

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar aktifitas manusia berada di atas tanah termasuk bertempat tinggal. Tanah sebagai suatu unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.

Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, sedangkan tanah yang ada di Indonesia tidak bertambah, maka diperlukan suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar - Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau selanjutnya disebut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 3 adalah :

¹ Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Cetakan Ketiga*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm.1.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dilaksanakan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada Pasal 2 menyatakan :

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.

- 1) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pembagian hak bersama.
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- f. Pemberian Hak Tanggungan.
- g. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 24, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pasal 1 angka 1, 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 dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.²

² Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 87.

Adapun fungsi Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Peran PPAT dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah ini mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena akta PPAT yang dibuatnya merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan (Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997).

Berkaitan dengan itu, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan Akta PPAT yang dibuat adalah akta autentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah

kerjanya.³

Akta autentik tersebut adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak terjadi beberapa permasalahan dalam proses peralihan hak atas tanah seperti beberapa kali server jaringan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mengalami keterlambatan jaringan atau eror, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah ada beberapa berkas yang belum lengkap namun ingin mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, menjadi penting untuk dilakukan penelitian tentang peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Demak”**.

³ *Ibid*, hlm. 87.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan judul penelitian diatas maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ?
2. Bagaimana hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penulisan karya ilmiah pada dasarnya pasti selalu mempunyai tujuan tertentu yang hendak dicapai oleh penulis itu sendiri.⁴ Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut diatas adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak,
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak serta solusi untuk penyelesaiannya.

⁴ Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, “*Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*” (2020) 3:2 Acta Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 273–291 at 287.

D. Manfaat Penelitian

Dalam satu aspek penting dalam kegiatan penelitian adalah menyangkut masalah manfaat peneliti. Peneliti ini diharapkan dapat memberikan berbagai macam manfaat yang diperoleh dari penulisan Proposal ini, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penulisan ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya dalam mengetahui peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penulisan ini bermanfaat untuk mengetahui lebih lanjut mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Dari segi manfaat praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi :

a. Bagi Praktisi :

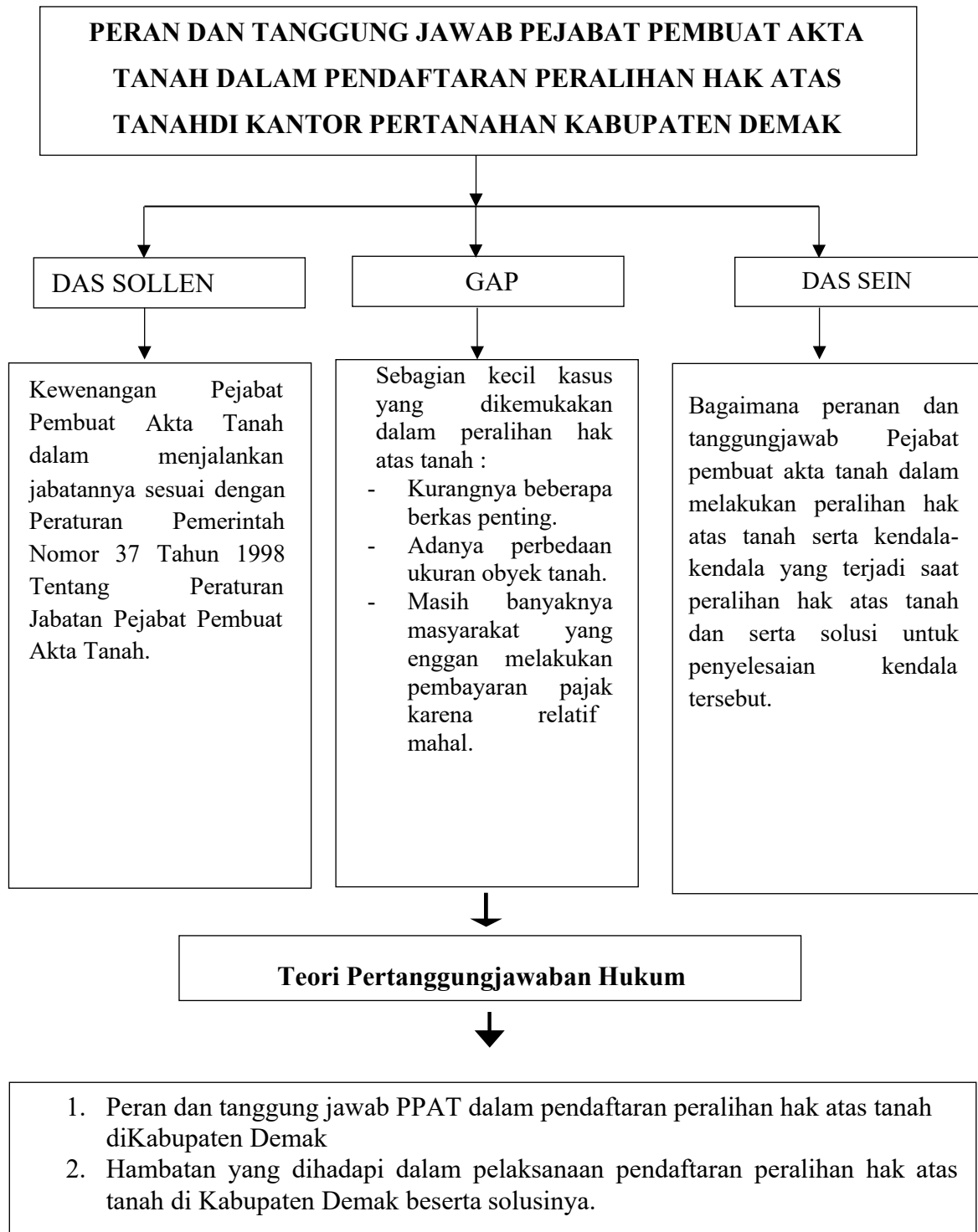
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan solusi konkret kepada praktisi di hukum dan pemerintah , pengacara, notaris, pejabat pembuat akta tanah, agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

b. Bagi Pembaca :

Penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumberbacaan bagi masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi masyarakat dalam melaksanakan penelitian serupa dengan dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajianberikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pemikiran



2. Kerangka Konseptual

a) Peran

Peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.⁵

b) Tanggung Jawab

Tanggung jawab yaitu memiliki penguasaan diri, mampu melaksanakan tugas dengan baik secara individu maupun kelompok, dan memiliki akuntabilitas yang tinggi.⁶

c) PPAT

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

d) Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu

⁵ Kustipi, *Op Cit*, hlm 7.

⁶ Tim Sanggar Grasindo, *Membiasakan Perilaku Sikap yang Terpuji*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hlm 5.

mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁷

e) Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁸

3. Kerangka Teoritik

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), dan simbiolis.⁹ Menurut Hans Kelsen Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai yang berlaku bukan mengenai hukum seharusnya. Teori hukum yang dimaksud teori hukum murni, yang disebut teori positif. Teori murni yang dimaksud hanya

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm.72.

⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2005), hlm. 56.

⁹ Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, (Jakarta: Rafika Adiatma Press), hlm 21.

menjelaskan hukum dan berupaya membersihkan objek penjelasan dari segala hal yang tidak bersangkutan dengan hukum. Sehubungan dengan keterangan diatas, maka terdapat teori yang akan digunakan dalam penulisan ini, teori yang hendak digunakan yaitu Teori Pertanggungjawaban Hukum.

Teori Pertanggungjawaban Hukum berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan Undang-Undang.

Hans Kelsen menyebutkan bahwa sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep pertanggungjawaban hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.¹⁰ Dari teori hukum umum, munculah tanggungjawab hukum berupa tanggungjawab pidana, tanggungjawab perdata, dan tanggungjawab administrasi.¹¹

Teori Pertanggung jawaban hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak dan hambatan

¹⁰ Hans Kelsen, *“General Theory Of Law And State, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif- Empirik”*, (Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

¹¹ Vina Akfa Dyani, *“Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte”* (Yogyakarta: Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2017), hlm. 167.

yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak beserta solusinya.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis empiris adalah suatu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹²

Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.¹³

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.¹⁴

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

¹³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 83-88.

¹⁴ Mukti Fajar, *Penelitian Hukum Empiris Normatif*, (Jakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 280.

Penelitian dalam tesis ini menggunakan penelitian yuridis empiris sebab mengkaji Peraturan Perundang Undangan tentang PPAT dan menganalisis peran dan tanggungjawab dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak serta hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Masalah Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Deskriptif analisis adalah metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran yang ada.¹⁵ Penelitian dalam tesis ini menggunakan penelitian deskriptif analisis sebab memberikan gambaran dan analisis tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak serta hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau objeknya dengan melakukan wawancara. Bersumber dari keterangan-keterangan, jawaban-jawaban, pertanyaan- pertanyaan atau

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2010), hlm 20.

fakta-fakta yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji.¹⁶

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah.¹⁷ Data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.¹⁸

Bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian dalam tesis ini antara lain sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada: 2006), hlm. 30.

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 53.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 53.

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah.¹⁹

Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, dan sumberlainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.²⁰ Bahan hukum tersier yang diteliti dalam tesis ini, dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun indeks kumulatif dan

¹⁹ *Ibid*, hlm. 53.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op cit*, hlm 15.

media internet yang berkaitan dengan masalah peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang tepat dalam mendapatkan data yang valid sesuai dengan fakta yang ada di lapangan. Di dalam penelitian ini ada beberapa metode dalam teknik pengambilan data, yaitu :

a. Studi Lapangan

Pengumpulan data dalam penelitian ini salah satunya dengan menggunakan studi lapangan. Studi lapangan yaitu pengumpulan data secara langsung ke lapangan dengan menggunakan teknik pengumpulan data salah satunya yaitu wawancara. Wawancara adalah salah satu metode dalam teknik pengambilan data yang mana secara langsung bertatap muka dengan sumber data yaitu informan.²¹ Dengan metode wawancara ini, peneliti ingin mendapatkan informasi (data) untuk menjawab permasalahan yang tidak diperoleh dengan metode pengumpulan data lainnya. Wawancara tersebut dapat dilakukan secara langsung atau tatap muka maupun tidak langsung yaitu melalui media sosial yang mendukung. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan narasumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah:

²¹ Suratman, Philips Dillah, "*Metode Penelitian Hukum*", (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 122.

1. Puji Santoso, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Kabupaten Demak.
2. Aris Chamdani, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berkedudukan di Kabupaten Demak.
3. Hery Widjanto, S.H., M.H., selaku Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan salah satu metode dalam teknik pengumpulan data dengan cara mencari data dalam dokumen atau sumber pustaka maka kegiatan pengumpulan data seperti ini disebut studi dokumen atau sumber pustaka. Data ini merupakan data sekunder karena sudah tertulis di dalam buku ataupun sumber lainnya atau diolah oleh orang lain. Dengan kata lain, datanya sudah jadi dan siap untuk dipergunakan atau diolah lagi. Oleh karena itu, sebaiknya peneliti mengenali perpustakaan yang bisa membantu, dan juga sumber data lain yang setiap saat menyediakan data yang dapat dipergunakan dalam penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasi pada gejala-gejala yang bersifat alamiah karena orientasinya demikian, maka sifatnya naturalistik dan mendasar atau bersifat kealamiahannya serta tidak bisa dilakukan di laboratorium melainkan

harus terjun di lapangan.²² Penelitian kualitatif merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dipahami dengan mudah, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²³ Pendapat lain mengemukakan bahwa analisis data kualitatif adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif sebab mengkaji tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak serta hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

Pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan dengan induktif. Kesimpulan Induktif adalah kesimpulan yang dimulai dengan cara menjabarkan segala hal secara mendetail dan diakhiri dengan data atau fakta yang umum sebagai inti permasalahan. Dengan kata lain, kita menarik kesimpulan berupa fakta umum berdasarkan gagasan-gagasan khusus yang telah dijabarkan sebelumnya. Penelitian dalam tesis ini menjabarkan secara detail tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak serta

²² Nazir, M.,” *Metode Penelitian*”,(Bandung: Remaja Rosdakarya,1986), hlm 159.

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2010), hlm. 50.

hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

G. Orisinalitas

Untuk membuktikan bahwa Tesis yang berjudul “PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK” merupakan penelitian Tesis yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian atau tulisan sebelumnya yang juga membahas tentang Adapun penelitian atau tulisan yang sama dengan penelitian Tesis ini tetapi memiliki substansi yang berbeda yaitu :

Nama	Purna Noor Aditama (Universita Gadjah Mada)	Dhian Ekasari (Universitas Islam Sultan Agung Semarang)	Mellyana Putri Ahlanissa (Universitas Diponegoro)
Judul	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa di Kabupaten Magetan	Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Fokus Studi	1. Bagaimanakah bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli? 2. Bagaimanakah bentuk upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli ?	1. Bagaimana tanggungjawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah? 2. Bagaimana peralihan hak atas tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan? 3. Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan pembuatan akta tanah di Kabupaten Magetan?	1. Bagaimana peran Dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak? 2. Bagaimana hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak?
--------------------	--	---	---

Teori	Teori Pertanggungjawaban Hukum.	-Teori Pertanggungjawaban Hukum. -Teori Kepastian Hukum -Teori Perlindungan Hukum	Teori Pertaanggungjawaban Hukum
Metode Pendekatan	Yuridis Empiris	Yuridis Normatif.	Yuridis Empiris.

