

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setelah bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, sejak saat itu menjadi tumpuan awal pembangunan hukum dan politik bangsa Indonesia. Dengan dicanangkannya kemerdekaan bangsa Indonesia, pemerintah Indonesia merumuskan Undang-Undang Dasar Negara yang menjadi landasan konstitusional bagi penyelenggaraan pemerintahan dan penyelenggaraan pembangunan bangsa di segala bidang kehidupan. Titik awal perkembangan hukum negara kita.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar bisa diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum di mana terdapat pada “Pasal 4 Undang-Undang Pokok agraria No 5 tahun 1960”:

1. Berlandaskan kekuasaan penguasaan negara sebagaimana diatur pada Pasal 2, hak dangkal atas tanah milik orang, yaitu tanah, dapat diberikan atau dimiliki oleh orang sendiri atau bersama-sama dengan undang-undang status pribadi lainnya.
2. Hak-hak yang ada pada ayat (1) Pasal ini meberikan kewenangan guna mempergunakan tanah yang dimaksud pun tubuh bumi juga air serrta ruang yang ada diatasnya guna kepentingan di mana mempunyai hubungan langusng atas pendayagunaan tanah itu pada

batas-batas berdasar aturan hukum ini serta aturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

3. Pasal ini juga menentukan hak-hak atas air dan juga ruang angkasa, tidak hanya hak atas tanah saja.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Subjek hukum hak atas tanah yaitu orang-orang dan badan hukum. Subjek hukum tersebut diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Objek hak atas tanah meliputi permukaan dan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh Undang-undang.²

Pada Pasal 4 UUPA dijelaskan jika tiap tanah apabila tidak berlawanan dengan Undang-undang ini bisa diolah pun dimiliki oleh orang atau badan hukum, Pasal 4 tersebut juga dijelaskan jika tanah itu salah satu bagian dari hak milik, hal ini diperkuat pada Pasal 16 yaitu:

1. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam “Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna-usaha
 - c. Hak guna-bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

² Kurnia Warman, *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran*, Volume 4 Issue 2, September 2019.

Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Tanah sebagai hak milik seperti dimaksud pada Pasal 16 ayat 1 huruf a yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 20;

1. Dengan mengingat aturan pada Pasal 6, maka hak yang dapat diturunkan, terkuat, serta berkekuatan penuh di mana bisa dimiliki orang atas tanah merupakan hak milik.
2. Bisa dialihkan juga beralih untuk orang lain.

Bagi pihak lain, bisa diartikan kepemilikan tanah bisa dijual bersama kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah mengacu pada pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak yang terdahulu kepada pemegang hak yang baru. Terdapat dua (dua) cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih serta dialihkan. Perubahan ini mengacu pada pengalihan kepemilikan tanah tanpa pemilik melakukan tindakan hukum, seperti melalui warisan. Sedangkan pengalihan adalah pengalihan hak atas tanah atas dasar pemiliknya melakukan perbuatan hukum seperti jual beli.

Pasal tersebut juga menghadirkan jaminan kenyamanan serta kepastian hukum, karena pandangan tentang sangat ekonomisnya nilai tanah serta tingginya nilai jual yang dimiliki sangat bermanfaat bagi masyarakat, dalam hal ini tanah bisa dialihkan terhadap orang lain melalui penjualan atau warisan. Bagi ahli warisnya, biasa dikenal dengan transfer of

rights. Proses hukum pengalihan hak atas tanah milik orang lain dapat diselesaikan dengan cara-cara seperti:

1. Jual-beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.
6. Hibah –wasiat atau leggat.

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli.³

Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.⁴

Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUH Perdata, bisa dikatakan jika penjualan tanah merupakan perikatan yang di mana salah satu pihak mengikatkan diri dalam penyerahan tanah tersebut dan pihak lainnya melakukan pembayaran berdasarkan harga yang sudah ditetapkan. Setelah

³ Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3, hlm. 1.

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 176.

adanya kata sepakat oleh para pihak, sekalipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayarkan, tetap dianggap sudah terjadi. Namun, bahkan jika diyakini telah terjadi penjualan, hak atas tanah tidak dialihkan ke pembeli. Untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli perlu dilakukan tindakan hukum lain yaitu berupa legal transfer (pengalihan nama). Pengalihan (pergantian nama) tersebut bertujuan untuk menegaskan hak pembeli yang menjadi pemilik baru.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁵

Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Demi menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut, oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah

⁵ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 9-10

sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub UUPA, merupakan tugas dan wewenang Pemerintah dibidang pendaftaran tanah. Dibidang ini, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan atas dua yakni: (1) Pendaftaran hak atas tanah yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah, (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁶ Dengan demikian peralihan hak atas tanah berdasar jual beli haruslah didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimaksudkan dengan pendaftaran tanah disebut dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam rangka menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli.

⁶ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah, Cetakan Kedua*, Rajawali, Jakarta, 1990, hlm.237.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan 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. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Stetsel pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu stetsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA.⁷ Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal dan

⁷ Lisa Mayanti Famaldiana, *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)*, Jurnal IUS Hukum dan Keadilan, , Vol. 4 No.3, 2016.

materiil, konstitusi dalam arti formal adalah suatu dokumen nyata sebagai seperangkap norma hukum mungkin diubah hanya menurut ketentuan khusus sedangkan konstitusi dalam arti materiil adalah atura-aturan yang mengatur pembuatan norma hukum umum dapat berupa konstitusi tertulis atau tidak tertulis.⁸

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁹

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih seringkali ditemui kegiatan jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pembeli secara dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan tersebut hanya dibuktikan dengan bukti selebaran Kuitansi pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli. Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya dengan

⁸ Hans kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Pers, 2012, hlm. 101.

⁹ J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, hlm.83.

bukti selembaran Kuitansi dan tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya perbuatan tersebut akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu. Secara normatif artinya Sertipikat yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat dihadapan PPAT meskipun tanah sudah diserahkan kepada pihak pembeli.

Dalam kenyataannya masyarakat pada saat melaksanakan jual beli tanah baik yang sudah memiliki Sertipikat dan belum dilakukan dibawah tangan. Tanah yang belum pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan merupakan tanah yang belum mempunyai Sertipikat. Pelaksanaan jual beli ini oleh masyarakat sekitar masih masih dilaksanakan dibawah tangan.

Tata cara pembelian tanah masyarakat hanya cukup dengan menyepakati harga serta luas tanah, lalu pembeli bisa langsung menduduki pun menguasai tanah tersebut setelah membayar uang, dan ada tanda-tanda penyerahan tanah. Sertipikat tanah biasanya menggunakan yang terlampir ada tanda terima untuk Sertipikat tanah, baik itu Sertipikat tanah, surat ganti rugi juga Sertipikat tertentu di mana tentu saja sebab pengalihan kepemilikan belum selesai dihadapan pejabat, Sertipikat tanah tetap akan menggunakan nama pemilik sebelumnya dikarenakan tidak terdaftarnya dan orang yang jual beli tanah yang mendapatkan Sertipikat oleh penanggung jawab, menyebabkan kepemilikan tanah masih banyak yang belum sepenuhnya dialihkan menurut Undang-undang.

Pada keadaan di mana sedang banyaknya masyarakat melaksanakan praktek jual beli di bawah tangan banyak juga permasalahan yang timbul

dikarenakan hal tersebut. Permasalahan yang muncul di masyarakat adalah yang pertama, tidak sesuainya ukuran tanah yang telah perjanjian yang dibuat dibawah tangan, kedua permasalahan yang timbul ialah pihak pembeli kesulitan untuk melakukan proses balik nama tanah tersebut dikarenakan pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaanya, sebagai salah satu contoh yang dapat dijumpai dalam kasus sengketa peralihan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dengan putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/Pn TIK yang menjadi bahan analisis dalam penelitian ini. Dalam perkara tersebut diketahui bahwa pada tanggal 28 Juni 2012 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3102/Logas tercatat atas nama Sularso Selaku Tergugat. Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan atas dasar musyawarah mufakat dan saling percaya, di hari yang sama penggugat membayar tunai dan lunas sehingga sejak saat itu penggugat menguasai objek perkara. Namun saat penggugat sangat memerlukan dan hendak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 3102/Logas, Penggugat tidak mengetahui lagi alamat dan keberadaan Tergugat meskipun telah Penggugat telusuri. Dalam proses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 3102/Logas sangat diperlukan adanya tanda tangan Tergugat sebagai pemilik awal Karena masih tercatat atas nama Tergugat, guna memenuhi prosedur administrasi, Akibat dari tidak diketahuinya alamat dan keberadaan Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek perkara.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun dalam sebuah penulisan hukum dengan judul **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH**

BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DI KABUPATEN KUANTAN SINGINGI

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, adapun yang menjadi pokok bahasan dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Mengapa warga masyarakat di Kabupaten Kuantan Singingi masih cenderung melakukan jual beli atas tanah hak milik yang sudah terdaftar dengan perjanjian jual beli di bawah tangan?
2. Bagaimana peran pengadilan negeri dalam menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah hak milik yang sudah terdaftar dengan perjanjian jual beli di bawah tangan guna terciptanya tertib administrasi di Kabupaten Kuantan Singingi?
3. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama Sertipikat hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan berdasarkan putusan pengadilan umum di Kabupaten Kuantan Singingi?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan di atas, maka tujuan penulisan tesis, adalah :

1. Untuk mengetahui mengapa warga masyarakat di Kabupaten Kuantan Singingi masih cenderung melakukan jual beli atas tanah hak milik yang sudah terdaftar dengan perjanjian jual beli di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui peran pengadilan negeri dalam menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah hak milik yang sudah terdaftar

dengan perjanjian jual beli di bawah tangan di Kabupaten Kuantan Singingi;

3. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah yang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tentang Peralihan Hak Atas Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya akan lebih membantu dalam menyelesaikan permasalahan khususnya Peralihan Hak Atas Tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (input) bagi semua pihak, yaitu bagi masyarakat pada umumnya dan pemerintah pada khususnya, dalam peralihan hak atas tanah yang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tentang peralihan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelesuran yang telah dilakukan pada Program Studi Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Andalas 2023 baik secara fisik maupun online tidak ditemukan judul terkait Program Studi Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Andalas 2023.

Berdasarkan penelusuran terhadap judul tesis yang ada pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, tidak ada penelitian tentang **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN UMUM DI KABUPATEN KUANTAN SINGINGI .**

Berikut adalah beberapa judul dan perumusan masalah yang peneliti ambil berdasarkan pemeriksaan dan hasil penelitian yang ada pada perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Andalas antara lain :

1. Tesis, Dany Rezki , Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2021. Judul Penelitian *“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASAR PUTUSAN VERSTEK DI KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU”*.
2. Tesis, Deliani Permata Sari, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2021. Judul Penelitian *“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kab.Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat).”*
3. Tesis, Deliarni , Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2021. Judul Penelitian *“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG PEROLEHANNYA BERASAL DARI JUAL BELI TANAH MILIK KAUM DI KABUPATEN PASAMAN BARAT (STUDI KASUS TANAH MILIK KAUM DATUAK BATUAH)”*

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori yaitu landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui.¹⁰ Teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk dapat merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik.¹¹ Pada suatu penelitian permasalahan hukum, maka relevan apabila pembahasan di kaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹²

Teori diartikan sebagai suatu sistem yang berisikan proposisi-proposisi yang telah diuji kebenarannya, berpedoman pada teori maka akan dapat menjelaskan, aneka macam gejala sosial yang dihadapi, walau hal ini tidak selalu berarti adanya pemecahan terhadap masalah yang dihadapi, suatu teori juga mungkin memberikan pengarahan pada aktivitas penelitian yang dijalankan dan memberikan taraf pemahaman tertentu.¹³ Teori secara bahasa yaitu pendapat yang didasarkan pada penelitian dan penemuan, didukung oleh data dan argumentasi. Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan dan wawasan.¹⁴

Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistematiskan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar

¹⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 259

¹² Salim H.S., *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2013, hlm. 6

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan Keenam, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4

penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.¹⁵ Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.¹⁶

Kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Perlindungan

Negara menjamin hak-hak setiap warga negaranya dengan memberikan perlindungan hukum dan merupakan hak bagi setiap warga negaranya. Ada beberapa pengertian terkait perlindungan hukum menurut para ahli antara lain:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁷
2. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.
3. Menurut Mukti A. Fadjar, perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya

¹⁵ M. Solly Lubis, *Op Cit*, hlm. 17

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 35.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas, 2003, hlm. 121.

perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia dan lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban melakukan untuk suatu tindakan.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹⁸

Menurut Satjipto Rahardjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.¹⁹ Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 38

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²¹

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan

²⁰ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14

²¹ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm .54.

untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²²

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²³

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁴

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Kondisi semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan

²² *Ibid*, hlm. 55.

²³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

²⁴ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu 1987. Hlm. 29.

tercapainya ketertiban masyarakat.²⁵ Kepastian hukum sebagaimana dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dengan bernegara, tidak serta merta muncul kepastian-kepastian dalam masyarakat.²⁶

Kepastian hukum terdiri dari beberapa unsur. Unsur-unsur tersebut terdiri dari :

- 1) Adanya suatu aturan yang konsisten yang ditetapkan oleh negara dan dapat diterapkan.
- 2) Aparat pemerintah harus menerapkan hukum tersebut secara konsisten dengan tetap memegang dan berdasarkan pada aturan tersebut.
- 3) Rakyat pada dasarnya harus tunduk pada ketentuan hukum.
- 4) Adanya hakim yang independen atau bebas dalam artian tidak memihak dan secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.
- 5) Putusan hakim dapat dilaksanakan secara nyata.²⁷

Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.²⁸ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁹

c. Teori Tanggung Jawab

Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op., Cit*, hlm. 58.

²⁶ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hlm. 25

²⁷ Tatiek Sri Djatmiati, *Perinsip Izin Usaha Industri Di Indonesia*, Disertasi, PPS Unair, Surabaya, 2004, hlm. 18.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, UI Press, Jakarta, 1999, hlm. 55.

²⁹ Abdul Rachmad Budiono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 22

untuk memberi pertanggung jawabannya.³⁰ Tanggung jawab lahir sebagai akibat dari adanya kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat. Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan pada suatu jabatan berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.³¹

Tanggung jawab merupakan sebuah konsekuensi yang timbul akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh individu. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri

atas:

- 1) Kemampuan untuk membeda-bedakan antar perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum;
- 2) Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tersebut.³²

d. Teori *Living Law*

Istilah the *living law* pertama kali dikemukakan oleh Eugen Ehrlich sebagai lawan kata dari *state law* (hukum dibuat oleh negara/hukum positif).

Eugen Ehrlich menyatakan:

“Rules of law were not lifeless constructions which existed independently of the social reality. On the contrary, they are parts of the “living”, i.e. functioning and effective order of social communications which protect certain interests privileged by society and discriminates those interests that are denounced and disapproved by society. Society itself engenders a general order of societal relations, which later is put into legal forms by social groups and individuals who act thereby in the capacity of lawmakers (in the broader meaning, as specified above)”

Bagi Eugen Ehrlich perkembangan hukum berpusat pada masyarakat itu sendiri, bukan pada pembentukan hukum oleh negara,

³⁰ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

³¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, *Op.Cit*, hlm. 77

³² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 65

putusan hakim, ataupun pada pengembangan ilmu hukum. Eugen Ehrlich ingin menyampaikan bahwa masyarakat merupakan sumber utama hukum. Hukum tidak dapat dilepaskan dari masyarakatnya. Dengan dasar tersebut, Eugen Ehrlich menyatakan bahwa hukum yang hidup the living law adalah hukum yang mendominasi kehidupan itu sendiri walaupun belum dimasukkan kedalam proposisi hukum.³³

Dari pendapat diatas, dapat diketahui bahwa the living law merupakan seperangkat ketentuan yang kelahirannya bersamaan dengan lahirnya masyarakat. Hukum tidak dapat dilepaskan dari masyarakat, dan hukum berfungsi untuk melayani kepentingan masyarakat. Karenanya, bagi Eugen Ehrlich hukum negara (state law) bukan sesuatu yang independen dari faktor-faktor kemasyarakatan.³⁴

2. Konsepsi

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori, karena konsep adalah sebagai penghubung yang menerangkan sesuatu yang sebelumnya hanya baru ada dalam pikiran. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.³⁵ Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.³⁶

Konsepsi bertujuan guna menghindari salah penafsiran terhadap istilahistilah yang digunakan dalam tesis ini. Tesis ini mendefinisikan

³³ Eugen Ehrlich, *Fundamental Principles of The Sociology of Law*, Walter L Moll Trans, 1936, hlm. 137.

³⁴ Syofyan Hadi, *Hukum Positif dan The Living of Law*, Vol. 13 No. 26 Agustus 2017, hlm. 261.

³⁵ Masri Singarimbun dkk, *Metode Penelitian Hukum*, LP3ES, Jakarta, 1999, hlm. 34

³⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.79

beberapa konsep dasar/istilah, agar di dalam pelaksanaannya diperoleh dari hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, antara lain:

a. Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya utama dalam bidang pertanian. Tanah yang ideal bagi usaha pertanian adalah tanah dengan sifat fisika, kimia, dan biologi yang baik. Secara fisika, tanah berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya perakaran tanaman serta menyuplai kebutuhan air dan udara. Secara kimia, tanah berfungsi sebagai gudang dan penyuplai unsur. Sedangkan secara biologi, tanah berfungsi sebagai habitat organisme tanah yang aktif dalam penyediaan hara dan zat-zat aditif bagi pertumbuhan tanaman. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai salah satu bagian dari ekosistem.

b. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capistratum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.³⁷

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 286.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

c. **Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.³⁸

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahannya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum

³⁸ Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju*. Bandung, hlm. 27

lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

d. Jual Beli

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan.

Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).³⁹

e. Pengadilan

Pengadilan adalah badan atau instansi resmi yang melaksanakan sistem peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. Bentuk dari sistem Peradilan yang dilaksanakan di Pengadilan adalah sebuah forum publik yang resmi dan dilakukan berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang antara lain menjelaskan bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak

³⁹ Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan, hlm. 36

membeda-bedakan orang dan pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Pasal 4 UU Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang dan pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.⁴⁰ Di Indonesia, badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan (Pasal 25 UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman) :

- 1) Peradilan umum : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 2) Peradilan agama : berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Peradilan militer : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Peradilan tata usaha negara : berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

⁴⁰ *Pengadilan dan Peradilan di Indonesia*, melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548d38322cdf2/perbedaan-peradilan-dengan-pengadilan>, diakses pada Senin 23 Desember 2022

M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* mengatakan bahwa keempat lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung ini merupakan penyelenggara kekuasaan negara di bidang yudikatif. Oleh karena itu, secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan (*to enforce the truth and justice*) dalam kedudukannya sebagai pengadilan negara (*state court system*).⁴¹

G. Metode Penelitian

Suatu penelitian dalam pelaksanaannya diperlukan dan ditentukan alat-alatnya, jangka waktu, cara-cara yang dapat ditempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah. Dengan metode penelitian, akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan.⁴²

Penelitian dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis yang dimaksud berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu.⁴³

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Penelitian

Penelitian ini bertitik tolak dari suatu pengertian bahwa penelitian pada hakekatnya mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data,

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 229.

⁴² Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015, hlm. 106.

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2013, hlm. 13.

analisa data dan konstruksi data yang semuanya dilaksanakan secara konsisten.⁴⁴ Data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.⁴⁵

Sesuai dengan pokok masalah, jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris. penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, Undang-Undang) secara *in action*. Pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat pemberlakuan secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara. Pemberlakuan secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.⁴⁶

Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Pendekatan yuridis berarti penelitian ini meliputi lingkup penelitian-penelitian inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan dari seluruh rangkaian proses penelitian hukum. Pendekatan secara empiris diselenggarakan guna memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan. Pendekatan yuridis empiris

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta : PDHUI, 1979, hlm 2.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm 1.

⁴⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung , Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 134

ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungan dengan aspek hukum dan realita yang terjadi menyangkut pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.

Kabupaten Kuantan Singingi terletak pada posisi 0°00'-1°00' Lintang Selatan dan 101°02'-101°55' Bujur Timur dengan luas wilayah 7.656,03 km² dengan ketinggian berkisar 25-30 meter diatas permukaan laut. Kabupaten Kuantan Singingi merupakan sebuah Kabupaten Pemekaran dari Kabupaten Indragiri Hulu yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Siak, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam, dengan Ibu Kota Teluk Kuantan. Jarak antara Teluk Kuantan dengan Pekanbaru sebagai Ibu kota Provinsi Riau Pekanbaru adalah 160 km. Batas wilayah administrasi Kabupaten Kuantan Singingi adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Kampar dan Pelalawan Provinsi Riau.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Provinsi
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Provinsi Sumatera
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau.

Penelitian yang dilakukan di Kabupaten Kuantan Singingi dikarenakan banyaknya Kawasan yang merupakan kawasan ex-transmigrasi. Banyak masyarakat desa ex-transmigrasi yang memiliki atau menguasai tanah yang sertipikat yang peralihan haknya bukan atas nama pribadi penguasa suatu bidang tanah. Tanah didapatkan dari jual beli yang dilakukan melalui perjanjian jual beli dibawah tangan.

⁴⁷ <https://kuansing.go.id/id/page/tentang-kuansing.html> di akses pada minggu 19 November 2023 Pukul 20.30

Pada Kabupaten Kuantan Singingi terdapat 4 (empat) kecamatan yang banyak kawasan desa ex-transmigrasi yaitu Kecamatan Singingi Hilir, Kecamatan Singingi, Kecamatan Sentajo Raya, dan Kecamatan Logas Tanah Datar. Terdapat 29 desa yang terapat dalam 4 kecamatan menjadi kawasan ex-transmigrasi. Dalam hal ini focus penelitian penulis lakukan pada Desa Muara Langsat, Kecamatan Sentajo Raya.

Muara Langsat merupakan salah satu desa di Kecamatan Sentajo Raya, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, Indonesia. Sebelumnya Desa Muara Langsat termasuk kedalam Kecamatan Benai, tetapi pada tahun 2013 Desa Muara Langsat masuk kedalam Kecamatan Sentajo Raya yang baru berdiri. Desa ini memiliki kode bernomor 14.09.14.2013 .⁴⁸

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah deskriptif analitis karena secara spesifik penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara kongkrit akibat dari Putusan Pengadilan Negeri dalam proses peralihan hak atas tanah. Sedangkan bersifat analitis ini karena gambaran tersebut akan dianalisis sehingga dapat ditarik kesimpulan yang bersifat umum dan dapat dipertanggung jawabkan.

Jadi deskriptif analitis yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan objek penelitian secara umum. Penggambaran yang dimaksud berupa Peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tentang peralihan hak atas tanah.

3. Jenis dan Sumber Data

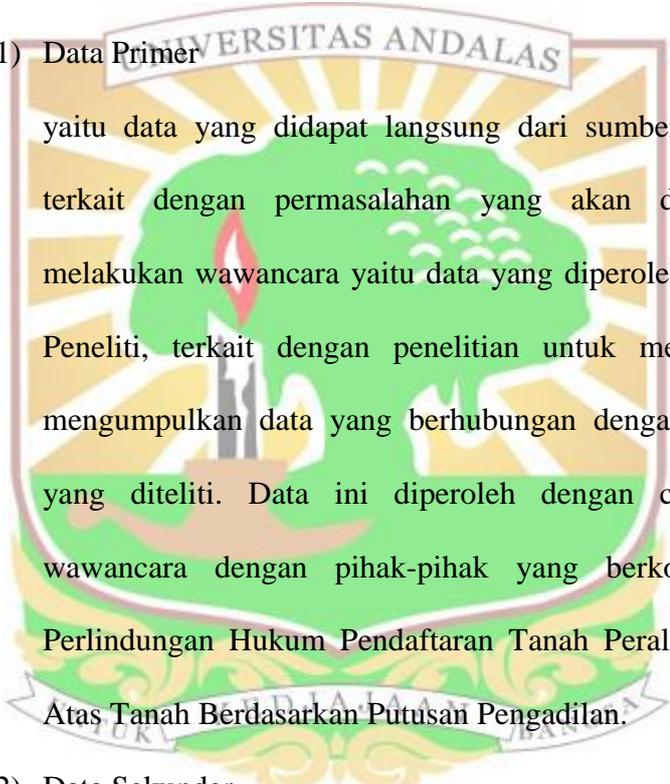
⁴⁸ <https://www.kemendagri.go.id/arsip/detail/10857/keputusan-menteri-dalam-negeri-nomor-050145-tahun-2022-tentang-pemberian-kode-data-wilayah-administrasi-pemerintahan-dan-pulau-tahun-2021> di Akses pada tanggal 19 November 2023, Pukul 20.40

Sumber dan jenis data dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung dengan wawancara kepada nara sumber, sebagai berikut :

a. Jenis Data

Berdasarkan beberapa macam sudut pandang penelitian hukum, umumnya data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Jenis data yang akan diperlukan dan digunakan oleh penulis diperoleh dari:

1) Data Primer



yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara yaitu data yang diperoleh langsung oleh Peneliti, terkait dengan penelitian untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten dalam Perlindungan Hukum Pendaftaran Tanah Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.

2) Data Sekunder

yaitu data yang diperoleh penulis dari bahan-bahan bacaan, Penulis mendapatkan informasi mengenai Penelitian ini dengan cara membaca buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.

Didalam Data sekunder, dapat digolongkan menjadi 3 daya mengikatnya, yakni:

a) Bahan Hukum Primer: yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen – dokumen, peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
4. Putusan Pengadilan Teluk Kuantan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN TIK

b) Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti karya dari kalangan hukum, teori-teori dan juga pendapat para ahli, bahan pustaka, sumber dari internet dan juga literatur literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti.⁴⁹

c) Bahan Hukum Tersier yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yaitu meliputi Kamus Hukum, ensiklopedia dan lainnya.

b. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

1. Penelitian Kepusatakaan (*Library Research*)

⁴⁹ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, CV.Alfabet, Bandung:2012, hlm. 115

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan perundang-undangan, bukubuku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen-dokumen yang ada serta juga melalui data tertulis. Dalam hal ini dilakukan guna memperoleh literatur-literatur yang berhubungan dan berkaitan dengan judul dan permasalahan yang di rumuskan.

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses komunikasi dengan tujuan yang serius dan telah ditentukan sebelumnya dan biasanya meliputi bertanya dan menjawab pertanyaan. Untuk mendapatkan data primer, dilakukan wawancara dengan responden. Wawancara ini adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara dilakukan pada Kantor Pertanian Kuantan Singingi.

5. Pengelohan dan Analisis Data

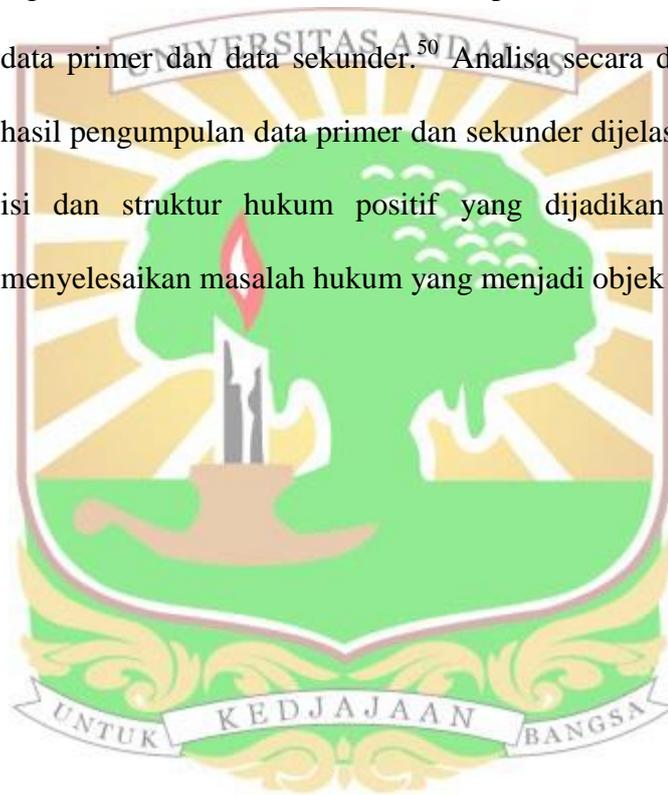
a. Pengolahan Data

Data primer dan sekunder yang telah dikumpulkan, diolah dengan pengolahan data editing, yaitu dengan memeriksa dan merapikan

data yang telah dikumpulkan berupa hasil wawancara, catatan-catatan serta informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, hal ini bertujuan untuk mendapatkan ringkasan atau poin inti dan mempermudah untuk melakukan analisa data.

b. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, maka analisis data yang digunakan adalah analisa data secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.⁵⁰ Analisa secara deskriptif dengan hasil pengumpulan data primer dan sekunder dijelaskan berdasarkan isi dan struktur hukum positif yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan masalah hukum yang menjadi objek penelitian.



⁵⁰ *Ibid*, hlm.177