

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia yang merupakan salah satu sumber utama bagi suatu kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa, dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil merata. Maka Tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharaannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹

Dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), reformasi dibidang pertanahan bersifat komprehensif dan fundamental. Dalam UUPA dimuat tujuan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum dan garis-garis besar ketentuan-ketentuan pokok hukum agraria/tanah nasional. Penjabarannya dilakukan dengan membuat berbagai peraturan pelaksanaan, yang bersama-sama UUPA merupakan hukum Agraria/Tanah Nasional Indonesia.

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti University Press, Jakarta, 2019, hlm. 4.

Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD), bahwa *Bumi air yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya* ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus *dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat*.²

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, justru dipertegas dan diperjelas didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 penegasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan penyempurnaan terhadap peraturan yang ada, sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsipnya telah diamanatkan oleh UUPA, ketentuan baru pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi hukum-hukum adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasari oleh Hukum Adat.³

Tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah yang meliputi :⁴

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek haknya);

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Trisakti University Press, Jakarta, 2019, hlm. 2 - 3.

³ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 15.

⁴ H.M. Arba, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 153.

- b. Kepastian hukum atas subjek haknya yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek haknya) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Sebagai wujud dan upaya Pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka pada prinsipnya setiap peralihan itu harus didaftarkan sebagaimana menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 pada ayat (1) menyatakan bahwa 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Namun kenyataannya menurut informasi dari Kepala Desa Kungkai, Kabupaten Merangin, untuk jual beli tanah hak milik yang dipergunakan sebagai tanah pertanian atau tempat tinggal pada umumnya untuk tanah yang belum bersertipikat diperjual belikan oleh masyarakat dengan surat jual beli yang diketahui oleh Kepala Desa atau dengan cara jual beli di bawah tangan menurut adat, jual beli tersebut sudah menjadi kebiasaan mengikuti cara-cara hukum adat sejak dahulu yang sudah dilakukan secara turun-temurun oleh masyarakat dan masih bertahan sampai sekarang, kemudian surat jual beli tersebut masih dijadikan persyaratan untuk pendaftaran tanah.⁵

⁵ Wawancara dengan Bapak Riko Hartanto sebagai Kepala Desa Kungkai, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Tanggal 26 November 2021.

Dalam sejarah kepemilikan tanah menurut tradisi adat nenek moyang di Desa Kungkai Kabupaten Merangin, bahwa dahulu jual beli tanah masih dilakukan secara lisan tidak hanya dengan sejumlah pembayaran uang bahkan dengan tukar menukar yaitu antara barang lainnya tanah-tanah, masyarakat tersebut menggarap tanah dengan cara tebang tebas membuka hutan secara berpindah-pindah yang disebut dengan istilah *behumo* atau *bepelak*, sampai saat sekarang masih dapat diketahui asal usul siapa pemilik pertama kali tanah tersebut dan dalam melakukan jual beli tanah sampai sekarang hampir semua masyarakat masih banyak membuat surat jual beli secara adat yang diketahui oleh Kepala Desa.⁶

Masih dipertahankannya jual beli tanah secara adat di Kabupaten Merangin khususnya di Desa Kungkai akibatnya banyak masyarakat melakukan jual beli tanah berdasarkan selebar surat jual beli di bawah tangan atau jual beli yang diketahui oleh Kepala Desa, dalam kenyataannya tidak jarang hal tersebut menimbulkan berbagai permasalahan hukum terkait dengan kadar kebenaran bukti dari data-data yuridis yang berupa alas hak atas tanah karena dalam praktiknya sering kali dijadikan masyarakat sebagai dasar atau persyaratan untuk pendaftaran tanah, untuk itu tentu harus diperiksa dan diteliti dengan seksama agar terwujud kepastian hukum bagi masyarakat, hal tersebut tidak boleh berlangsung lama untuk menghindari tanah dari kemungkinan sengketa dalam masyarakat, untuk itu setiap jual beli tanah harus dibuat dihadapan PPAT dan segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.

⁶ Wawancara Dengan Bapak Marzuki sebagai Ketua Lembaga Adat Melayu Desa Kungkai, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, Tanggal 26 November 2021

Akan tetapi disisi lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Pasal 37 ayat (2) memberi peluang atau memperbolehkan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tidak dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau akta di bawah tangan yaitu bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Untuk pembuktian hak lama mengenai alas hak milik atas tanah dalam pendaftarannya diatur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya, dalam penjelasan pasalnya menyatakan bahwa ada beberapa alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan antara lain salah satunya dapat berupa akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut.

Kemudian permasalahannya bagaimana Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pemeriksaan, penelitian, serta menilai bukti yuridis hak milik atas tanah sehingga pada penerapannya bukti alas hak di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan hukum dan kadar kebenaran yang cukup untuk dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan bagi kebijakan atau pejabat yang berwenang menolak atau menetapkan suatu hak atas tanah, penelitian riwayat tanah ini perlu mendapat perhatian yang lebih serius karena kualitas jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat sangat tergantung dari kualitas penelitian riwayat data yuridis tanah karena jika terjadi kesalahan dalam memeriksa atau menilai kebenaran bukti yuridis tanah tersebut dapat berpotensi memicu timbulnya permasalahan hukum yaitu konflik atau sengketa pertanahan didalam masyarakat, sehingga melalui penelitian ini dapat ditinjau kembali secara lebih mendalam untuk memperoleh realitas proses pendaftaran tanah dan penelitian riwayat data yuridis tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dengan masih banyaknya masyarakat di Desa Kungkai Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan, yang hanya dibuat dihadapan Kepala Desa Sebagaimana kebiasaan masyarakat menurut ketentuan hukum adat setempat, hal tersebut dapat menunjukkan masih kurangnya kesadaran atau kepedulian masyarakat untuk melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT atau membeli tanah yang telah bersertipikat serta kurangnya kepedulian dan kesadaran masyarakat dalam

mendaftarkan tanah hak miliknya untuk memperoleh bukti hak berupa sertifikat sehingga masih banyak tanah-tanah masyarakat belum memperoleh jaminan perlindungan dan kepastian hukum dari Pemerintah.

Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa adalah 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.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, Hukum Tanah Nasional konsepsinya didasarkan pada Hukum Adat. Syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil, dan terang. yang dapat dijelaskan sebagai berikut :⁷

- a. Yang dimaksud dengan “Tunai” adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, harga yang dibayar itu tidak harus lunas selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam ruang lingkup utang piutang.
- b. Sifat “Riil” berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 142.

- c. Perbuatan hukum jual beli atas tanah tersebut “Terang” kalau dilakukan dihadapan Kepala Desa, untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli hak milik atas tanah secara hukum adat atau di bawah tangan tersebut dilakukan dengan cara terlebih dahulu kedua belah pihak menyatakan sepakat untuk melakukan jual beli dan datang menghadap Kepala Desa beserta dengan beberapa orang saksi-saksi, kemudian membuat selembar akta di bawah tangan sebagai bukti peralihan jual beli hak atas tanah, yang ditanda tangani oleh para pihak dan Kepala Desa, bersamaan dengan itu dibuatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran sejumlah uang. Namun apabila dilihat bentuk dan isi dari akta di bawah tangan tersebut tidak beraturan, diantaranya yaitu tidak diberi nomor dan tidak dicatitkan atau diarsipkan sehingga rentan terjadinya permasalahan hukum apabila terjadi kehilangan atau kerusakan pada akta jual beli di bawah tangan tersebut.

Menurut A.P. Parlindungan dalam sistem Hukum Adat yang pernah kita kenal perbuatan peralihan harus didepan Kepala Desa/Lurah ini dipandang sebagai sudah “terang”, yang terdapat dalam beberapa putusan Mahkamah Agung, sayangnya kepala desanya jarang ataupun tidak sempurna yang mencatat ataupun memelihara daftar induk ataupun mencatat semua peralihan tersebut dan yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah-tanah orang lain menurut patok-patok yang telah mereka sepakati.⁸

⁸ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 6.

Menurut Boedi Harsono, sebelum berlakunya UUPA dikenal dengan lembaga hukum jual beli tanah. ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUUHPdt) yang tertulis dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis, menurut Pasal 1457 KUUHPdt apa yang disebut “jual beli tanah” adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual” berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli” sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang di setujui, hak atas tanah yang dijual baru berpindah ke pembeli jika dilakukan perbuatan hukum lain yang disebut penyerahan yuridis, (*juridische levering*). Ketentuan hukum tersebut bukan merupakan hukum tanah melainkan ketentuan hukum perdata, tegasnya perjanjian barat, tidak ada bedanya dengan jual beli benda-benda bukan tanah.⁹

Berlandaskan pada UUPA, terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan peraturan yang berfungsi sekaligus mengatur bagaimana ketentuan peralihan hak atas tanah, setidaknya diharapkan dapat memberikan kepastian hukum terhadap hukum positif dan hukum adat, meskipun dalam ketentuan menurut hukum positif dan hukum adat diperbolehkan untuk melakukan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan alas hak di bawah tangan ataupun dalam pendaftarannya yang dapat juga dibuktikan berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan

⁹ Boedi Harsono, *supra* (lihat catatan kaki nomor 2), hlm. 27.

akan tetapi tetap mempunyai celah hukum bagi masyarakat yang lebih cenderung melakukan jual beli di bawah tangan serta dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah pertama kali, sehingga harus diatur dengan jelas dan tegas dan dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku sehingga perlu dikaji secara ilmiah apakah sudah sesuai penerapannya dengan hukum positif yang berlaku, serta norma-norma hukum adat yang merupakan asas Hukum Tanah Nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebagaimana yang tersebut diatas maka penulis mengadakan penelitian dalam bentuk Tesis dengan judul :
“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK PERTAMA KALI BERDASARKAN ALAS HAK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN MERANGIN PROVINSI JAMBI”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat melakukan jual beli atas tanah hak milik secara di bawah tangan di Kabupaten Merangin dan Bagaimana proses jual beli itu dilakukan?
2. Bagaimana pendaftaran tanah hak milik pertama kali dilakukan berdasarkan alas hak di bawah tangan di Kabupaten Merangin?
3. Bagaimana implikasi pendaftaran tanah tersebut terhadap kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah hak milik pertama kali di Kabupaten Merangin?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah sebagaimana yang tersebut diatas maka perlu dijelaskan tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis dan menjawab permasalahan atau isu hukum yang terjadi didalam masyarakat, tujuannya adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Mengapa masyarakat melakukan jual beli atas tanah hak milik secara di bawah tangan di Kabupaten Merangin dan bagaimana proses jual beli itu dilakukan.
2. Untuk mengetahui Bagaimana pendaftaran tanah hak milik pertama kali dilakukan berdasarkan alas hak di bawah tangan di Kabupaten Merangin.
3. Untuk mengetahui bagaimana implikasi pendaftaran tanah tersebut terhadap kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan tanah hak milik pertama kali di Kabupaten Merangin.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian pada penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum, hukum pertanahan/agraria, serta pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan alas hak di jual beli di bawah tangan di Indonesia.
2. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran hukum pertanahan/agraria, kepada Kantor Pertanahan dan masyarakat tentang pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan di Kabupaten Merangin.

E. Keaslian Penelitian

Setelah dilakukan penelusuran Penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran tanah hak milik pertama kali berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan sebelumnya sudah banyak dilakukan, tetapi penelitian ini memiliki beberapa persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya maka untuk menjamin keaslian atau orisinalitas dalam penelitian ini maka disebutkan peneliti-peneliti yang merupakan mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. **Nova Susanti, NIM : 1520123006**, program studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul : **PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**. Permasalahan dalam penelitiannya yaitu:
 - a) Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?
 - b) Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah Tangan di kabupaten Padang Pariaman?
 - c) Bagaimana kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Padang Pariaman?
2. **David Syaiful, NIM : 1620122023** program studi Magister Kenotariatan Universitas andalas dengan judul : **PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI BERDASARKAN ALAS HAK**

PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN TANAH DATAR.

Permasalahan dalam penelitiannya yaitu :

a) Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan sebelum PP No 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tanah Datar ?

b) Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan setelah PP No 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tanah Datar ?

c) Bagaimana peran Notaris/PPAT dalam pendaftaran pertama kali di Kabupaten Tanah Datar ?

3. **Deliani Permata Sari NIM : 1820123012** Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Dengan Judul : **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA** (studi kasus di Kecamatan X Koto Kab. Tanah Datar, Propinsi Sumatra Barat). Permasalahan dalam penelitian yaitu :

a) Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

b) Bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar ?

c) Apakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan ?

Tabel 1.

Perbandingan Keaslian penelitian Perbedaan dan Persamaan dengan Tesis yang telah ditulis peneliti sebelumnya.

No.	Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1.	Nova Susanti	<p>1.Membahas pelaksanaan Pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan bukti alas hak di bawah tangan dan mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.</p> <p>2.Membahas pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan alas hak di bawah tangan yang dilakukan masyarakat.</p>	<p>1.Terfokus Membahas proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Pariaman dan secara khusus mengkaji kasus perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris pembeli kemudian para pihak penjual dan pembeli telah meninggal.</p> <p>2.Terfokus pada pembahasan kedudukan jual di bawah tangan yang dijadikan dasar dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Pariaman.</p> <p>3.Penelitian ini terfokus pada pembahasan bagaimana implikasi pendaftaran terhadap kewajiban masyarakat penyelenggaraan pendaftaran tanah di Kabupaten Merangin. dan membahas penyebab masyarakat masih banyak melakukan jual beli di bawah tangan.</p>
2.	David Syaiful	<p>1.Membahas proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan bukti akta jual beli yang dibuat secara di bawah tangan dan mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.</p>	<p>1.Terfokus Membahas bagaimana pendaftaran tanah pertama kali setelah dan sebelum terbitnya PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tanah Datar Membahas bagaimana peran Notaris /PPAT dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kabupaten Tanah Datar</p> <p>2.Tidak membahas implikasi pendaftaran tanah tersebut dan pelaksanaan jual beli tanah, serta tidak membahas faktor penyebab masyarakat masih melakukan jual beli tanah hak milik secara di bawah tangan.</p>

3.	Deliani Permata Sari	1.Membahas pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan 2.Membahas apa penyebab masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan dan membahas pelaksanaan jual beli di bawah tangan.	1.Terfokus Membahas akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan. 2.Lokasi penelitan ini di Kabupaten Merangin Provinsi Jambi, yang mempunyai kondisi sosial yang berbeda. 3.Penelitan ini terfokus membahas implikasi pendaftaran tersebut terhadap kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan tanah hak milik pertama kali. 4.Penelitian ini terfokus membahas proses pendaftaran tanah berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan.
----	----------------------------	---	---

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Secara umum teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. secara khusus teori adalah seperangkat konsep konstruk definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena dengan cara merinci hubungan sebab akibat yang terjadi. Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jenis nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofinya yang tertinggi.¹⁰

Dari pandangan-pandangan yang telah diperbincangkan dapatlah dikemukakan bahwa teori hukum adalah teori mengenai hukum sebagai norma sosial dan sistem nilai dalam hidup bermasyarakat. norma sosial tersebut

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, hlm. 254.

dirumuskan kedalam aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis. adapun sistem nilai yang ada pada masyarakat berkaitan dengan perbuatan atau tindakan seseorang termasuk badan hukum dalam hubungannya dengan orang lain pemerintah atau masyarakat yaitu benar, salah, baik buruk, adil, tidak adil, layak, tidak layak.¹¹

Adapun teori yang digunakan pada penelitian ini adalah teori kewenangan, teori kepastian hukum, dan teori pluralisme hukum. Teori-teori tersebut diharapkan bisa menganalisis dan menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini.

a. Teori Kewenangan

Mengenai wewenang, H.D. Stout mengatakan bahwa:

“Bevoegheid is een begrip uit het bestuurlijke organisatierecht, wat kan worden omschreven als het geheel van regels dat betrekking heft op de verkrijging en uitoefening van bestuursrechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuursrechtelijke rechtsverkeer”.¹² (Wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum

organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik).

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum: "The House of Law is the House of Mankind"*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 8.

¹² H.D. Stout, *de Betekenissen van de Wet, Theoretisch-Kritische Beschouwingen over het Principe van Wetmatigheid van Bestuur*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1994, hlm. 102.

Lebih lanjut, H.D. Stout, dengan menyitir pendapat Goorden, mengatakan bahwa wewenang adalah *“het geheel van rechten en plichten dat hetzij expliciet door de wetgever aan publiekrechtelijke rechtssubjecten is toegekend”*,¹³ (keseluruhan hak dan kewajiban yang secara eksplisit diberikan oleh pembuat Undang-Undang kepada subjek hukum publik).

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.¹⁴ Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa istilah atribusi berasal dari bahasa latin dari kata *ad tribuere* artinya memberikan kepada.¹⁵ Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, menyatakan bahwa *“Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.”*

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan authority dalam bahasa inggris dalam bahasa inggris dan *bevoegdheid* dalam bahasa belanda. Authority dalam black's law dictionary diartikan sebagai *legal power a righth to command or to act the righth on power of public officers to require obedience tho their orders lawfully issuid in scope their public duties*.¹⁶ (Kewenangan atau wewenang adalah

¹³ *Ibid.*, hlm. 103.

¹⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 101.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, et.al, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Trisakti University Press, Jakarta, 2010, hlm. 20.

¹⁶ Nur Basuki Winamo, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

kekuasaan hukum hak untuk memerintah atau bertindak hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.)

Menurut pendapat J.G.Brouwer bahwa atribusi merupakan kewenangan diberiksnn kepada suatu badan administrasi oleh suatu badan legislatif yang independen kewenangan ini asli yang tidak diambil adari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan putusan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada yang berkompeten delegasi ditransfer dari kewenangan atribusi dari suatu badan administrasi yang satu kepada yang lain sehinga delegator/delegans badan yang telah memberikan kewenangan dapat menguji keewnangan teraseut atas namanya. Pada mandan tidak terdapat suatu transfer kewenangan tetapi pemberi mandat (mandans) memberi kewenangan kepada badan lain mandataris untuk membuat suatu keputusan.¹⁷

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma norma adalah pernyataan yang menekankan aspek yang seharusnya atau das sollen dengan menyertakan beberapa aturan tentang apa yang harus dilakukan. norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif undang-undang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat,

¹⁷ Ibid, *hlm.* 74.

baik dalam hubungan bersama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu adanya aturan itu pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁸

Utrecht mengemukakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁹

Menurut pandangan Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik, sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis, karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum, kepastian hukum menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri, karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

¹⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.²⁰

Salah satu ide dasar hukum yaitu kepastian hukum. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, teori kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya yaitu untuk tercapainya kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang beraneka ragam dan interaksinya dengan manusia yang lain tanpa membedakan asal usul dari manapun dia berada. Teori kepastian hukum ini juga dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari pada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. hukum harus memberikan kepastian tentang aturan hukum.²¹

Dapat ditarik kesimpulan bahwa kepastian hukum mengandung makna bahwa setiap perbuatan hukum atau tindakan yang dilakukan, harus ada hukum yang mengaturnya, dan aturan hukum itu harus dilaksanakan dengan segera kemudian aturan hukum yang diberlakukan tidak saling berbenturan antara hukum yang satu dengan aturan hukum yang lainnya, suatu aturan hukum itu harus jelas, tidak kabur, tidak multitafsir, tidak samar dan sumir, sehingga tidak terjadi disparitas atau perbedaan dalam setiap pengambilan keputusan atau penerapannya

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 21.

²¹ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 49.

yang terkait dengan hukum, dan dapat dijadikan dasar atau pedoman dalam melakukan setiap perbuatan hukum.

Teori kepastian hukum pada penelitian ini digunakan untuk menganalisis menemukan jawaban dari permasalahan yang ada yaitu Pendaftaran Tanah Hak Milik Pertama Kali Berdasarkan Alas Hak Jual Beli Di Bawah Tangan.

c. Teori Pluralisme Hukum

Menurut Lawrence M Friedman pluralisme hukum berarti adanya sistem atau kultur hukum yang berbeda dalam komunitas politik tunggal.²² Menurut Griffiths pluralisme hukum adalah suatu kondisi yang terjadi di wilayah sosial manapun dimana seluruh tindakan komunitas di wilayah tersebut diatur oleh lebih dari satu tertib hukum.²³

Menurut Kurnia Warman istilah pluralisme hukum merujuk pada *the situation in with to or more laws interact*.²⁴ Secara teoritik pluralisme hukum terdiri dari *strong legal pluralism* dan *weak legal pluralism*.²⁵ Suatu kondisi dapat dikatakan *strong legal pluralism*, jika masing-masing sistem hukum yang beragam itu otonom dan eksistensinya tidak tergantung kepada hukum negara. Jika keberadaan pluralisme hukum itu tergantung kepada pengakuan dari hukum negara maka kondisi

²² Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Persepektif Hukum Sosial*, (Terjemahan M. Khozim), Nusa Media, Bandung 2009, hlm. 257.

²³ Jhon Griffiths, *Memahami Pluralisme Hukum, Sebuah Deskripsi Konseptual*, (Terjemahan Andi Akbar dkk), Huma, Jakarta, 2005, hlm. 69-71.

²⁴ Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Huma, Van Vollenhoven Institute, KITLV-Jakarta, 2010, hlm. 61.

²⁵ *Ibid*

seperti ini disebut dengan *weak legal pluralism*.²⁶ Dalam perspektif pluralisme hukum, hukum negara dan hukum adat mempunyai posisi yang masing-masing berdiri sendiri tetapi keduanya berlaku pada tempat dan waktu yang bersamaan.²⁷

Menurut Pandangan yang dikemukakan Maria S.W Sumardjono terkait pluralisme hukum dibidang pertanahan, ketika membahas tentang rancangan undang-undang sumber daya agraria, yaitu interpretasi otentik dari pluralisme dalam unifikasi hukum adalah keanekaragaman pengaturan sumber daya agraria diakui dan dilindungi oleh hukum nasional sepanjang hal tersebut tidak melanggar hak asasi pihak lain dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan ketentuan undang-undang. sebenarnya makna yang paling hakiki dari pluralisme dalam unifikasi hukum adalah bahwa kemajemukan itu berpengaruh dan tercermin dalam substansi norma hukum positif yang mengatur tentang tanah, pluralisme bukan berarti sentralisme hukum, keanekaragaman hukum yang berlaku dan ditaati masyarakat diakomodasi dalam peraturan perundang-undangan sebagai bingkai dari berbagai sistem yang berinteraksi mewujudkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat. Bahwa pluralisme hukum sudah dianut oleh Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berdasarkan hukum adat.²⁸

²⁶ *Ibid*

²⁷ *Ibid*, hlm. 61-62.

²⁸ Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 58.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan di teliti dan atau di uraikan dalam karya ilmiah.²⁹ Uraian singkat mengenai hubungan konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian dengan variabel yang akan diteliti melalui penelitian yang sedang dikerjakan, Konsep-konsep ini tentunya harus dipilih sesuai konteks penelitian, karena banyaknya konsep hukum maka peneliti harus memiliki alur pikir yang jelas untuk menentukan konsep mana yang relevan dalam usulan (proposal) penelitiannya.³⁰

a. Jual Beli Tanah

Menurut Soerjono Soekanto Jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.oleh karena itu maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar

²⁹ Soerjono Soekanto, dalam Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. hlm. 96.

³⁰ Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*, Formaci, Semarang, 2021, hlm. 239.

sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.³¹

b. Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat berwenang, dan dalam bentuknya tidak ditentukan oleh Undang-Undang, selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1875 KUHPerdara yaitu bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik.

c. Pendaftaran Tanah

Apabila dipahami sebagaimana menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-terus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dalam satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak atas hak milik satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 72.

G. Metode Penelitian

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

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.³² Penelitian yuridis empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.³³ Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak milik tanah pertama kali berdasarkan alas Hak Jual Beli Di Bawah Tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin.

Kemudian pendekatan empiris digunakan untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum didalam masyarakat.³⁴ Pendekatan empiris ini memfokuskan kajiannya, dengan memandang hukum sebagai seperangkat realitas (*reality*),

³² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 14.

³³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Pustaka Pelajar, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 280.

³⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 42.

tindakan (*action*), dan perilaku (*behavior*).³⁵ Pendekatan yuridis empiris digunakan Untuk mengetahui mengapa masyarakat masih melakukan jual beli atas tanah hak milik secara di bawah tangan, dan bagaimana jual beli tanah secara di bawah tangan itu dilakukan, serta bagaimana pendaftaran tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan kemudian bagaimana implikasi pendaftaran tanah tersebut, terhadap kewajiban masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah hak milik pertama kali di Kabupaten Merangin.

Penelitian ini bersifat deskriptis analitis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁶

2. Teknik Sampling

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian.³⁷ Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah masyarakat desa atau para pihak yang melakukan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan alas hak jual beli dibawah tangan di Kabupaten Merangin.

³⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 9.

³⁶ Zainuddin Ali, *Op.Cit.* hlm. 223.

³⁷ I Made Pasek Diantha, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 194.

Sampel adalah bagian dari populasi yang diteliti yang dianggap mewakili populasinya.³⁸ Penelitian ini menggunakan cara pengambilan sampel dengan teknik *non probability sampling* teknik pengambilan sampel dengan tidak memberikan kesempatan yang sama bagi anggota populasi yang dipilih menjadikan sampel dengan menggunakan metode *purposive sampling* yaitu metode penagambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut dengan objek penelitian untuk menjamin objek penelitian masuk dalam kategori.³⁹ Dalam penelitian ini dipilih sampel yaitu masyarakat yang terkait langsung dengan perbuatan hukum tersebut yaitu pihak aparatur Kantor Pertanahan, aparatur Desa, pihak penjual dan pembeli hak milik atas tanah berdasarkan bukti alas hak di bawah tangan yang dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Merangin.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan dalam masyarakat berdasarkan observasi/pengamatan dan wawancara secara langsung.⁴⁰

Data tersebut diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Merangin, Kepala Desa, masyarakat yang

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 106.

⁴⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hlm. 154

terlibat langsung dalam melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan dan pendaftaran tanah .

b. Data sekunder dalam penelitian hukum mencakup hal-hal sebagai berikut:⁴¹

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (UUPA);
 - c) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) PerKBPN No. 6 Tahun 2018 Tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap. (PTSL)
 - f) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - h) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan;

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2019, hlm. 12-13.

- i) Hukum yang tidak dikodifikasi, seperti hukum adat tentang pertanahan.
- 1) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel-artikel hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat para ahli yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
 - 2) Bahan hukum tersier, bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, dan bahan hukum lainya yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Alat Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara yaitu suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli atau berwenang dengan masalah tersebut.⁴² Wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara dan sikap yang baik untuk mendapatkan informasi. Dalam hal ini yang akan diwawancarai adalah Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Merangin, Kepala Desa, dan masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah dan jual beli tanah.

⁴² Zainuddin Ali, *op.cit.*, hlm. 225.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. dengan memeriksa kembali data-data yang akan dimasukkan kedalam penulisan penelitian ini.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu analisis yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan pandangan informan hingga dapat hingga dapat menjawab permasalahan dalam tesis ini, semua data yang diperoleh akan disusun secara sistematis diolah dan di teliti serta dievaluasi kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. data yang dikumpulkan kemudian diolah atau dianalisa, ditarik kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang di teliti sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.