

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

**Tanah dan kehidupan adalah satu napas.** Hukum tak boleh menjauhkan mereka dan hukum tanah ditulis demi itu. Sebab, tanah adalah bagian yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia memerlukan tanah. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya. Untuk saling bertemu dan bertatap wajah, manusia perlu sarana berpijak serta tempat bertemu yang lagi-lagi di atas tanah<sup>1</sup>.

Sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan<sup>2</sup>. Faktor tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting dan karenanya dapat dipandang dari berbagai segi. Bagi masyarakat Indonesia, Van Dijk menyatakan sebagai berikut<sup>3</sup>: “Tanahlah yang merupakan modal yang terutama, dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini timbul

---

<sup>1</sup> Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, hlm. 26

<sup>2</sup> Pandu Eka Pramuditya, *Jurnal Repertorium: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta*, FH Universitas Sebelas Maret, Juli-Desember 2016, hlm. 107

<sup>3</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, Cetakan Pertama Maret 1995, hlm.7

karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain<sup>4</sup>. Berhubung dengan hal tersebut, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Namun, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut **stelsel negatif dengan tendensi positif**, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>5</sup>.

Kewajiban Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 UUPA memerintahkan perlunya dibuat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mencabut dan membatalkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua Maret 2012, hlm.v

<sup>5</sup> Ibid.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah baik yang berbentuk beralih maupun dialihkan terdiri dari pewarisan tanah, jual beli tanah, tukar menukar, hibah tanah, pemasukan dalam modal perusahaan, dan lelang tanah<sup>6</sup>. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah riil, terang, dan tunai yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara penuh atau lunas. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Akta Jual beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam objek sengketa atau tanggungan di perbankan. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan, maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan<sup>7</sup>.

Dengan demikian, maka langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan/atau bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli<sup>8</sup>. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, April 2015, hlm. 133

<sup>7</sup> <https://www.cermati.com,Artikel Syarat serta prosedur jual beli tanah dan bangunan>, diakses pukul 14.30 wib, Senin, 04 Desember 2017.

<sup>8</sup> <http://www.legalakses.com, Pembuatan Akta jual beli AJB tanah>, diakses pukul 15.15 wib, Senin, 04 Desember 2017.

menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan<sup>9</sup>.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah, namun melihat kondisi sebagian besar rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai pensertipikatan tanahnya digantikan peranannya oleh pemerintah. Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Kegiatan di bidang pertanahan merupakan satu kesatuan dalam siklus agrarian yang tidak dapat dipisahkan, yang meliputi pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengaturan hak-hak atas tanah, serta pendaftaran tanah.

Pendataan dan pendaftaran tanah mempunyai peran sangat penting dalam menentukan status tanah dan bahkan akan menentukan tingkat harga tanah. Tanah yang telah dilakukan pendaftaran dan telah dibuktikan sertipikatnya akan mempunyai nilai tambah bila dibandingkan tanah yang belum pernah didaftarkan<sup>10</sup>. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit, hlm.59.

<sup>10</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm.29.

yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa untuk mengadakan suatu tata hukum, maka dibutuhkan 3 (tiga) komponen kegiatan yaitu pembuatan norma-norma hukum, pelaksanaan norma-norma tersebut, dan penyelesaian sengketa yang timbul dalam suasana tertib hukum tersebut<sup>11</sup>.

Sebagaimana diketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), peraturan-peraturan pelaksana UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma hukum adat yang telah di-*saneer* dan hukum kebiasaan baru termasuk yurisprudensi<sup>12</sup>.

Secara umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang di sertai dengan pembuatan akta untuk bukti bahwa telah melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah kepemilikan. Perbuatan hukum yang dimaksudkan mengenai hak atas tanah yang bisa dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain meliputi jual beli, memberi kuasa beban hak tanggungan, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan dan pemberian hak pakai atau guna bangunan atas tanah hak milik<sup>13</sup>. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada

---

<sup>11</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Alumni, Bandung, 1979, hlm.94-95

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm.235. Saneer merupakan sebuah metode penyaringan.

<sup>13</sup><https://artikel.co.id>, *Pejabat pembuat akta tanah*, diakses pukul 16.30 wib, Senin, 04 Desember 2017.

pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakinya<sup>14</sup>.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **Sertipikat adalah surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak milik adat (konversi tanah ulayat), tanah garapan dan transaksi jual beli tanah menyiratkan bahwa persyaratannya antara lain dengan adanya pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan keterangan jual beli tanah serta surat keterangan resmi dari kepala desa/camat terkait tanah yang bersangkutan, yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah disertipikatkan dan juga yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau dalam jaminan hutang.

**Alas hak dengan hak atas tanah adalah dua hal yang berbeda.** Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga Negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seperti: jual-beli, hibah, waris, atau penguasaan fisik selama puluhan tahun. Namun, alas hak itu sendiri bukanlah hak atas tanah. Yang disebut hak atas tanah ialah pendaftaran hubungan hukum kepemilikan tanah antara subjek hukum dengan objek hukum, yang dicatat pejabat pertanahan pada buku tanah yang menjadi dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat<sup>15</sup>. **Kekuatan pembuktian sertipikat tidak lepas dari alas hak** untuk penertiban sertipikat tersebut.

---

<sup>14</sup>Urip Santoso, *Perolehan...*, Op.Cit, hlm. 21

<sup>15</sup>[www.hukum-hukum.com](http://www.hukum-hukum.com), "Alas Hak" versus "Hak Atas Tanah" diakses pukul 21.05 wib, Senin, 04 Desember 2017.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik adalah surat di bawah tangan<sup>16</sup>.

Diperkenankannya surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam penerbitan sertipikat saat ini banyak dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali (bagi tanah-tanah yang belum terdaftar) termasuk di wilayah Tua Pejat, Kabupaten Kepulauan Mentawai seperti Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) berikut dokumen pendukung lainnya. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ada yang dimaksud dengan:

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah**, selanjutnya disebut **PPAT**, adalah pejabat umum yang diberikewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. **PPAT Sementara** adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. **PPAT Khusus** adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Sementara dalam Pasal 5 angka (3) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus” yaitu :

- a. **Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;**
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas

---

<sup>16</sup>Fiaji.blogspot.co.id, *Hukum dan Pertanahan: Surat di Bawah Tangan sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, diakses pukul 21.30 wib, 04 Desember 2017.

resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai **PPAT Khusus**.

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pada Pasal 1 angka 24 disebutkan: “Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat”. Adapun yang dimaksud dengan kelurahan berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah adalah sebuah perangkat kecamatan yang dibentuk untuk membantu atau melaksanakan sebagian tugas camat, yang dibentuk dengan Perda kabupaten/kota dan dipimpin oleh kepala kelurahan yang disebut lurah selaku perangkat kecamatan dan bertanggung jawab kepada camat. Camat berperan sebagai kepala wilayah (wilayah kerja, namun tidak memiliki daerah dalam arti daerah kewenangan), karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintah di wilayah kecamatan, penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundang-undangan, pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan, serta pelaksanaan tugas pemerintahan lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan desa/kelurahan dan/atau instansi pemerintah lainnya di wilayah kecamatan.

Oleh karena itu, kedudukan camat berbeda dengan kepala instansi pemerintah lainnya di kecamatan, karena penyelenggaraan tugas instansi pemerintahan lainnya di kecamatan harus berada dalam koordinasi camat<sup>17</sup>. Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Mentawai disebutkan bahwa “ibu kota Kabupaten

---

<sup>17</sup> Wikipedia Indonesia, diakses pukul 21.36 wib, Senin, 18 Desember 2017.



Kepulauan Mentawai berkedudukan di Tua Pejat<sup>18</sup>, yang berada di Kecamatan Sipora Utara, Pulau Sipora.

Untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum terdapat PPAT seperti di daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai, dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, maka Camat dapat ditunjuk selaku PPAT Sementara oleh Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, timbul pertanyaan tentang tugas pokok Camat selaku PPAT Sementara untuk membuat akta jual beli tanah (AJB) dengan kewenangannya dalam pembuatan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT). Alas hak yang biasanya diterbitkan oleh Kepala Desa dengan diketahui oleh Camat dalam hal ini wilayah Kecamatan Sipora Utara adalah berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) yang didahului dengan adanya pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, kemudian dimuat dalam buku register Kantor Desa Tua Pejat dan Kantor Camat Sipora Utara setelah objek tanah jual-beli tersebut diukur oleh juru ukur desa.

Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tersebut diketahui dan ditandatangani mulai dari para sepadan tanah, tim ukur tanah desa, kepala dusun, sekretaris desa, kepala desa, dan terakhir oleh camat. Akan tetapi, dengan keluarnya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tanggal 14 April 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang intinya menyampaikan edaran kepada seluruh Kantor Pertanahan untuk menyederhanakan proses pendaftaran tanah (pensertipikatan tanah), maka persyaratan SKT surat keterangan tanah nantinya akan dihapus oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) karena seringkali kepengurusannya memakan waktu lama<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Mentawai.

<sup>19</sup> Irmadevita.com, *Untuk pensertifikatan tanah sudah tidak perlu lagi skt dari kelurahan*, diakses pukul 19.00 wib, 04 Desember 2017.

Surat keterangan tentang tanah yang merupakan alas hak itu banyak dipergunakan di berbagai daerah dengan istilah yang berbeda, seperti di daerah Riau dikenal dengan nama Surat Keterangan Ganti Rugi atau sering disebut SKGR. Akan tetapi, hak ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SK Camat” dan hal ini termasuk dalam lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga termasuk diantaranya surat keterangan kepemilikan tanah (SKKT) di wilayah Tua Pejat, Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Namun, beberapa pertanyaan timbul diantaranya surat keterangan tanah (SKT) atau lebih dikenal dengan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan Kantor Pertanahan (Kantah) apakah sama hakikatnya atau justru berlainan kedudukan hukumnya dengan surat keterangan kepemilikan tanah (SKKT) yang dibuat kepala desa dan diketahui camat? Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“JUAL BELI TANAH BERDASARKAN ALAS HAK SURAT KETERANGAN KEPEMILIKAN TANAH DI TUA PEJAT KEPULAUAN MENTAWAI”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses pembuatan surat keterangan kepemilikan tanah sebagai alas hak penguasaan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai?
2. Bagaimana proses jual beli tanah berdasarkan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah dengan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai?

### C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang proses pembuatan surat keterangan kepemilikan tanah sebagai alas hak penguasaan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai.
2. Untuk mengetahui dan memahami proses jual beli tanah berdasarkan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai.
3. Untuk mengetahui dan memahami proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah dengan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat utama dari penelitian ini, hendaknya tercapai apa yang diharapkan, yaitu:

#### 1. Manfaat Teoritis

Melatih kemampuan peneliti dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan kemudian merumuskan hasilnya dalam bentuk tulisan

- a. Mengkaji secara yuridis dan melihat praktik lapangan tentang perumusan masalah yang akan diteliti, sehingga akhirnya diketahui bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai.
- b. Untuk mendeskripsikan hal - hal mengenai pertanahan berikut peralihan hak atas tanah, hak-hak penguasaannya, dan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai. Untuk menemukan *das sollen* (sesuatu yang dicita-citakan/yang seharusnya dalam kaidah atau norma) dan *das sein* (sesuatu yang ada dalam kenyataan)<sup>20</sup> terkait dengan judul penelitian tesis ini.

---

<sup>20</sup> Ferdi, *Bahan Ajar Metodologi Penelitian Hukum*, Kelas Mandiri B Kampus Pancasila Unand, 18 Februari 2017.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dan dapat dipakai sebagai sarana yang efektif dalam upaya meningkatkan perlindungan terhadap status kepemilikan tanah dan/atau hak atas tanah yang ada di wilayah Kepulauan Mentawai.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan dan informasi serta penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan khususnya di Perpustakaan Universitas Andalas Kampus Pancasila, diketahui belum ada sama sekali penulisan tesis yang terkait dengan judul penelitian ini yaitu tentang alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di wilayah Tua Pejat Kepulauan Mentawai. Akan tetapi, berdasarkan sejumlah literatur yang ditemui menyebutkan bahwa ada beberapa penulisan tesis dan disertasi yang berkaitan tentang alas hak tanah.

Diantaranya, Tesis Mahasiswa USU Universitas Sumatera Utara Tahun 2009 bernama Muaz Effendi berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat di Kecamatan Medan Johor dan Pendaftaran Haknya di Kantor Pertanahan Medan<sup>21</sup>” serta penulisan Tesis mahasiswa USU Universitas Sumatera Utara bernama Noni Syahputri Tahun 2009 dengan judul “Tinjauan Yuridis Alas Hak di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah”<sup>22</sup>.

Namun begitu, penelitian ini adalah karya asli penulis yang merupakan tugas ilmiah kampus dan sebagai *tesis* untuk menyelesaikan pendidikan akademik pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas (UNAND) Padang yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

---

<sup>21</sup> Repository.usu.ac.id, *Peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat*, diakses pukul 21.45 wib, 05 Desember 2017.

<sup>22</sup> Repository.usu.ac.id, *USU Institutional Repository-Cover.pdf*, diakses pukul 22.00 wib, 05 Desember 2017.

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori Hukum merupakan pedoman bagaimana orang membangun suatu kaidah hukum tertentu<sup>23</sup>. Berkaitan dengan hal tersebut, kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### a. Teori Lahirnya Kesepakatan

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*).

Unsur atau ciri pertama dari perjanjian adalah adanya kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*). Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan, maka perlu dilihat apa itu perjanjian (*overeenkomst*) sesuai dengan pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu.

Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (sepakat para pihak, cakap hukum, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal) memunculkan akibat hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Adagium *pacta sun servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum

---

<sup>23</sup> Firman Hasan, *Bahan Ajar Teori Hukum*, Kelas Reguler Mandiri B Kampus Pancasila Unand, 3 September 2016.

yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penaatannya. Oleh karena itu perjanjian harus dijaga para pihak (*Agreements must be kept*).

**b. Teori Perlindungan Hukum (*Legal protection theory*)**

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*<sup>24</sup>. Secara gramatikal, perlindungan adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

**c. Teori Fungsi Negara (*country function theory*)**

Setiap negara sesuai dengan ideologinya menyelenggarakan fungsinya. Untuk apa organisasi negara itu dibentuk atau dengan kata lain apa yang menjadi tugas daripada negara akan diuraikan oleh Teori Fungsi Negara. Dalam teori fungsi negara ada lima paham, yakni: Fungsi Negara pada abad

---

<sup>24</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 259.

ke XVI di Prancis, menurut John Locke, menurut Montesquieu, menurut van Vollen Hoven, dan menurut Goodnow<sup>25</sup>.

Di Indonesia ketertiban sangat dibutuhkan untuk menciptakan stabilitas nasional yang mantap. Pemerintah berpandangan bahwa pembangunan tidak mungkin dilaksanakan tanpa memusatkan pikiran dan kemampuannya pada ketertiban. Pembangunan bisa terganggu oleh keadaan yang goncang dan tidak menentu. Dengan demikian ketertiban adalah kualitas atau kondisi yang dapat diwujudkan melalui tata hukum dalam suatu masyarakat hukum. Tetapi ketertiban adalah hanya satu aspek kaidah hukum saja, karena hukum bertujuan untuk menciptakan kehidupan yang damai melalui tugas-tugas mencapai kepastian hukum dan keadilan.

## 2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul penelitian yang diangkat, yakni :

### a. Jual beli tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,

---

<sup>25</sup> Abu Daud Busroh, *Ilmu Negara*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011, hlm. 83

yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang - orang lain serta badan-badan hukum”<sup>26</sup>.

Sedangkan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **Pasal 1457** yang berbunyi “**jual beli** adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” dan **Pasal 1458** yang berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai **sepakat** tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan”. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika, yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya dan penjual menyerahkan barangnya. Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah dan bangunan yang memerlukan akta otentik. **Akta otentik** adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya<sup>27</sup>. Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak 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”.

---

<sup>26</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Maret 2017, hlm. 7

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran...* Op.Cit, hlm. 358.



Frasa “melalui jual-beli” di atas menunjukkan bahwa proses peralihan tanah melalui jual-beli merupakan bentuk peralihan yang sah dan diakui oleh hukum. Akan tetapi, sebagaimana Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa proses jual-beli tanah ini berbeda dengan proses jual-beli pada umumnya, proses jual-beli tanah harus dilakukan oleh PPAT. Menurut kamus Hukum, pengertian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

b. **Alas Hak**

Yang dimaksud dengan alas hak dalam terminologi hukum, dapat diterjemahkan sebagai “**dasar keberadaan**” dengan aturan main logika yang sangat sederhana; karena ada suatu dasar diterbitkannya maka terbitlah itu, sementara bila tanpa suatu dasar penerbitan maka tiada yang dapat diterbitkan. Alas Hak merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah.

Oleh karena itu, alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu

atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai artinya dalam sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas, dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut. Alas hak adalah dasar penguasaan bidang atas tanah.

c. **Surat Keterangan**

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) tidak dijelaskan mengenai pengertian alat bukti surat, tetapi dapat diketahui bahwa tulisan atau surat adalah suatu rangkaian huruf yang mengandung arti. Mengenai alat bukti surat/tulisan tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari Pasal 1867-Pasal 1895. Alat bukti surat/tulisan dapat dibagi menjadi 3 jenis yaitu akta otentik, akta/surat di bawah tangan, dan surat biasa. Definisi Surat adalah alat komunikasi tertulis yang berasal dari satu pihak dan ditujukan kepada pihak lain untuk menyampaikan berita<sup>28</sup>. Pengertian **Surat** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua Cetakan ketiga tahun 1994, kata surat mempunyai arti kertas dan sebagainya yang tertulis atau secarik kertas dan sebagainya sebagai tanda atau keterangan atas sesuatu yang ditulis. Pengertian surat seperti ini adalah pengertian surat secara umum. Sementara itu pengertian surat dalam lingkup administrasi ialah suatu alat komunikasi untuk menyampaikan informasi atau warta secara tertulis dari satu pihak kepada pihak lainnya<sup>29</sup>. Menurut Wikipedia, Surat adalah sarana komunikasi untuk menyampaikan informasi tertulis oleh suatu pihak kepada pihak lain. Surat Keterangan merupakan

---

<sup>28</sup> Sedarmayanti, *Dasar-Dasar Pengetahuan Tentang Manajemen Perkantoran*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm.162

<sup>29</sup> [www.pendidikanmuda.com](http://www.pendidikanmuda.com), *Pengertian Surat*, diakses pukul 20.15 wib, tanggal 05 Desember 2017

salah satu jenis surat resmi dan formal yang menerangkan suatu hal kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk maksud serta tujuan tertentu<sup>30</sup>.

**d. Kepemilikan**

Milik dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepunyaan yang terkait atas suatu hak. Menurut Wikipedia Indonesia, Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi. Kepemilikan berasal dari kata dasar milik. Kepemilikan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga kepemilikan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

**e. Kepulauan Mentawai**

Kepulauan Mentawai adalah salah satu kabupaten yang terletak di provinsi Sumatera Barat dengan gugusan kepulauan yang berada di pesisir barat pulau Sumatera. Menjadi sebuah daerah otonom ke-15 dari 19 kabupaten/kota di Sumbar yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Padang Pariaman. Dibentuk atas amanat Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 (tanggal 4 Oktober 1999) sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2000 (tanggal 7 Juni 2000) tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Mentawai. Terdiri atas 4 (empat) kelompok pulau utama yang berpenghuni yaitu Pulau Siberut, Pulau Sipora, Pulau Pagai Utara, dan Pulau Pagai Selatan. Selain itu, masih ada beberapa pulau kecil lainnya yang berpenghuni namun sebagian besar pulau yang lain hanya ditanami dengan pohon kelapa dan tumbuhan lainnya. Sebagai daerah

---

<sup>30</sup> <http://www.naskahdrama.com>, diakses pukul 19.00 wib, pada hari Selasa, tanggal 05 Desember 2017.

otonom, Pemerintah Kabupaten dipimpin oleh seorang Bupati dengan ibu kota berkedudukan di Tua Pejat.

## G. Metode Penelitian

Sebagaimana diketahui, ada 3 (tiga) jenis kajian yang dapat digunakan dalam mempelajari ilmu hukum, yaitu:

1. **Kajian normatif**, yang memandang hukum hanya dalam wujudnya sebagai aturan dan norma.
2. **Kajian filosofis**, yang memandang hukum sebagai pemikiran.
3. **Kajian sosiologis**, yang memandang hukum sebagai perilaku.

Perkembangan kajian sosiologis di dalam kajian hukum itu menimbulkan adanya dua jenis kajian sosiologis: yang menggunakan *sociology of law*, dan *sociological jurisprudence*. "*Sociology of law*" adalah sosiologi tentang hukum, karena itu ia lebih merupakan cabang sosiologi. Adapun "*sociological jurisprudence*" adalah ilmu hukum sosiologis, karena itu merupakan cabang ilmu hukum<sup>31</sup>. Penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk mengetahui tentang jual beli tanah berdasarkan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai berikut kekuatan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum. Dalam hal ini, penulis menerapkan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian. Dalam menjawab permasalahan diatas, diperlukan suatu metode agar hasil yang didapat bisa dipertanggungjawabkan kebenarannya.

### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah **metode yuridis empiris** yakni cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan

---

<sup>31</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution dkk., *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 200

mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan<sup>32</sup>. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan tentang pertanahan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat beserta dengan aspek-aspeknya.

Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis (*socio legal research*), karena penelitian hukum diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah<sup>33</sup>. Meskipun diantara “*sociology of law*” dan “*sociological jurisprudence*” ada perbedaan, tetapi keduanya memiliki persamaan mendasar yaitu berkisar di dunia “*sein*”, di dalam realitas. Keduanya berada di dunia “*is*” (*realm of “is”*) yang adalah: “*refers to a complex of actual determinants of actual human conduct*”. Jadi, berbeda dengan pandangan kaum positivistic yang berada di dunia “*Sollen*” (“*ought*”).

### 1.1 Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian<sup>34</sup>. Hukum dikaji dengan menggunakan teknik-teknik: survei lapangan (*field surveys*), observasi perbandingan (*comparative observation*), analisis statistik (*statistical*

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 52.

<sup>33</sup> <https://idtesis.com/metodepenelitianempiris-dan-normatif> diakses pukul 09.30 Wib, Jumat, 10 November 2017.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm.51.

*analysis*), dan eksperimen (*experimentation*). Kajian sosiologis berbeda dengan pandangan kaum positivisme yang memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom; sebaliknya kajian sosiologis memandang hukum bukan sesuatu yang otonom, melainkan sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor nonhukum yang ada dalam masyarakatnya, seperti faktor ekonomi, politik, budaya, dan sosial.

## 1.2 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Data primer

yaitu data yang langsung diperoleh dari pihak yang berkompeten melalui teknik wawancara atau *interview* dengan perangkat desa di Tua Pejat dan perangkat pemerintahan di Kecamatan Sipora Utara serta aparatur penyelenggara pertanahan pada Kantor Pertanahan (Kantah) Kabupaten Kepulauan Mentawai.

### b. Data Sekunder

#### 1). Bahan hukum primer

Bahan hukum primer diperoleh dengan mempelajari dan menganalisa peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan permasalahan dalam penulisan penelitian ini yang mencakup::

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA);
- d) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Mentawai;
- e) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia ;
- f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

- g) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan;
- k) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
- l) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- m) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- n) Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau-Pulau Kecil Terluar;
- o) Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 407/Kpts-II/1993 tanggal 10 Agustus 1993 sebagai Dasar Penunjukan Taman Nasional Siberut;
- p) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA);
- q) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- r) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
- s) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- t) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL);
- u) Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan Kabupaten Kepulauan Mentawai;
- v) Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengakuan dan Perlindungan UMA sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Kepulauan Mentawai;
- w) Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

- x) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat;
- y) Surat Edaran Kepala Kanwil BPN Provinsi Sumatera Barat Nomor: 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 perihal Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.

## 2). Bahan hukum sekunder

Diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan mengumpulkan dan menganalisa bahan-bahan kepustakaan yang diperoleh dengan memahami dan menganalisa hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum berupa buku dan/atau jurnal termasuk bahan ajar para dosen yang berkaitan dengan permasalahan guna memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

## 3). Bahan hukum tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus baik kamus besar bahasa Indonesia ataupun kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, serta website dan literatur online lainnya yang dapat membantu memberikan keterangan terhadap hal-hal yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan sekunder.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah penulis dalam pengumpulan data, maka teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

### a. Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau biasa disebut kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti melakukan penelusuran data historis objek penelitian



serta melihat sejauh mana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.

#### **b. Wawancara**

Wawancara adalah suatu proses pengumpulan data untuk suatu penelitian. Wawancara (*interview*) digunakan oleh peneliti untuk menemukan permasalahan-permasalahan yang harus diteliti; baik secara terstruktur ataupun secara tidak terstruktur. Bahwa interpretasi subjek tentang pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peneliti kepadanya adalah sama dengan apa yang dimaksud oleh peneliti. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap aparatur pemerintahan mulai perangkat tingkat desa dan kecamatan serta aparatur penyelenggara pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Agar penulisan ini lebih terarah dan teratur, maka penelitian ini akan dibagi dalam beberapa bab yang berisikan hal-hal sebagai berikut:

Bab I merupakan Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan; Bab II tentang Tinjauan Umum Pustaka. Pada bab ini diuraikan sekilas mengenai Tanah dan Hak Atas Tanah, Asas-asas dalam UUPA, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Tanah, Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah, dan Alas Hak berikut Pendaftaran Tanah.

Bab III memuat hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisi tentang Gambaran umum lokasi penelitian, Kesatuan Masyarakat Hukum Adat Mentawai, Proses pembuatan surat keterangan kepemilikan tanah sebagai alas hak penguasaan tanah di Tua Pejat, Proses jual beli tanah berdasarkan alas hak surat keterangan kepemilikan

tanah di Tua Pejat, dan Proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah dengan alas hak surat keterangan kepemilikan tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai, dan; Bab IV sebagai penutup yang berisikan kesimpulan dan saran serta kemudian diikuti dengan daftar pustaka, lampiran-lampiran.

