

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional. Tanah didalam wilayah Negara Republik Indonesia digunakan untuk kemakmuran rakyat hal ini tertera didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Peranan sumber daya tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin lepas dari kebutuhan akan tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan diatas tanah.

Berdasarkan banyaknya kebutuhan manusia akan tanah, manusia akan berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan kesejahteraan hidup manusia sehingga upaya untuk mendapatkan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. Untuk mendapatkan hak atas tanah sebagai penunjang kebutuhan manusia bisa dilakukan dengan proses peralihan hak atau ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), seperti:

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat
- e. Pemasukan dalam perusahaan *inbreng*
- f. Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian kuasa melepaskan Hak Tanggungan
- g. Hibah – Wasiat atau *legaat*¹

Penggunaan hak atas tanah juga membantu pembangunan ekonomi sebagai pembangunan nasional, tanah memiliki nilai sangat penting dalam penggunaannya dan untuk mencapai tujuan pembangunan ekonomi diperlukan adanya kesinambungan antara masyarakat dan pemerintah dalam pelaksanaannya baik untuk wilayah perkotaan ataupun perdesaan. Masalah pertanahan semakin lama semakin kompleks sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan berbagai fasilitas yang membutuhkan tanah. Besarnya angka pertumbuhan di Indonesia yang meningkat setiap tahunnya mendorong kepemilikan dan penguasaan terhadap tanah meningkat sehingga mengakibatkan kebutuhan atas lahan tanah semakin meningkat.

Demikian pentingnya kebutuhan akan tanah ini tidak menutup kemungkinan akan adanya konflik kepentingan yang membutuhkan penertiban dan pengaturan dalam penggunaannya. Untuk menghindari hal ini perlu dibuat

¹ Aritha Hersila Rumbiak, *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Tesis, hlm. 9

² Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm. 27.

Lembaga yang berwenang untuk mengatur dan memelihara ketertiban hukum berkenaan dengan pemanfaatan tanah tersebut. Berdasarkan kepentingan akan tanah dan konflik yang akan terjadi dikemudian hari maka penting untuk membuat dan menerapkan aturan hukum sebagai norma untuk menata perbuatan hukum.

Seiring dengan berkembangnya hukum di Indonesia dibuatlah sebuah peraturan mengenai tanah pada tanggal 24 September 1960 yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Setelah diberlakukannya UUPA ini maka berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum Adat dan hukum Barat.

Sebagai bentuk dari kepastian hukum mengenai tanah di Indonesia telah diatur sedemikian rupa dalam ketentuan UUPA. Kepastian hukum tentang tanah dijelaskan dalam Pasal 2 UUPA ini yang berbunyi:

“(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan perantukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan

kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

Hak menguasai atas bumi, air dan ruang angkasa yang dijelaskan dalam

pasal 2 ayat (1) UUPA ini memiliki arti bahwa Hak menguasai atas bumi, air dan ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra (perintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.³ Pengertian dikuasai tentu berbeda dengan dimiliki, sebab dikuasai terdapat unsur wewenang untuk mengatur. Dengan adanya sifat mengatur maka terdapat pula pengertian kebijakan dalam hal mengatur (*regelen*), yang secara khusus akan dibuat dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan lain yang lebih rendah. Pada Hakikatnya pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA yang mana pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (*“rechtkadaster”* atau *“legalkadaster”*)

Pendaftaran tanah sebagai bentuk dari tugas pemerintah pada dasarnya memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur

³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 48.

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

tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.⁵ Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.⁶

Dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemerintah sangat berguna bagi kepentingan masyarakat Indonesia karena dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang terdiri dari tiga hal yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Pemerintah dalam mengatur pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah. Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

Pengertian Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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”.

⁵ Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 2.

⁶ Azizah dan Muhammad Agus Salim, *Tinjauan Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertipikat Tanah yang Tidak Memiliki Dokumen Lengkap*, Jurnal Hukum Uniski Vol. 11 No 2 2007, hlm 142.

Dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, pelaksanaannya dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan⁷. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini juga memberikan penjelasan secara tegas bahwa pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hal ini disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini.

Dalam melakukan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

⁷ Boedi Harsono, 1997, Seminar Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 (isi dan penjelasannya), hlm. 5.

Dalam melakukan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah didalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peralihan, 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku”

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. Berdasarkan pasal ini, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah. 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.”⁸

Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Akta Otentik, pengertian akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

⁸ Areini Airin Mokoagow, *Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Privatum Vol. V/No.4/2017, hlm 21.

Dalam melakukan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.”

Supaya tersalurkannya PPAT ke seluruh Indonesia maka dibuatlah formasi PPAT, Ketentuan tersendiri mengenai formasi PPAT yang berlaku telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pada tanggal 26 Februari 1999 diberlakukannya keputusan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya. Formasi PPAT dijelaskan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 berbunyi:

“(1) Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Jumlah kecamatan di daerah tersebut;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan;
- d. Frekwensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.”

Pada prinsipnya didalam suatu wilayah kecamatan ada seorang PPAT. Untuk suatu wilayah yang belum dipenuhi formasi pengangkatan PPAT, maka dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT sementara.⁹ Hal ini dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi “(2) Dalam menghitung jumlah PPAT untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipermitungkan juga PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat”

Dalam prakteknya saat ini ada sebuah kabupaten yang hanya memiliki 1 (satu) PPAT dalam Kabupaten tersebut yaitu Kabupaten Kepulauan Mentawai, Kabupaten Kepulauan Mentawai merupakan daerah kabupaten yang terletak di provinsi Sumatera Barat. Kepulauan Mentawai merupakan kabupaten yang memiliki luas sebesar 6.033 (enam ribu tiga puluh tiga) Km, dengan ibu kota Tua Pejat sebagai ibu kota Kabupatennya, Kabupaten Kepulauan Mentawai ini memiliki 4 (empat) pulau besar yaitu Pulau Siberut, Pulau Sipora, Pulau Pagai Utara, dan Pulau Pagai Selatan, dan juga memiliki 252 (dua ratus lima puluh dua) pulau-pulau kecil. Kabupaten Kepulauan Mentawai terdiri dari 10 (sepuluh) kecamatan dan 43 (empat puluh tiga) desa. Jarak antar pulau di kabupaten kepulauan Mentawai cukup jauh dimana untuk mencapai masing-masing pulau besar itu berkisar 4 jam sampai 5 jam dalam sekali penyebrangannya. Sementara ibu kota Kabupaten Kepulauan Mentawai terletak di pulau Sipora yang mana seluruh wilayah perkantoran berada disana. Dengan luasnya wilayah yang



⁹ Sumarja, *Analisis Penetapan Formasi Jabatan PPAT di Kabupaten Tanggamus*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Vol. 1 No 2 2007, hlm 161.

dimiliki oleh Kabupaten Kepulauan Mentawai, Kabupaten Kepulauan Mentawai hanya memiliki 1 (satu) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁰

Melihat kondisi wilayah di Kabupaten Kepulauan Mentawai saat ini dengan adanya 1 (satu) PPAT, penulis tertarik untuk melihat bagaimana pelaksanaan dan tantangan yang dimiliki oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya sebagai satu-satunya PPAT yang ada, sehingga penulis menjadikannya sebuah tesis yang berjudul:

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PPAT DI KABUPATEN KEPULAUAN MENTAWAI (STUDI KASUS DI WILAYAH KABUPATEN KEPULAUAN MENTAWAI)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang maka yang menjadi pertanyaan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana Kedudukan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya?
2. Bagaimana proses pelaksanaan akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai?

C. Tujuan Penelitian

¹⁰Wikipedia Indonesia, diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kepulauan_Mentawai pada tanggal 30 Maret Pukul 22.15

Dalam pelaksanaan suatu kegiatan penelitian pasti terdapat suatu tujuan yang hendak jelas ingin dicapai. Adapun tujuan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Kedudukan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pelaksanaan akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan nantinya dapat memberi manfaat yang baik bagi penulis, maupun orang lain. Maka, manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan dan keilmuan serta melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian secara ilmiah khususnya bagi sesama mahasiswa, dosen, dan masyarakat yang tertarik dengan masalah hukum yang dikaji.
 - b. Untuk dapat menerapkan ilmu yang telah penulis dapatkan selama perkuliahan sehingga dapat melakukan penelitian dengan baik.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi masyarakat, dapat memberikan manfaat terkait pemahaman tentang Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.



- b. Bagi pemerintah, dapat menyusun aturan yang lebih khusus dan membuat aturan pelaksana lainnya yang dibutuhkan untuk mendukung terkait Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengamatan, penelusuran dan pencarian literatur yang penulis lakukan melalui jurnal dan tesis-tesis yang ada di perpustakaan yang mencakup penelitian di seluruh Indonesia, penelitian yang membahas mengenai “Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai”. Adapun beberapa penelitian yang menyangkut antara lain:

Tabel 1 Keaslian Penelitian

No.	Nama	Temuan	Peluang Yang Terbuka	Fokus Tesis
1.	Aritha Hersila Rambiak, S.H. (030610101) Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga	Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Pertanahan dalam prakteknya menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena tanpa adanya akta PPAT, kepentingan dari pihak ketiga maupun Badan Pertanahan	Peluang yang dapat di teliti dengan membandingkan penelitian ini adalah belum adanya bahasan mengenai satu-satunya PPAT yang berada dalam wilayah kabupaten/kota tertentu	Kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan

		Nasional sendiripun tidak dapat dilakukan. Mengingat akta PPAT merupakan bukti yang diharuskan oleh Perundang-undangan sehubungan dengan adanya suatu perjanjian diantara para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Ini merupakan salah satu tugas dari PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan.		
2.	Dian Ekasari (21301900021) Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB.	Peluang yang dapat diteliti adalah belum adanya bahasan mengenai kesulitan PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan keadaan lokasi yang luas dan jarak yang jauh.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan

		Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah diproses pendaftaran selanjutnya menunggu		
--	--	---	--	--



		verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat		
--	--	--	--	--

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian di atas jelas perbedaannya dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Oleh karena itu tesis ini dapat dikatakan asli dan jauh dari unsur plagiat yang bertentangan dengan asas-asas keilmuan, sehingga kebenaran penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah dan terbuka untuk kritikan-kritikan yang bersifat membangun dengan topik permasalahan dalam penelitian ini.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Berdasarkan penelitian yang akan dibahas adapun teori yang digunakan sebagai pisau analisis untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah yang ada yaitu :

a. Teori Kewenangan

Dalam menganalisa sebuah permasalahan hukum terkait dengan kedudukan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugas dan proses pelaksanaan akta PPAT yang menjadi kewenangan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai penulis menggunakan teori kewenangan. Hal ini yang menjadi rumusan masalah pertama yaitu bagaimana Kedudukan PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dalam menjalankan tugasnya dan rumusan masalah yang kedua yaitu bagaimana pelaksanaan akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, yaitu *theorie der autoritat*. Sedangkan teori kewenangan dalam bahasa Indonesia berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Pada umumnya kewenangan diartikan sebagai kekuasaan.

Kewenangan menurut H.D. Stoud yang dikutip oleh Ridwan HR dalam bukunya yang berjudul “Hukum Administrasi Negara” menyatakan:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik”

Menurut Ateng Syafrudin dalam bukunya yang berjudul “Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab” Ia mengemukakan bahwa:

“Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan”.¹¹

Pada hakikatnya kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat perlengkapan negara untuk menjalankan roda

¹¹ Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Universitas Parahyangan, Bandung, hlm. 22.

pemerintahan. Sebelum kewenangan dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat. Dalam buku Ridwan HR yang berjudul “Hukum Administrasi Negara”, Ridwan HR membedakan kewenangan menjadi 3 bagian yaitu:

-) Atribusi
-) Delegasi
-) Mandat

Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ lain. Kewenangan yang diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima delegasi. Sementara Mandat tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang yang satu kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas mandat tetap berada pada pemberi mandat.¹²

b. Teori Kepastian Hukum

¹² Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.194.

Teori kepastian hukum penulis gunakan untuk menganalisa proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai. Hal ini yang menjadi rumusan masalah ketiga yaitu bagaimana proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Kepastian Hukum merupakan sebuah tujuan hukum dan merupakan bagian untuk mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan hukum. Melalui kepastian hukum, setiap orang bisa memperkirakan apa yang akan ia alami apabila melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹³

¹³ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385

Menurut Jan M. Otto mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

2) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.

3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.

5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

Menurut Jan M. Otto Delima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.¹⁵ Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang

¹⁴ Soeroso, 2011. Pengantar Ilmu Hukum, Pt. Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 28

¹⁵ *Ibid*

berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.¹⁶

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki hubungan yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

G. Kerangka Konseptual

Landasan konseptual atau definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Definisi-definisi yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun,

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

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”.

Objek pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah negara.”

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.”

Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Akta Otentik, pengertian akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menggantikan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sama dengan Pejabat Akta Tanah pada umumnya sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok melaksanakan 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 tersebut.

Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja didalam wilayah kerjanya”

Menurut penjelasan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, bahwa apabila untuk sesuatu Kecamatan belum ditunjuk seorang Pejabat secara Khusus, maka Camat karena Jabatannya menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, artinya Camat tidak memerlukan surat keputusan dari Menteri Agraria. Maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Kepala Kecamatan, dan pengangkatan seorang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditunjuk langsung karena jabatannya. Namun seiring dengan perkembangan hukum di Indonesia dan untuk menjamin kepastian hukum, penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memerlukan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dasar hukum pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dinyatakan dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa karena Jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, berhenti melakukan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika sudah tidak menjabat lagi sebagai Camat atau Kepala Desa, atau bagi yang bersangkutan dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dasar hukum yang menjelaskan hal ini terdapat dalam Pasal 8



ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

H. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat suatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.¹⁷ Pada penelitian ini peneliti ingin meneliti tentang Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai dan prakteknya di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.¹⁸ Dalam penelitian ini peneliti ingin menggambarkan secara tepat mengenai Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

¹⁷ Ali Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 105.

¹⁸ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penulisan Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.10.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.¹⁹ Dalam penelitian ini data primer yang diperlukan adalah hasil wawancara dan observasi serta pembagian responden. Data tersebut penulis dapatkan melalui hasil penelitian pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mentawai dan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh penulis dengan mengumpulkan dokumen-dokumen melalui peneliti kepustakaan terutama bersumber dari bahan hukum. Dalam penelitian ini data yang akan digunakan adalah data yang dikumpulkan oleh orang lain.²⁰ Data tersebut berupa :

) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.²¹ Bahan hukum primer yang mengikat berhubungan langsung dengan penelitian yang dilakukan yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm.37.

²¹ Burhan Ashshofa, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 103.

e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

g) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang membahas dan memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer.²² Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu buku-buku yang ditulis para sarjana, literatur-literatur, hasil penelitian yang dipublikasikan, jurnal-jurnal hukum, dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder.²³ Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia.

4) Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang lengkap dan menyeluruh dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah :

a) Studi Dokumen

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*, hlm. 104.

Studi dokumen adalah kegiatan mempelajari, mendalami, dan mengutip teori-teori atau konsep-konsep dari sejumlah literatur baik buku, jurnal, majalah, koran, atau karya tulis lainnya yang relevan dengan topik, fokus atau variabel penelitian.²⁴ Dokumen yang dikumpulkan dalam penelitian ini yang berhubungan dengan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di

Kabupaten Kepulauan Mentawai.

b) Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya jawab untuk memperoleh informasi atau data yang dibutuhkan dalam penelitian.²⁵ Wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur (*semi-structured interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview's guidance*) untuk menggali informasi sebanyak-banyaknya yang diperoleh dari para informan.

c) Teknik Sampling

Teknik sampling merupakan suatu cara pengambilan contoh atau sampel untuk diteliti. Sampel yang diperoleh merupakan sumber data yang mampu memberikan gambaran untuk sebuah populasi.²⁶

5) Pengolahan dan Analisis Data

a) Pengolahan Data

²⁴ Widodo, 2017, *Metodelogi Penelitian Populer dan Praktis*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.75.

²⁵ *Ibid*, hlm. 74.

²⁶ Almasdi Syahza., 2021, *Metodologi Penelitian*, Edisi Revisi. Unri Press, Pekanbaru, hlm. 45.

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.²⁷ Dalam pengolahan data penulis menggunakan cara editing yaitu teknik mengolah data dengan cara meneliti kembali data yang telah diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan.

Editing yang akan dilakukan oleh penulis adalah dengan merapikan kembali data-data yang telah diperoleh dengan cara memilih dan melakukan pengecekan data yang relevan dengan keperluan dan tujuan penulisan. Selain itu juga dilakukan editing terhadap hasil wawancara dan observasi berupa kalimat-kalimat yang kurang baku disajikan dengan menggunakan kalimat baku dan Bahasa yang mudah dipahami.

b) Analisis Data

Analisis data merupakan pekerjaan untuk menemukan tema dan merumuskan hipotesa-hipotesa, meskipun sebenarnya tidak ada formula yang pasti untuk dapat digunakan untuk merumuskan hipotesa. Hanya saja pada analisis data tema dan hipotesa lebih diperkaya dan diperdalam dengan cara menggabungkannya dengan sumber-sumber data yang ada.²⁸ Data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen analisis secara kualitatif, yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi

²⁷ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

²⁸ Burhan Ashshofa, *Op Cit*, hlm. 66.

data kebenarannya. Kemudian hasil dari analisis data ini dapat dipergunakan untuk mencari jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian yang berjudul Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Akta PPAT di Kabupaten Kepulauan Mentawai.



