

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aspek lingkungan yang sangat penting bagi makhluk hidup baik manusia, hewan maupun tumbuhan. Hampir seluruh kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Sehingga timbulnya keinginan untuk selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Dalam ruang lingkup agraria, tanah adalah bagian dari bumi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali¹.

Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia. Tanah dipahami secara luas meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam,serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supranatural yang terjalin secara menyeluruh dan utuh.²

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dalam Pasal ini di katakan bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

¹ [Arti kata tanah - Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Online](#)

² Herman Soesangobeng,2003,*Kedudukan Hakim dalam Hukum Pertanahan dan Permasalahannya di Indonesia*,Pusdiklat Mahkamah Agung,Yogyakarta,hlm.12-14

Dalam hubungan manusia dengan tanah menimbulkan beberapa fungsi tanah seperti fungsi ekonomis dan fungsi sosial. Dalam fungsi ekonomis tanah dapat berfungsi untuk mendirikan hunian, dapat diperjualbelikan, di sewakan atau lainnya. Sedangkan dalam fungsi sosial atas tanah terdapat hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum, tidak semata-mata boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun mentalitas tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya.³ Tanah bukan hanya sebagai tempat bermukim dan bertani tapi juga dapat dipakai sebagai jaminan pinjaman Bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.⁴

Mengenai hal ini menurut Surojo Wignjodipuro, ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting yaitu:

a. Karena sifatnya

Tanah merupakan benda kekayaan yang bersifat tetap dalam keadaan apapun dan bahkan menjadi lebih menguntungkan, contohnya: jika suatu bidang tanah dibakar dan terdapat bom di atasnya maka tanah tersebut tidak akan lenyap dan jika terjadi keadaan banjir maka setelah banjir surut maka tanah akan terlihat kembali.

b. Karena faktanya

Merupakan kenyataan bahwa tanah itu :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan
- 2) Memberikan penghidupan kepada persekutuan
- 3) Merupakan tempat tinggal di mana para warga persekutuan yang meninggal dunia di kebumikan

³ K. Wantjik Saleh, 1997, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 16

⁴ Florianus SP Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm. 45

- 4) Merupakan tempat tinggal kepada dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan⁵

Karena hal tersebut, manusia terhadap tanah :

Dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, beternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.⁶

Sebagai negara hukum, dalam berbagai aspek kehidupan dalam berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur oleh hukum. Hal ini juga terdapat pada Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara Hukum”. Karena hal itu salah satu tugas penting bagi pemerintah adalah memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi masyarakat.

Dalam hukum tanah nasional, struktur hak-hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan terluas adalah hak bangsa Indonesia yang meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam rangka hak bangsa Indonesia tidak ada tanah yang merupakan “*res nullius*”. Hak bangsa bukan merupakan hak pemilikan atas tanah. Hak bangsa merupakan penjelmaan dari hak ulayat masyarakat hukum adat dan karena itu merupakan hak bersama dari seluruh rakyat Indonesia.⁷

Negara Indonesia memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak dari warga negaranya seperti hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Atas dasar hak menguasai ini terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi “Bumi dan air

⁵ Surojo Wignjodipuro, 1995, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Cet.14, PT.Gunung Agung, Jakarta, hal. 197

⁶ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.45

⁷ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan : Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, cet.1, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 49

dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sehingga ditentukanlah macam-macam hak atas permukaan bumi yang di sebut dengan “tanah” baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama.

Hukum tanah mengatur semua hak-hak penguasaan atas tanah bagi masyarakat dan penyelenggara pertanahan.⁸ Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, salah satu hak kebendaan atas tanah adalah hak milik atas tanah yang memiliki sifat terkuat dan terpenuh. Dalam UUPA dikatakan juga bahwa hak milik dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. Maksud dari “beralih” yaitu peralihan hak karena seseorang yang punya hak tersebut telah meninggal dunia dan haknya akan berpindah ke ahli warisnya. Peralihan hak ini terjadi karena hukum yang mana artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Sedangkan “dialihkan” merupakan peralihan hak yang disengaja dilepaskan oleh pemegangnya yang semula kepada pihak lain. Intinya “peralihan hak” itu terjadi dengan suatu “perbuatan hukum” tertentu seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah dan hibah-wasiat (*legaat*)⁹.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena waris dan Hibah menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut oleh ahli waris dari pewaris yang berlaku setelah si pewaris tersebut meninggal yang mana ketika pewaris meninggal dunia maka akan terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli waris.

⁸ Boedi Harsono, 2016, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketiga, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.17

⁹ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 18-19

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan jual-beli tanah. Begitu juga dengan tanah waris, tanah yang diperoleh karena warisan dapat diperjualbelikan. Dalam kegiatan jual-beli harus ada kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut dengan sertifikat hak atas tanah, yang mana sertifikat tersebut nantinya akan dibalik nama menjadi nama si pembeli.

Dalam Pasal 5 UUPA dikatakan bahwa hukum tanah di Nasional berlaku hukum tanah secara adat. Dalam hal warisan yang berupa tanah, jika tanah warisan tersebut di perjualbelikan pasti akan menimbulkan akibat terhadap para ahli warisnya yang mana ahli waris dari pewaris mempunyai hak kepemilikan terhadap tanah tersebut. Dalam hal waris-mewarisi, tentu saja akan ditemui permasalahan-permasalahan yang mengiringinya.

Setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan bentuk jual-beli harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual-beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut¹⁰. Salah satu sifat jual beli tanah adalah terang dan tunai maka keterlibatan PPAT juga sangat penting. hal ini dijelaskan pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan 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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

¹⁰ *Ibid., hlm.30*

Berdasarkan hal tersebut, maka keterlibatan PPAT dalam menerbitkan segala akta yang berhubungan dengan tanah sangat penting. Saat ini sertifikat tanah merupakan hal mutlak yang harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanah. Dalam pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu tanah. Setiap individu yang mempunyai tanah dan berhak untuk memanfaatkan tanahnya, haruslah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang dinamakan sertifikat.¹¹ Pembuatan sertifikat harus melalui notaris. Oleh sebab itu maka setiap tanah harus memiliki sertifikat hak atas tanah. Begitu banyak dan kompleksnya permasalahan yang muncul di bidang pertanahan, jika tidak dikelola dengan baik dan benar.¹²

Dalam jual-beli sebidang tanah warisan dan belum ada pemecahan sertifikatnya. Daerah Sumatera Barat merupakan salah satu provinsi yang ada di Indonesia dengan penduduk mayoritas bersuku Minangkabau. Minangkabau menganut sistem matrilineal yang mana merupakan suatu adat masyarakat yang mengatur alur keturunan berasal dari garis keturunan ibu. Mengenai masalah warisan bagi masyarakat Minangkabau pun juga mengikuti garis keturunan ibu. Namun tidak semua masyarakat yang tinggal di Sumatera Barat mengikuti sistem matrilineal tersebut dikarenakan banyaknya masyarakat yang tidak bersuku Minangkabau karena merupakan para pendatang.

Pasaman Barat merupakan salah satu Kabupaten yang ada di Sumatera Barat yang berada di ujung Utara dari Sumatera Barat. Hampir kebanyakan dari

¹¹ Boedi Harsono, *Loc.cit.*

¹² Maria Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta, hlm.45

penduduk Pasaman Barat yang merupakan pendatang sehingga bukan hanya terdapat suku Minangkabau saja, namun suku lain seperti Jawa, Batak dan Mandailing mempunyai jumlah yang cukup banyak. Salah satu daerah Pasaman Barat yaitu Nagari Persiapan Jambak Selatan cukup menggambarkan hal tersebut. Dimana masing-masing suku mempunyai ruang yang cukup besar disana.

Apa yang Saya temukan pada salah satu kasus jual-beli tanah warisan yang terjadi Pada Nagari Persiapan Jambak Selatan adalah permasalahan yang terjadi berkaitan dengan proses jual beli hak atas tanah waris yang belum dibagi, yang mana bagian masing-masing ahli warisnya belum ditetapkan dengan sertifikat tanah masing-masing. Sertifikat tanah warisan tersebut masih berupa sertifikat induk atau atas nama pewaris (orang tua) yang sudah lama meninggal yang menjadikan tanah tersebut masih satu kesatuan utuh tanpa bagian-bagian tertentu yang beberapa bagian-bagian tanah warisan tersebut sudah di perjual belikan oleh beberapa ahli warisnya. Sehingga sampai saat proses jual-beli terjadi sertifikat masih atas nama pewaris.

Permasalahan lainnya dimana proses jual beli tidak dilakukan dengan asas terang, yang mana jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang seperti pemangku adat atau PPAT. Tanah warisan ini merupakan murni tanah milik pribadi kedua orang tua dan bukan merupakan tanah warisan dari kaum atau merupakan harta pusaka. Hanya saja untuk proses jual-beli dan pembuatan sertifikat tanah disini saya akan melihat bukan hanya dari sisi keperdataannya saja namun juga dari sisi adat-istiadat yang ada pada daerah tersebut yang mana *notabene*-nya tidak merupakan kumpulan masyarakat adat Minangkabau.

Karena dalam prakteknya di temui beberapa permasalahan, bagaimana proses jual beli tanah terhadap situasi tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka Saya tertarik untuk menuangkannya dalam suatu tulisan ilmiah yang berjudul **“JUAL BELI TANAH WARIS YANG BELUM DIBAGI DI NAGARI PERSIAPAN JAMBAK SELATAN, PASAMAN BARAT”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan sebelumnya dan untuk mengidentifikasi persoalan yang diteliti sehingga jelas, terarah dan tercapainya sasaran yang diharapkan, maka penulis dapat merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses jual beli hak atas tanah waris yang belum dibagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat?
2. Apa pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah akibat dari proses jual beli tanah waris?
3. Bagaimana kendala dan akibat hukum dalam proses jual-beli tanah warisan yang belum dibagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan perumusan masalah yang telah disebutkan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian skripsi ini yaitu :

1. Mengetahui dan memahami proses jual beli hak atas tanah waris yang belum dibagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat
2. Mengetahui pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah akibat dari proses jual beli tanah waris

3. Mengetahui kendala dan akibat hukum dalam proses jual beli tanah warisan yang belum di bagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan,Pasaman Barat

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bukan hanya bagi penulis saja tapi juga bagi pembaca dan pihak-pihak lain yang membutuhkan. Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka mengembangkan dan memperkaya teori hukum yang sudah ada, khususnya dalam bidang hukum perdata
- b. Menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis dan pembaca di bidang hukum perdata khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan jual beli tanah warisan yang belum dibagi dan pemecahan sertifikat hak atas tanah waris tersebut
- c. Dapat dijadikan bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya mengenai praktik jual beli tanah warisan yang belum dibagi dan pemecahan sertifikat hak atas tanah waris tersebut

2. Manfaat secara Praktis

- a. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi penulis dan berbagai pihak lain seperti akademisi dan praktisi hukum serta masyarakat-masyarakat yang hendak melakukan perbuatan hukum serupa

- b. Melalui penelitian ini diharapkan memberikan masukan atau referensi bagi pihak lain dalam memberikan solusi kepada pihak-pihak yang terbebani kerugian dalam rangka penegakan hukum di Indonesia dan mewujudkan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul gejala bersangkutan¹³.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum yuridis-empiris yaitu salah satu jenis dari penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat, dimana penelitian dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan guna memperoleh data. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku (*behavior*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat¹⁴.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan data yang didapat dari hasil penelitian lapangan

¹³ Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 38

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 14

mengenai jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat. Dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dikemukakan. Dalam penelitian ini apa yang dinyatakan oleh responden baik secara lisan maupun tulisan ataupun tindakan selama wawancara dan apa yang didapat selama observasi akan diteliti dan dipelajari menjadi satu kesatuan yang utuh, dan hasil yang didapat akan ditarik menjadi suatu kesimpulan yang menjawab permasalahan yang diangkat.

3. Penentuan Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan unit atau objek penelitian yang dapat berupa manusia, gejala, atau peristiwa yang mempunyai ciri-ciri yang sama¹⁵. Dari penjelasan tersebut maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga masyarakat Kenagarian Jambak Selatan yang melakukan jual-beli tanah warisan

b. Sampel

Sampel adalah sebagian anggota populasi yang diambil dengan menggunakan teknik sampling. Teknik sampling adalah cara untuk menentukan sampel yang jumlahnya sesuai dengan ukuran sampel yang akan dijadikan sumber data sebenarnya, dengan memperhatikan sifat-sifat penyebaran populasi agar sampel yang representative atau benar-benar mewakili populasi. Teknik sampling yang digunakan adalah teknik *Purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dipilih secara khusus

¹⁵ H.Ishaq,2020,*Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung,hlm.106

berdasarkan tujuan penelitian, yang menjadi sampel pada penelitian ini adalah dua keluarga di Nagari Persiapan Jambak Selatan yang melakukan proses perjanjian jual-beli tanah warisan yang sertifikat tanahnya belum dipecah masing-masing bagian ahli waris yaitu keluarga Madrasah dan keluarga M.Noer sebagai penjual Serta A.Firman dan Nur Rahmah sebagai pihak pembeli.

4. Jenis dan Sumber Data

Pengumpulan data merupakan hal yang penting guna memperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan permasalahan yang ada.

a. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara, observasi maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti¹⁶. Dalam penelitian ini data primer yang digunakan adalah wawancara dan observasi dengan keluarga Madrasah dan keluarga M.Noer sebagai pihak penjual dan A.Firman dan Nur Rahmah sebagai pihak pembeli di Nagari Persiapan Jambak Selatan Kecamatan Luhak Nan Duo, Kabupaten Pasaman Barat, Notaris dan PPAT yaitu Notaris-PPAT Rizki Trianto,S.H.,M.M.M.Kn yang menangani proses jual-beli tanah warisan tersebut, serta Allex Suvrianto,S.H sebagai staf BPN.

¹⁶ Zainuddin Ali,2011,*Metode Penelitian Hukum*,Sinar Grafika, Jakarta,hlm.175

- 2) Data sekunder, yaitu data penunjang atau pendukung data primer. Data sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan peraturan perundang-Undangan.¹⁷

Data sekunder berupa :

- a) bahan hukum primer (*primary law material*) merupakan bahan

hukum yang punya kekuatan hukum mengikat baik secara umum maupun pihak yang berkaitan, berupa:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris
- (6) Peraturan Pemerintah Republik Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.
- (7) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷ *Ibid.*

- (8) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- (9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- (10) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- (11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- (13) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- b) Bahan hukum sekunder (*secondary law material*) yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, berupa:
- (1) Sebagai landasan teoritis, seperti pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak lain
 - (2) Buku-buku tentang penelitian hukum, teori hukum, hukum perikatan dan hukum perjanjian
 - (3) Jurnal hukum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik

- c) Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media online

b. Sumber Data

Terdapat dua sumber data yaitu :

1) Studi lapangan (*Field Research*)

Sumber data ini diperoleh dengan pengumpulan data lapangan secara langsung dengan menggunakan data primer yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi berupa foto dan rekaman suara di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat

2) Studi kepustakaan (*library Study*)

Sumber data ini diperoleh dengan cara mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian dengan membaca dan menelaah dokumen-dokumen terkait dengan objek penelitian pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Perpustakaan Pusat Universitas Andalas serta media *Online*

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data erat kaitannya dengan metode penelitian yang digunakan. Pengumpulan data yang sangat penting dalam suatu penelitian untuk dianalisis agar mendapatkan suatu hasil dalam penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penelitian adalah :

a. Wawancara (*interview*)

Merupakan cara pengumpulan data untuk memperoleh data dan informasi secara langsung dari responden. Wawancara adalah proses tanya jawab lisan

antara dua orang atau lebih secara langsung tentang informasi-informasi atau keterangan-keterangan¹⁸. Dalam penelitian, wawancara dilakukan dengan pihak yang melakukan perjanjian jual-beli tanah warisan yaitu para ahli waris dari keluarga Madrasah dan para ahli waris M.Noer sebagai pihak yang menjual dan A.Firman serta Nur Rahmah sebagai pihak pembeli serta notaris-PPAT Rizki Triantono, S.H,M.M.M.kn, serta Alex Suvrianto,S.H sebagai pejabat yang menangani proses tersebut

b. Pengamatan (Observasi)

Merupakan cara pengumpulan data dengan melakukan pengamatan secara langsung. Pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti. Pada penelitian ini peneliti melakukan observasi sistematis yaitu observasi yang terstruktur dan berkerangka yang mana kerangka tersebut telah memuat faktor-faktor yang akan di observasi. Observasi ini menggunakan alat bantu oleh multimedia seperti foto dan perekaman

c. Studi Kepustakaan atau literatur

Merupakan alat pengumpul data untuk menemukan teori yang tepat dan relevan dengan permasalahan yang diteliti sebagai bahan rujukan dalam penelitian. Teknik ini dilakukan dengan cara membaca serta mempelajari literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang di teliti. Literatur ditemukan pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Perpustakaan Pusat Universitas Andalas serta media *online*

¹⁸ H.Ishaq,*Op.cit.*,hlm.116

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah semua data terkumpul, maka akan dilakukan pengolahan data dengan tahapan yaitu :

- 1) Pemeriksaan data, berupa pemeriksaan kembali data-data yang telah terkumpul, baik dari segi kelengkapan dan relevansi dengan permasalahan dimana data-data berupa foto dan rekaman wawancara.
- 2) Rekonstruksi data, berupa penyusunan kembali data agar lebih teratur, runtut dan logis sehingga mudah dipahami, dimana data berupa hasil wawancara, foto dan rekaman disusun sesuai rumusan masalah mengenai jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Nagari Persiapan Jambak Selatan, Pasaman Barat
- 3) Sistematika data, berupa menampilkan data berdasarkan kerangka sistematika bahasan
- 4) Penarikan kesimpulan, proses ini merupakan tahapan akhir dari pengolahan data dimana akan diperoleh kesimpulan berdasarkan data yang telah disajikan berdasarkan hasil wawancara, observasi, foto dan rekaman di Nagari Persiapan Jambak Selatan

Pengolaan data yang di gunakan pada penulisan ini adalah teknik Tabulating dan editing, dimana data-data yang didapat di masukan dalam bentuk tabel sehingga lebih ringkas dan mudah dipahami, setelah itu dilakukan editing denga pemeriksaan data yang telah terkumpul.

b. Analisis Data

Analisis data dilakukan untuk menyederhanakan hasil dari pengolahan data yang telah dilakukan sehingga lebih mudah untuk dipahami. Analisis data menurut Sugiyono adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain¹⁹.

Dalam penelitian ini digunakan analisis secara kualitatif dimana metode ini digunakan untuk menguji dan mengukur konsep-konsep yang menjadi landasan teori, pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan serta studi lapangan yang dilakukan sehingga diharapkan didapat nya gambaran yang jelas mengenai permasalahan.

Analisis kualitatif dapat dilakukan apabila²⁰:

- 1) Data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dijadikan pengukuran
- 2) Data tersebut sukar diukur dengan angka
- 3) Hubungan antar variabel tidak jelas
- 4) Sampel lebih bersifat non probabilitas
- 5) Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan

¹⁹ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, cetakan ke 7, Alfabeta, Bandung, hlm. 244

²⁰ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77-78

6) Penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan

Berdasarkan hal ini, analisis data yang dilakukan pada hasil wawancara kepada ahli waris Madrasah dan ahli waris M.Noer sebagai pihak penjual, hasil wawancara antara A.Firman dan Nur Rahmah sebagai pembeli, hasil wawancara dengan Notaris Rizki Trianto, S.H.M.M.M.Kn dan Alex Suvrianto, S.H. serta dokumentasi berkas dan rekaman di Nagari Persiapan Jambak Selatan maka dilakukan analisis dengan metode kualitatif.

