

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak awal didirikannya Republik Indonesia, yang menjadi tujuan utama pembangunan yaitu mewujudkan pembangunan adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Sebagai Negara Agraris yang sebagian besar masyarakatnya bercocok tanam, tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Bahkan tidak sedikit kasus yang terjadi berlatar belakang masalah tanah, sehingga sampai sekarang masih menjadi hal yang menarik untuk diketahui lebih dalam.

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah dalam konsep Agraria adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.¹

Ketersediaan luas tanah terbatas, sedangkan kebutuhan tanah terus bertambah seiring bertambahnya penduduk yang berkibat harga tanah makin naik, orang makin kesulitan memperoleh tanah, baik untuk rumah tinggal maupun untuk kebutuhan lainnya. Oleh karena itu, Negara berkewajiban

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan : Jakarta, 2007), hlm.19.

mengatur penggunaan baik untuk kepentingan perorangan atau umum, status kepemilikan dan hubungan hukum antara orang dengan tanah.

Kewajiban negara dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah tertuang atau diatur dalam Pasal 2 UUPA yang disebut dengan Hak Menguasai dari Negara.

Hak menguasai dari Negara tersebut berarti menurut hukum memberikan wewenang kepada Negara selaku Badan Penguasa untuk melakukan hal-hal berikut :²

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukkan, penggunaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tanah sebagai salah satu objek pengaturan dalam Hukum Agraria bidang pengaturan secara hukum diatur dalam Hukum Tanah Nasional. Landasan yuridis pengaturan Hukum Tanah Nasional adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), memuat ketentuan Pasal 5 UUPA, bahwa ::

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Pengertian tanah secara yuridis mendapat pengaturan dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai mana dimaksud

² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 2-3.

pada Pasal 2 disebutkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berkaitan dengan tanah, banyak persoalan yang timbul dan selalu menjadi pembicaraan yang mendapat perhatian masyarakat, salah satunya yaitu perbuatan hukum terhadap tanah yaitu jual beli tanah. Kenyataan dalam praktik jual beli tanah masih dijumpai banyaknya masalah-masalah yang terjadi, yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah. Hal tersebut dapat terjadi salah satunya karena adanya ketidaktahuan dan ketidaksadaran hukum yang berlaku dari pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum jual beli tanah

UUPA tidak mengatur secara tegas tentang prosedur dan pengertian jual beli tanah. Jual beli tanah hanya disebut dalam Pasal 26 UUPA bahwa : Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA

Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum adalah Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pembinaan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Prosedur jual beli tanah menurut hukum tanah diatur dalam Pasal 37 ayat

(1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut di atas jelas bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat dilaksanakan pendaftarannya. Mengenai PPAT ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hak milik atas tanah menurut ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah merupakan hak atas tanah yang turun temurun, artinya ialah hak milik atas tanah tersebut dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris selanjutnya, terkuat dan terpenuh artinya ialah bahwa hak milik atas tanah adalah hak paling kuat dan paling penuh jika dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Tetapi perlu diingat pula bahwa kendatipun hak milik atas tanah merupakan hak turun menurun, terkuat dan terpenuh, ini tidaklah berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut adalah merupakan hak mutlak atas tanah dan tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat.³

³ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), Hlm. 70-71.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktik jual beli tanah memberikan suatu alat bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dalam bentuk akta tanah yang formatnya sudah ditentukan sesuai wilayah kerja di mana objek jual beli itu terletak dan untuk memberikan jaminan kepastian hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan harus segera mendaftarkan akta jual beli yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta ditandatangani, harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 PP 24 tahun 1997).

Alasan penulis memilih Kota Pekalongan sebagai daerah penelitian, karena menurut pra survey di Kota Pekalongan masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat tidak langsung di sertipikatkan dengan berbagai alasan, sehingga penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, penulis mengajukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat ” (Studi di Kota Pekalongan)**

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Praktek Jual Beli Tanah yang belum bersertipikat di Kota Pekalongan ?
2. Apa alasan warga masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat ?

3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak membuat Akta PPAT ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana Praktik Jual Beli Tanah yang belum bersertipikat di Kota Pekalongan.
2. Untuk mengetahui alasan warga masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat tanpa Akta PPAT
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang tidak membuat Akta PPAT

D. Manfaat Penelitian

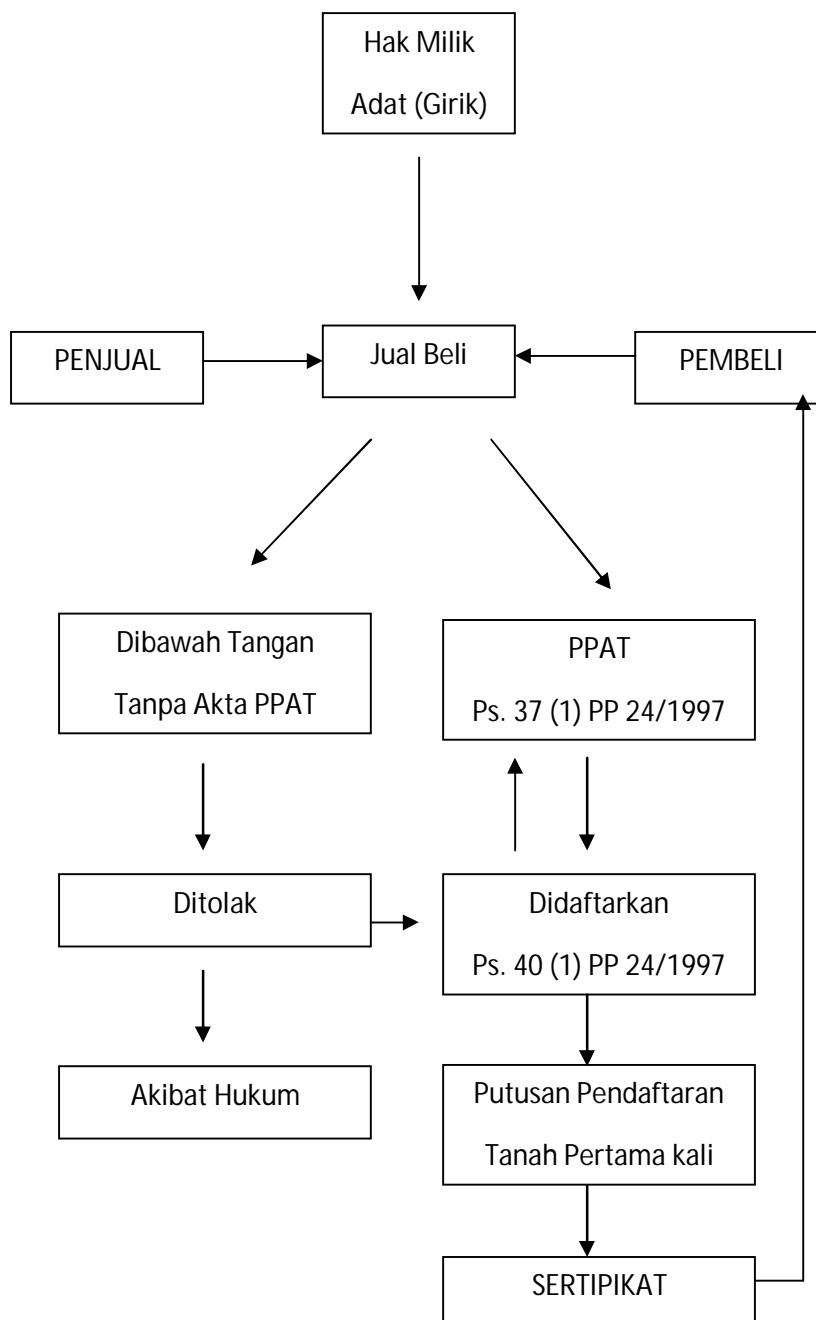
Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu perkembangan Ilmu Pengetahuan pada umumnya dan Ilmu Pertanahan khususnya tentang pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli menurut Hukum Tanah Nasional.
2. Secara praktis manfaat penelitian yaitu :
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan masyarakat, khususnya mengenai cara jual beli tanah sertipikat sesuai dengan peraturan yang berlaku

- b. Dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan, agar sering mengadakan Proyek Nasional (Prona) untuk meminimalkan biaya dan sering mengadakan penyuluhan guna meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertipikat.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



2. Kerangka Teoretik

Masalah pertanahan dalam praktek sehari-hari banyak timbul hambatan, salah satunya dikarenakan disatu sisi penjual maunya uang yang diterima bersih dan tidak mau dipotong untuk melunasi yang semestinya menjadi kewajibannya seperti Pajak Pendapatan (Ppn) dan disisi lain pembeli karena alasan tertentu tidak langsung mendaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik

Bagi masyarakat awam, kalau sudah ada akta jual beli otentik, dianggap akta sudah merupakan bukti kepemilikan yang kuat, sudah merasa aman dan kadangkala dapat dianggunkan kepada orang lain. sehingga pengurusan balik nama ditunda sampai pembeli punya dana yang cukup untuk balik nama, yang berakibat proses balik nama akan tertunda-tunda terus, maka terjadilah jual beli akta tanah diatas akta ini diantaranya semakin maraknya konflik dan sengketa tanah semakin terkonsentrasinya dan lemahnya jaminan kepastian hukum atas pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah.

Disisi lain luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah, baik untuk tempat tinggal, sarana bisnis, sarana umum dan lainnya. Oleh karena itu dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah yang berakibat harga tanah melambung tinggi.

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan, sehingga peranan Badan Pertanahan Nasional semakin dibutuhkan untuk menata dan mengatur cara memperoleh hak atas tanah.

Dalam masyarakat kita perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan permohonan hak yaitu dengan melalui jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemindaahan hak/peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain : Jual Beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan, Pembagian harta bersama, dan Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.⁴

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayarannya harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁵

Pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata, dengan disahkannya Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang di muat dalam Lembaran Negara No. 104, tahun 1960, maka ketentuan pasal dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengatur mengenai tanah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Sebagai aturan pelaksanaannya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual-beli tanah

⁴ . John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1987), Hlm. 37.

⁵ . Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986), Hlm. 51.

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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”.⁶

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No. 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 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”.⁷

Sesuai dengan ketentuan sebagaimana tersebut, jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). yang selanjutnya PPAT akan membuat akta peralihannya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Tugas PPAT telah diatur pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 yaitu pada Pasal 2 ayat (1) bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), Hlm. 538-539.

⁷ . Ibid, Hlm. 677.

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

Di Indonesia dasar hukum atau peraturan perundang-undangan yang menjadi rujukan dan mengatur tentang keabsahan hukum terhadap alat atau tanda bukti hak atas tanah atau secara umum mengatur tentang bidang pertanahan adalah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya PP No.24 Tahun 1997 serta peraturan-peraturan menteri dan peraturan pelaksanaannya dalam bidang lainnya yaitu sertipikat sebagai 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 sertipikat bukti yang kuat yang dijamin oleh Undang-Undang.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat ini diberikan oleh pemerintah melalui Kantor Pertanahan setempat kepada pemilik hak atas tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertipikat bukan merupakan tanda bukti yang mutlak menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran makin pentingnya peran tanah dalam pembangunan, semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat yang manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak yaitu :⁸

1. Pemegang hak atas tanah, yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
2. Pihak yang berkepentingan misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya.
3. Bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.

Fenomena yang terjadi di masyarakat, umumnya beranggapan bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah cukup sebagai alat bukti kepemilikan tanah, sehingga tidak meneruskan AJB tersebut untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan

F. Metode Penelitian

Metode berasal dari [Bahasa Yunani](#) “Methodos” yang berarti cara atau jalan yang ditempuh. Sehubungan dengan upaya [ilmiah](#), maka, metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran [ilmu](#) yang bersangkutan. Fungsi metode berarti sebagai alat untuk mencapai tujuan.⁹

Dari definisi di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa metode penelitian adalah kegiatan mengkaji suatu masalah secara teliti dan teratur,

⁸ . Arie Sukanti Hutagalung Tebsan, *Pemikiran Sektor Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : LPPII, 2005), Hlm. 81.

⁹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Metode> diakses pada tanggal 26 september 2011

dengan cara menyusun gagasan yang terarah dan terkonsep untuk memecahkan permasalahan yang hidup dan berguna bagi peneliti itu sendiri.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas dalam gejala yang bersangkutan permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁰

Dalam penyusunan penulisan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah

Masalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menyusun 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.¹¹

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.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis* yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan

¹⁰ . Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2005), Hlm. 6.

¹¹ . Ibid, Hlm. 52.

¹² Loc. It

praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.¹³

Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.¹⁴

3. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat di Kota Pekalongan.

b. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi dilaksanakan pada subjek.¹⁵

Dalam penelitian ini subjeknya adalah

1. 23 (Dua Puluh Tiga) Penjual atau Pembeli tanah yang belum bersertipikat ;
2. 7 (Tujuh) Lurah di Kota Pekalongan

4. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data dalam penyusunan penulisan tesis ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

¹³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), Hlm. 107.

¹⁴ Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), Hlm. 63.

¹⁵ . Bambang Sunggomo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), Hlm. 119.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sample dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau kuesioner.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui Kepustakaan. Penelitian Kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

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

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sample dan responden melalui wawancara atau interview,¹⁷ yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.¹⁸

¹⁶ . Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, Hlm. 52.

¹⁷ . Ronny Hanintjo Soemitro, *Op. Cit*, Hlm. 10.

¹⁸ . P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), Hlm. 39.

Dalam hal ini dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat proses tanya jawab secara langsung. Wawancara penulis lakukan untuk mendapatkan informasi data primer, melalui tanya jawab langsung dengan responden pihak-pihak yang berkompeten dan berwenang.

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 skunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.¹⁹ Data sekunder diambil dari studi dokumen yang terdiri dari :

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

¹⁹ Ibid, Hlm. 11.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

f). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 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;

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

c. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan 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.²⁰ Maka data yang telah terkumpul diteliti dan dianalisis untuk

²⁰ . Ibid. Hlm. 11.

mengetahui penyebab masyarakat di Kota Pekalongan masih menggunakan Akta Jual Beli sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan alasan tidak mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari hasil analisa tersebut dapat akan diketahui sumber permasalahan terkait dengan kesadaran masyarakat di Kota Pekalongan tentang pentingnya sertipikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hasil analisis ini akan dipaparkan kemudian ditarik kesimpulan secara induktif dari hal yang bersifat khusus menuju ke hal yang bersifat umum, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat di Kota Pekalongan.