

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan. Dalam usaha untuk mempertahankan hidupnya, manusia sangat tergantung dari keramahan alam di daerah yang dihuninya. Pada zaman dahulu, manusia berusaha untuk membudidayakan tanah yang ada dengan cara bercocok tanam. Lama-kelamaan menggantungkan hidupnya pada tanah yang dikelolanya tersebut. Kemudian tanah menjadi harta benda yang berharga dan tinggi nilainya.<sup>1</sup>

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali. Sedangkan dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, pengertian mengenai tanah dinyatakan sebagai berikut:<sup>2</sup>

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

Sebagaimana diterangkan pada pasal di atas, yang dimaksud istilah tanah ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari

---

<sup>1</sup> Nurhadi, et.al, Pola Penguasaan, *Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta, 1986, hlm 38.

<sup>2</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2012, Jakarta, hlm. 3.

tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>3</sup>

Jumlah luas tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sangatlah terbatas, sedangkan keinginan masyarakat untuk memiliki hak atas tanah selalu bertambah. Selain bertambahnya jumlah masyarakat yang memerlukan tanah guna tempat tinggal, hal ini juga disebabkan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi yang menghendaki pula tersedianya tanah guna perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan, dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>3</sup> K.Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, Komang Febrinayanti Dantes, "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria", 3:4, *Ilmu Hukum Sui Generis*, 2023, hlm. 117

<sup>4</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm.

Peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah, pendaftaran terhadap tanah harus dilakukan setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah yaitu dibuatkannya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila terjadi peralihan Hak Milik karena jual beli maka peralihan Hak Milik tersebut harus ada akta PPAT, sebagai bukti telah terjadi peralihan karena jual beli. Akta tersebut juga dipergunakan sebagai syarat untuk didaftarkannya peralihan Hak Milik. Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA, terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum terjadi jika pemegang Hak Milik atas tanah telah mendaftarkan Hak Milik, peralihan Hak Milik, hapus Hak Milik, dan

pembebanan Hak Milik. Apabila telah didaftarkan maka pemegang Hak Milik tersebut akan mendapatkan alat bukti yang kuat yaitu sertipikat.

Kewajiban untuk mendaftarkan apabila terjadi peralihan Hak Milik dalam Pasal 23 UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa perubahan data fisik atau data yuridis yang terjadi melalui perbuatan hukum (jual beli) harus didaftarkan oleh pemegang hak milik atas tanah. Wajib daftar yang dimaksud dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atur lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

Kegiatan pemeliharaan data tersebut merupakan pendaftaran perubahan data-data obyek Pendaftaran Tanah. Perubahan data fisik dan atau data yuridis Hak Milik karena peralihan Hak Milik wajib didaftarkan

dan kepada pemegang Hak Milik tersebut akan diberikan sertipikat atas nama pemegang Hak Milik tersebut<sup>5</sup>.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertipikat hak atas tanah dilakukan setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual-beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual-beli tanah tersebut. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- b) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
- c) Asli dan Fotokopi Sertipikat Hak atas tanah.
- d) Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.
- e) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.
- f) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

---

<sup>5</sup> Rizki A. Haluti, "Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", Volume 6 No.6, *Lex Privatum*, 2018, hlm.138

<sup>6</sup> Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", Volume 5 No.4, *Lex Privatum*, 2017, hlm. 24

- g) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- h) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Peralihan hak milik atas tanah tersebut didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertipikat. Untuk menjamin kepastian hukum dari hak tanah, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, mewajibkan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mewajibkan para pemegang hak terkait untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Dengan telah didaftarkannya hak atas tanah tersebut, pemegang hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum secara jelas diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa;

suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan.

Fakta di sebagian masyarakat, seperti di Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya masyarakat transmigrasi masih ada yang mempraktikkan jual beli tanah secara di bawah tangan. Adapun yang dimaksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat di mana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan

hak dengan pembayaran tunai atau sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Penghulu tanpa melibatkan pejabat yang berwenang<sup>7</sup>. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Masyarakat di Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya masih banyak yang melakukan jual beli di bawah tangan, masyarakat disana masih ada yang belum mengerti dan belum paham tentang ketentuan jual beli yang telah diatur hukum positif. Sehingga masih melakukan jual beli tanah hanya dihadapan Wali Nagari mulai dari transaksi jual beli, Ketika proses pembayaran atas tanah maka terjadi pula perpindahan hak milik atas tanah tersebut<sup>8</sup>.

Jual beli di bawah tangan yang dilakukan atas dasar kepercayaan tersebut bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli, karena sertipikat yang telah diperjual belikan masih atas nama pihak penjual. Jika pihak penjual meninggal dunia atau tidak diketahui lagi keberadaannya, maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian nanti terhadap

---

<sup>7</sup> Muhammad, Ghina Nadiannisa'nur, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019*, Tesis Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2021, hlm.5

<sup>8</sup> Hayati. N,” Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional”. *Lex Journalica*, 13:3, 2016, hlm.284

kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli oleh pihak pembeli. Berdasarkan hal tersebut akan mengalami kerugian yaitu pihak pembeli tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertipikat tanah. Kerugian yang lain ialah kemungkinan tuntutan pembatalan jual beli dari pihak-pihak yang merasa dirugikan, seperti adanya tuntutan pembatalan jual beli dari para ahli waris pihak penjual.

Adapun dalam praktik hukum tuntutan pembatalan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan umumnya didasarkan pada ketentuan Pasal 617 KUHPerdara yang pada pokoknya menegaskan: "Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk akta autentik, atau ancaman kebatalan".

Selain untuk memberikan kepastian hukum atas status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi pemilik tanah dari campur tangan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. dalam hal ini, Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 menegaskan bahwa pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi: c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1 poin 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 satuan rumah susun dan



hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Dalam beberapa banyak kasus yang ada di masyarakat, sering menganggap bahwa jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan adalah jual beli yang sah secara hukum hanya berdasarkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), kwitansi pembayaran yang sudah lama dibuat atau pemberian kuasa kepada orang lain sebagai pengurusan jual beli.

Kejadian yang telah terjadi ini banyak ditemukan di wilayah Kecamatan Sitiung kabupaten Dharmasraya, dimana jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah. Peralihan atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, dilakukan dihadapan Wali Nagari dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah. Proses peralihan hak atas tanah di bawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kwitansi yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan jual beli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dalam jual beli tersebut.

Transaksi jual beli ini belum dilakukan dihadapan PPAT, karena saat itu kedua belah pihak belum siap menghadap ke PPAT dan belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT, Adapun hal lain

---

<sup>9</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Himpunan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, 2017, hlm. 3.

yaitu belum memiliki biaya untuk melakukan balik nama untuk pengurusan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi tersebut hanya berupa kwitansi. Pada saat itu pembeli akan mendaftarkan tanahnya dan mengurus pengalihan sertipikat tanah, pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal ini sangat merugikan pihak pembeli karena pihak pembeli secara fisik menguasai objek tanah yang dibeli, tetapi secara yuridis belum menguasai objek tanah, karena sertipikat tanah masih atas nama penjual.

Melihat begitu pentingnya jual beli dilakukan dihadapan PPAT dan juga pentingnya mendaftarkan tanah agar memperoleh sertipikat. Akan tetapi saat ini masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli di bawah tangan, seperti yang dilakukan di wilayah kabupaten Dharmasraya. Hal tersebut karena masyarakat disana masih belum mengerti dan belum paham tentang ketentuan jual beli yang telah diatur hukum positif. Sehingga masih melakukan jual beli tanah hanya dihadapan Wali Nagari. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan terdapat perbedaan dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah. Tetapi faktanya, di kabupaten Dharmasraya, masyarakat masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam tesis yang berjudul **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DI**

## **BAWAH TANGAN DI KECAMATAN SITIUNG KABUPATEN DHARMASRAYA.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa jual beli tanah di Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya masih dilakukan di bawah tangan ?
2. Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis mengapa jual beli tanah di Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya masih dilakukan di bawah tangan.
2. Untuk menganalisis proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya.
3. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang

hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus pejabat pembuat akta tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka perbuatan jual beli tanah secara dibawah tangan, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, belum ada penelitian dengan judul dan rumusan masalah yang sama. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya beberapa tesis yang judulnya sama dengan yang dikaji oleh penulis yaitu:

- a. Darul Nafis, tahun 2014, “Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan Melalui Akta Pengakuan di Kabupaten Rokan Hulu”, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang.

Permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah:

- 1) Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Rokan Hulu?
- 2) Mengapa masyarakat di Kabupaten Rokan Hulu cenderung melakukan jual beli di bawah tangan?

Adapun yang membedakan tesis ini dengan penulisan yang hampir sama sebelumnya adalah Penulisan sebelumnya mengkaji tentang mengapa masyarakat di Kabupaten Rokan Hulu cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan, apa yang melatar belakangi masyarakat Rokan Hulu lebih tertarik melakukan jual beli di bawah tangan meskipun mereka mengetahui bahwa kekuatan akta di bawah tangan tersebut tidak sama dengan kekuatan akta otentik.

Sementara dalam penulisan tesis ini penulis akan fokus pada bagaimana proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya dan perlindungan hukumnya bagi pembeli.

- b. Deliani Permata Sari, Tahun 2021, “ Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya (Studi kasus di Kecamatan X Koto Kab. Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat)” Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang.

Permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah:

- 1) Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
- 2) Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar ?

Adapun yang membedakan tesis ini dengan penulisan yang hampir sama sebelumnya adalah Penulisan sebelumnya mengkaji tentang Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar.

Sementara dalam penulisan tesis ini penulis membahas tentang bagaimana proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya dan perlindungan hukumnya bagi pembeli.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori merupakan proposisi umum yang saling berkaitan dan digunakan untuk menjelaskan hubungan yang timbul antara beberapa variabel yang di observasi, formulasi teori ini merupakan upaya untuk mengintegrasikan semua informasi secara logis sehingga alasan atas masalah yang ingin diteliti dapat dikonseptualisasikan dan diuji<sup>10</sup>. Teori diartikan juga sebagai kumpulan pernyataan-pernyataan yang saling terkait untuk memprediksi hasil dari suatu aktivitas/kegiatan tertentu<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Sekaran, uma, *Metode Riset Bisnis* , Salemba Empat, Jakarta, 2006, hlm. 30-31.

<sup>11</sup> A'an Efendi, dkk, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta , 2016, hlm. 88.

a. Teori kepastian hukum

kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara. Kepastian hukum disebut juga dengan istilah *principle of legal security* dan *rechtszekerheid*. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>12</sup>

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>13</sup>

Jan M. Otto berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

<sup>13</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

<sup>14</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 28

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
5. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

Teori kepastian hukum ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi. Sedangkan istilah hukum menurut Soedikno Mertokusumo ialah keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang



berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>15</sup>

Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:<sup>16</sup>

- a) Perlindungan hukum preventif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
- b) Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia<sup>17</sup>. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2005 hlm. 40.

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.3

<sup>17</sup> Setiono, *Supremasi Hukum*, Universitas Surakarta, Surakarta, 2004, hlm. 3.

<sup>18</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Menurut Satjipto Raharjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. <sup>3</sup>Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang<sup>19</sup>.

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut

---

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya lemah.

Teori perlindungan hukum ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah ketiga yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan yang mana pihak penjual tidak diketahui keberadaannya.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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 tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah<sup>20</sup>.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam

---

<sup>20</sup> Lubis Yamin dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 104

sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan

praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Jual Beli tanah

Menurut hukum adat, pengertian Jual-beli tanah, yaitu: “merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli, pada saat mana pihak pembeli juga menyerahkan uangnya kepada penjual”.<sup>21</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Sejalan dengan hukum adat , maka pengertian Jual-beli tanah menurut UUPA, yaitu:<sup>22</sup>

Merupakan tindakan hukum berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan oleh pembeli dengan menyerahkan uang senilai harganya kepada penjual.

c. Akta di Bawah Tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembentuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, jadi semata-

---

<sup>21</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah Dan Pemindahannya*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1993, hlm. 111

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Penerbit DJambatan, Jakarta, 2003, hlm.180

mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>23</sup> Pengertian akta dibawah tangan secara umum adalah akta yang dibuat dan bukan dihadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah dan Sifat Penelitian**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>24</sup> Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini Penulis menggunakan Pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai Peraturan Perundang-Undangan berkaitan dengan permasalahan diatas. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum dengan melihat mengapa masyarakat khususnya di Kecamatan Sitiung kabupaten Dharmasraya masih dilakukan jual beli tanah di bawah tangan dan bagaimana proses balik nama sertipikat tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena penelitian ini memberikan gambaran mengenai Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan di kabupaten

---

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Adma Jaya, Jakarta, 2010, hlm. 125.

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm.

dharmasraya, dan data-data yang diperoleh dalam penelitian akan dianalisis berdasarkan teori dan kajian norma hukum yang berlaku.

## **2. Jenis Data**

### **a. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari pihak pertama yang secara khusus dikumpulkan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan permasalahan penelitian dengan cara turun langsung kelapangan dengan cara wawancara beberapa narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian seperti : Kasi Pemerintahan Wali Nagari Sitiung, Aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Tokoh masyarakat Sitiung dan responden (pembeli yang terkait dengan jual beli di bawah tangan).

### **b. Data Sekunder**

Data sekunder terdiri atas beberapa bahan hukum, yaitu :

#### **1) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- b) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Hukum Agraria.



d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

e) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan

f) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman

## 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (literature), artikel penelitian, makalah, jurnal hukum, pendapat para ahli hukum.

## 3) Bahan Hukum Tertier

Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti berasal dari Kamus Hukum dan Ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

## 3. Sumber Data

### a. Bahan Kepustakaan

Data yang diperoleh dari kepustakaan ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang

berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian Kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum/Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang, perpustakaan pusat Universitas Andalas, dan Perpustakaan Daerah Propinsi Sumatera Barat.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional, Wali Nagari sitiung dan para pihak antara penjual dan pembeli, saksi-saksi yang ada dalam perjanjian jual beli di baawah tangan, dan beberapa responden dalam permasalahan jual beli di bawah tangan yang terjadi di Kecamatan Sitiung kabupaten dharmasraya.

#### **4. Teknik Sampling**

Populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penulisan tesis ini populasinya adalah masyarakat Kecamatan Sitiung Kabupaten Dharmasraya khususnya masyarakat yang melalukukan jual beli tanah dengan akta jual beli di bawah tangan.

Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik

populasi yang penetapannya dengan teknistechnis tertentu.<sup>25</sup> Yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah beberapa masyarakat di Kecamatan Sitiung khususnya yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan.

Rincian Informan dan Responden, dikemukakan pada Tabel 1 di bawah ini.

**Tabel 1 Rincian Informasi Dan Responden**

No	Uraian	Subyek	Orang
1.	Informan	a.Wali Nagari Sitiung b. Wali Nagari Sungai Duo c. Wali Nagari Gunung Medan b.Aparatur Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dharmasraya	1 orang 1 orang 1 orang 2 orang
2.	Responden	a. Tokoh masyarakat Sitiung b. Pembeli dalam jual beli di bawah tangan	1 orang 5 orang
	Jumlah		11 orang

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) teknik pengumpulan data, yaitu:

<sup>25</sup> Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Penerbit P2U Unnes, Jakarta, 2003, hlm. 5.

- a. Wawancara Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mewawancarai pihak terkait secara langsung untuk memperoleh informasi yang bisa menjawab permasalahan yang diteliti. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur. Sebelum melakukan wawancara, penulis membuat daftar pertanyaan yang terstruktur dan bersifat *focused interview* agar tetap pada pokok permasalahan dan ada kalanya muncul pertanyaan pada saat proses berlangsungnya wawancara. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan para pihak antara penjual dan pembeli, Wali Nagari, saksi-saksi yang ada dalam perjanjian jual beli di bawah tangan, kemudian Badan Pertanahan Nasional dan beberapa masyarakat nagari Sitiung kabupaten Dharmasraya khususnya yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Studi Dokumen Dilakukan dengan cara studi dokumen yaitu dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan dan penelitian dengan mempelajari dokumen-dokumen, bahan-bahan hukum, dan buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan penelitian.

## **6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

### **a. Pengolahan Data**

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data lapangan sehingga siap digunakan untuk

dianalisis.<sup>26</sup> Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder, maupun tersier) untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistimatisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik<sup>27</sup>.

Setelah semua data diperoleh dan dikumpulkan setelah itu akan dilakukan pengolahan data dengan proses *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk kemudian disajikan secara lengkap dan sempurna, sehingga dapat mempermudah analisis terhadap data-data yang diperlukan yang akan dimasukkan dalam tesis ini.

#### b. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian itu adalah metode kualitatif yaitu uraian yang tidak menggunakan rumus statistik karena data bukan berupa angka-angka, yang telah dikumpulkan dan kemudian setelah itu data akan dianalisis dengan menggunakan kalimat-kalimat atau kata-kata yang mudah dipahami dan mengerti berdasarkan peraturan perundang-

---

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.

<sup>27</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2009, hlm. 106

undangan, pandangan ahli, kemudian menghubungkannya dengan masalah yang diteliti untuk menarik sebuah kesimpulan dari permasalahan.

