

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Secara *filosofis* tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.¹

Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati hak-hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya yang berdasarkan oleh undang-undang.

Negara Indonesia sebagai negara agraris dengan mayoritas penduduknya sebagai petani, tanah adalah salah satu sarana yang terpenting sebagai sumber

¹ Soedharyo Soimin, 1993, "*Status Hak dan Pengadaan Tanah*", Sinar Grafika, Jakarta, h. 82.

kehidupan. Selain itu keterdekatan sejarah terhadap tanah sebagai warisan nenek moyang, membawa dampak untuk tetap mempertahankan tanah tersebut.

Persoalan tanah yang menjadi sumber sengketa dan pertengkaran sering kali dijumpai bahkan nyawa tidak berarti apa-apa guna mempertahankan tanah yang dirasa menjadi haknya. Kalau dicermati perkembangan negara dewasa ini, dari ujung timur Indonesia sampai ujung barat Indonesia, persoalan tanah menjadi topik yang sangat ramai dibicarakan, apakah itu sengketa tanah antara rakyat dengan instansi, sengketa tanah karena penggusuran guna pembuatan waduk, pelebaran jalan, tempat pemukiman, tempat pendidikan, dan lain sebagainya.

Berdasarkan kenyataan-kenyataan tersebut, maka dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104) tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (selanjutnya disebut UUPA), maka terwujudlah kesatuan hukum di bidang agraria, yaitu selain mengakhiri suasana dualisme hukum agraria, maka diharapkan pula pengaturan dibidang agraria khususnya pertanahan akan lebih sesuai dengan pandangan dan kepentingan bangsa dan negara Indonesia.

Dalam proses perkembangan pembangunan berencana yang sedang dilaksanakan sekarang ini, tanah merupakan salah satu modal dan faktor ekonomi yang sangat pokok atau penting, hal ini dikarenakan tanah mempunyai fungsi yang antara lain:²

² Soedharyo Soimin, *Ibid*, h. 100.

- a. Sebagai penunjang atau pendukung pada setiap rencana pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat yang memberikan arah serta landasan hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa *bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;*
- b. Dapat memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa *tiap-tiap warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.*

Dalam suatu program pemerintah telah dicanangkan dan ditetapkan mengenai hal yang menyangkut dengan pertanahan itu sendiri, yaitu mengenai catur tertib pertanahan, dimana catur tertib pertanahan merupakan suatu program yang dicanangkan pemerintah dalam rangka memenuhi hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. Rangkaian yang terkandung dalam catur tertib pertanahan mempunyai 4 (Empat) tertib yang harus dilaksanakan yaitu :

1. Tertib hukum pertanahan;
2. Tertib administrasi pertanahan;

3. Tertib penggunaan tanah;
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Dengan adanya catur tertib pertanahan tersebut, diharapkan masyarakat mempunyai kesadaran hukum tentang pertanahan. Namun pada kenyataannya meskipun pemerintah telah mencanangkan program catur tertib pertanahan, namun ternyata tingkat kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat Indonesia tentang masalah pertanahan masih sangat kurang terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang pada akhirnya juga berkaitan langsung pada kepemilikan hak atas tanah dengan tanda buktinya yaitu berupa sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA disebutkan:³

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tanah 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.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59) tentang Pendaftaran Tanah, dimana pendaftaran tanah merupakan hal yang menentukan dalam proses pembangunan suatu negara di banyak bidang.

³ Boedi Harsono, 2000, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Djambatan, Jakarta, h. 258.

Hal Ini terbukti dengan diberlakukannya penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, dengan adanya hal itu maka pendaftaran tanah sangat mutlak sekali untuk dilaksanakan guna memperoleh bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat hak atas tanah.

Hasil dari proses pendaftaran adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau pun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah maupun Bank Swasta dengan dibebani Hak Tanggungan.

Melihat perkembangan tentang kepemilikan sertipikat hak atas tanah mulai sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sampai sekarang setelah diberlakukannya peraturan yang baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa kepemilikan sertipikat itu sudah mengalami peningkatan keabsahan. Sebelum dan sesudah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bagi pemilik sertipikat bukan satu-satunya alat bukti jaminan yang kuat, selama masih bisa dibuktikan dengan alat bukti lain (saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak) dan kewajiban untuk

mendaftarkan peralihan hak atas tanah berada di tangan pemegang hak atas tanah.⁴

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, keberadaan sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat, dimana selama lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertipikat itu pada pengadilan sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2).⁵

Kudus sebagai salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang berkembang pesat juga merupakan barometer dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dikarenakan perkembangan perekonomian dan pembangunan yang semakin lama semakin intensif persinggungannya dengan masyarakat, pada waktunya juga akan memerlukan dukungan keterangan melalui kegiatan pendaftaran tanah, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat *modern* merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat.

Di samping itu, kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya juga ikut berperan dalam memberikan kepastian hukum hak atas tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut termasuk juga terjadi di Kabupaten Kudus, dimana kesadaran dan minat masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya sangat menentukan kepastian hukum hak atas tanahnya.

⁴ Boedi Harsono, *Ibid*, h. 464.

⁵ Boedi Harsono, *Ibid*, h. 464-465.

Kenyataannya, masih banyak peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, seperti yang dilakukan Aris Setiawan yang telah membeli tanah Hak Milik atasnama Moh. Ahklis (penjual) pada Maret tahun 2015 sehingga sertipikat yang dipegang oleh pemilik terakhir (Pembeli) masih tercatat atas nama pemegang hak terakhir (Penjual). Lebih dari itu ternyata kondisi berkas-berkasnya kurang lengkap sehingga menyulitkan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang akan memproses balik nama peralihan hak atas tanah tersebut, dan untuk mengatasi hal ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus mengeluarkan kebijakan-kebijakan agar proses balik nama terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT yang terlambat didaftarkan tersebut dapat dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul : “ **PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan akibat hukumnya ?
2. Sebab-sebab para pihak terlambat mendaftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan solusinya ?
3. Dampak yuridis terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai pelaksanaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan akibat hukumnya;
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai sebab-sebab para pihak terlambat mendaftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan solusinya.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai dampak yuridis terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

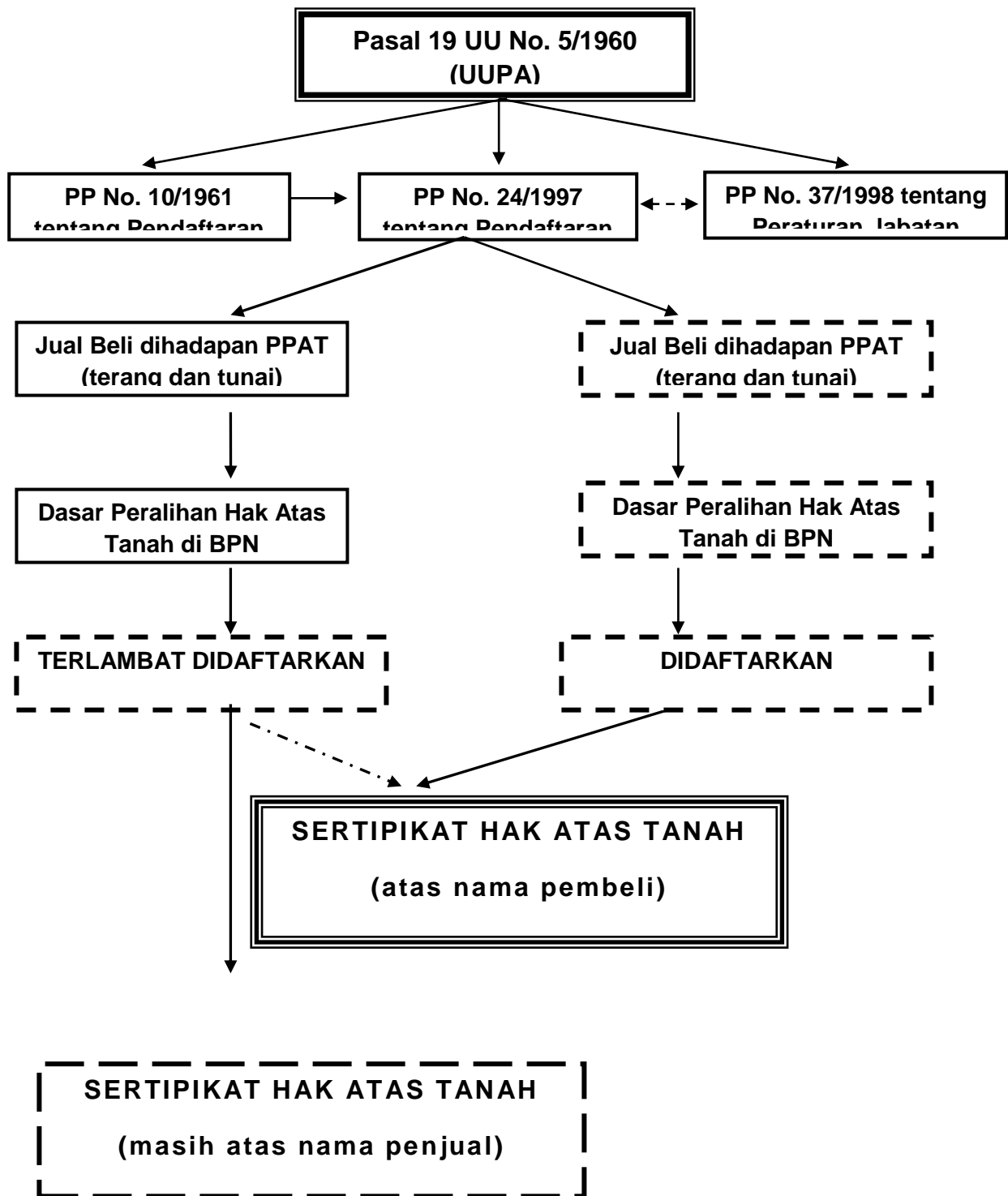
D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Manfaat secara teoritis diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, tentang pendaftaran tanah dalam rangka pencapaian tertib Hukum Pertanahan dan tertib Administrasi Pertanahan;
2. Manfaat secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :
 - a. Memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah;
 - b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya mendukung program pemerintah dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah

\

E. Kerangka Pemikiran



Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi tidak segera dilanjutkan dengan mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan setempat.

Pemerintah menyadari bahwa masalah pertanahan yang dari hari ke hari semakin mencuat dalam kehidupan masyarakat perlu segera diatasi. Diidentifikasi dari beberapa kondisi dalam masyarakat yang menggambarkan masalah utama bidang pertanahan dewasa ini, diantaranya: semakin maraknya konflik dan sengketa tanah; semakin terkonsentrasinya pemilikan dan penguasaan tanah pada sekelompok kecil masyarakat, dan lemahnya jaminan kepastian hukum atas pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah.

Dalam upaya mengatasi masalah tersebut Pemerintah memandang perlu untuk membangun suatu kerangka kebijakan pertanahan nasional untuk dipergunakan sebagai pedoman oleh semua pihak, baik pemerintah, masyarakat maupun sektor swasta, dalam menangani masalah-masalah pertanahan sesuai dengan bidang tugas dan kepentingannya masing-masing. Tujuan akhir dari kebijakan pertanahan nasional adalah terwujudnya kondisi kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, UUPA dan TAP MPR IX/2001 sebagai akibat pengelolaan pertanahan dan

sumberdaya alam lainnya secara berkeadilan, transparan, partisipatif dan akuntabel.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, tempat hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan.

Bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan pelbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.⁶

⁶ John Salindeho, 1987, "**Masalah Tanah Dalam Pembangunan**", Sinar Grafika, Jakarta, h. 37.

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak atas tanah (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁷ Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁸ Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pada tanggal 24 September 1960 tentang peraturan dasar pokok–pokok agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang– Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah "dualisme hukum" dan terciptalah suatu kesatuan hukum (*Unifikasi*) dibidang hukum agraria di negara Indonesia ini.

Semenjak diundangkannya UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ Harun Al–Rashid, 1986, "*Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah Berikut Peraturan–Peraturannya*", Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 51.

⁸ Harun Al–Rashid, *ibid*, h. 52.

(PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”⁹

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”¹⁰

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat peralihanya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun demikian, dalam PP No. 10 Tahun 1961 memberi kesempatan kepada pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah yang dibuat berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat (Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang ditunjuk oleh Meteri Agraria, sebagaimana diatur

⁹ Boedi Harsono, 2002, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, h. 538–539.

¹⁰ Boedi Harsono, *Ibid*, h. 677.

dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961) untuk mendaftarkan sendiri peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan setempat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 22 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961.

Hal tersebut menimbulkan masalah sampai saat ini, karena pada kenyataannya ternyata pihak yang menerima pemindahan hak atas tanah tidak mendaftarkan di Kantor Pertanahan setempat sampai sekarang yang mana bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini diperparah dengan kondisi bahwa warkah dari akta yang bersangkutan kurang lengkap dan tidak diketahui keberadaannya, tentunya akan berakibat kepihak Kantor Pertanahan mengalami kesulitan untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.¹¹

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan

¹¹ Soerjono Soekanto, 2005, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Universitas Indonesia, Jakarta, h. 6.

menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹² Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, ini mencakup :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat *yuridis empiris*, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan,¹³ Menurut Soerjono Soekanto, Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.¹⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.¹⁵ Penelitian ini melakukan *analitis* hanya sampai pada taraf *deskripsi*, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta

¹² Soerjono Soekanto, *Ibid*, h. 43.

¹³ Soerjono Soekanto, *Ibid*, h. 52.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit*

¹⁵ Suharsimi Arikunto, 1992, "*Prosedur Penelitian*", **Cet. 8**, PT. Rineka Cipta, Jakarta, h. 207.

secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.¹⁶

3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau *interview*.¹⁷ Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung. Data Primer diperoleh dari penelitian lapangan dari nara sumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.¹⁸ Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data sekunder mencakup bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum

¹⁶ Irawan Soehartono, 1999, "**Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya**", Remaja Rosda Karya, Bandung, h. 63.

¹⁷ Rony Hanitijo Soemitro, 1990, "**Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**", Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 10.

¹⁸ Bambang Sunggono, 1997, "**Metode Penelitian Hukum**", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 120.

tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sample dan responden melalui wawancara atau *interview*,²⁰ yaitu

suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.²¹ Dalam hal ini dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat proses tanya jawab belangsung.

Wawancara penulis lakukan untuk mendapatkan informasi data primer, melalui tanya jawab langsung dengan responden pihak-pihak yang berkompeten dan berwenang dan mengetahui terkait dengan pendaftaran

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* h. 52.

²⁰ Ronny Hanintjo Soemitro, *Op. Cit.* h. 10.

²¹ P. Joko Subagyo, 2006, "*Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*", Cetakan kelima, Rineka Cipta, Jakarta, h. 39.

pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, yaitu :

- 1) Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
- 2) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
- 3) Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus;
- 4) Aris Setiawan (pembeli) responden yang terlambat mendaftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Alat yang digunakan dalam wawancara adalah daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu, agar pelaksanaan wawancara tidak menyimpang jauh dari permasalahan yang akan diteliti.

b. Data Sekunder

Data Sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.²² Data sekunder diambil dari studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

²² P. Joko Subagyo, *ibid*, h. 11.

- 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 Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
 - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT;

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian *logis* dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.²³ Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara *deskriptif*, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran pemindahan/peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara *deduktif*.

Penarikan kesimpulan secara *deduktif* adalah dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.²⁴

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang *komprensip*, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan

²³ P. Joko Subagyo, *Ibid.* H. 10.

²⁴ Ronny Hanintjo Soemitro, *Loc. Cit.*, h. 10.

penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan Pendaftaran Tanah dan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tinjauan tentang tanah dalam perspektif Hukum Islam.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas hasil penelitian mengenai pelaksanaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT yang terlambat didaftarkan dan akibat hukumnya. Sebab-sebab para pihak terlambat mendaftarkan peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT dan solusinya. Dampak yuridis terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Bab IV : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan penyelesaian permohonan peralihan hak atas tanah yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.