

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Terkait tanah di Indonesia, menurut Teressyavira Luvianti dan Rasji menyatakan bahwa tanah di Indonesia memainkan peran krusial dalam kehidupan masyarakat dan pembangunan negara. Dengan geografi kepulauan di Asia Tenggara yang terdiri dari lebih dari 17 ribu pulau, tanah di Indonesia sangat beragam, mencakup tanah subur dan kering. Keberadaan tanah ini berdampak signifikan pada sektor pertanian, ekonomi, dan lingkungan, serta membentuk aspek geografis negara.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 16 Ayat (1) menyatakan bahwa :

Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1) mengatur kepemilikan tanah. Jika sebuah tanah dimiliki oleh seseorang, itu dianggap "terkuat dan terpenuh" karena kepemilikan tanah tersebut dapat dipertahankan selama jangka waktu yang tidak terbatas. Selain itu, Korbun menyatakan bahwa status kepemilikan terhadap tanah dibuktikan dengan sertipikat hak milik yang dimiliki. Berdasarkan hal tersebut, status kepemilikan terhadap tanah akan menjadi sangat kuat, dan tidak dapat mungkin dimiliki oleh siapapun lagi tanpa

---

<sup>1</sup> Lihat Teressyavira Luvianti, Rasji, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*, Unes Law Review Vol. 6, No. 2, Desember 2023, hlm 5077.

melalui adanya proses pemindahan hak milih yang sah melalui kantor pertanahan. Terkait hal tersebut di atas, Menurut Kobu status hak milik:

Memiliki kekuatan hukum berupa hak milik, sehingga disebut "terkuat" dan juga dianggap "terpenuh" karena memberikan pemegang haknya wewenang kepemilikan yang menyeluruh.<sup>2</sup>

Hak milik dapat beralih, seperti yang diatur dalam Pasal 20 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

"Pengalihan" berarti bahwa hal tersebut terjadi bukan melalui suatu perbuatan hukum (yang jelas), melainkan melalui suatu peristiwa hukum seperti pewarisan (yang tidak jelas). Sebaliknya, "pengalihan" berarti bahwa terdapat kebutuhan alamiah untuk terjadinya suatu perbuatan hukum properti.

Saat ini semua warga negara harus memiliki hak atas tanah. Untuk menghindari konflik sosial, negara telah mengatur proses kepemilikan tanah yang sah. "Hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah" diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Terkait dengan hal itu Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara. Kewenangan negara ini mencakup mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan sumber daya tersebut, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antar individu terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Masyarakat dapat memperoleh tanah yang sah melalui proses jual beli tanah yang kemudian dilanjutkan dengan proses permohonan hak dan

---

<sup>2</sup> Kobu, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelo Di Kabupaten Halmahera Selatan*, Lex Crimen, Vol.6,(No.2), 2017, hlm 36-43.

pemindahan hak yang merupakan praktik yang umum dilakukan oleh masyarakat.

Salah satu langkah untuk mendapatkan atau memiliki hak atas tanah secara resmi dan diakui Negara adalah dengan salah satunya jual beli tanah dan dilakukan balik nama pada Kantor Pertanahan. Artinya pihak yang ingin membeli dan memiliki tanah tersebut harus melalui proses balik nama pada kantor pertanahan guna mencatatkan nama sebagai pemilik baru pada tanah yang telah dilakukan jual beli tersebut. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-Kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sehubungan dengan uraian di atas, Boedi Harsono menyatakan:

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 205.

Dengan demikian maka menurut ketentuan tersebut diatas, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Maksud dan tujuan ketentuan-ketentuan di atas adalah untuk menjamin kepastian dan kepatuhan hukum dalam jual beli tanah. Tata cara penjualan dikonfirmasi oleh sertifikat kepemilikan tanah, bidang tanah, atau sertifikat yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang (dalam hal ini, Badan Pertanahan), yang menegaskan bahwa penjual adalah orang atau badan yang berhak dan berwenang secara hukum untuk menjual tanah kepada pembeli sesuai dengan hukum. Terdapat dua syarat dalam jual beli tanah: syarat substantif dan syarat formal.

Pertama, Syarat materil, adapun Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Pembeli
- b. Penjual
- c. Tanah

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah dilakukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, yang terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Selanjutnya hak guna bangunan menjadi salah satu tanah yang dapat diperjualbelikan, hal ini terdapat pada pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Selanjutnya hak pakai menjadi salah satu tanah yang dapat diperjualbelikan, hal ini terdapat pada pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Penjualan tanah oleh orang yang tidak berwenang tidak sah apabila salah satu syarat pokok berikut tidak terpenuhi: penjual tidak memiliki hak atas tanah yang dijual, pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik, tanah yang dijual sedang dalam proses pemeriksaan tanah, atau penjualan tanah tersebut tidak diizinkan.

Kedua, terdapat syarat formal: setelah semua syarat pokok terpenuhi, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT) akan membuat akta jual beli. Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, akta jual beli wajib dibuat oleh PPAT.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan

Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Terkait hal tersebut diatas, Boedi Harsono menyatakan:

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.<sup>4</sup>

Atas kewenangan yang dimiliki Kantor Pertanahan dalam melakukan penerbitan ataupun balik nama terhadap sertifikat tanah yang diajukan oleh perorangan maupun melalui PPAT maka sudah semestinya melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut terutama yang berkaitan dengan status tanah apakah bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa yang mungkin terjadi di atas tanah yang diajukan tersebut, terlebih terhadap sengketa yang tengah berjalan di Pengadilan.

PPAT diberi wewenang untuk membuat "akta jual beli (AJB)", yang merupakan salah satu persyaratan dalam perpindahan kepemilikan, menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan:

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>4</sup> Ibid

Kekeliruan yang mungkin dialami oleh masyarakat mengenai kondisi tanah yang akan dibeli tersebut sudah semestinya diperhatikan kembali ketika pengajuan balik nama tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagai pemegang wewenang dalam hal ini untuk memblokir sertipikat tanah yang sedang dalam perkara di Pengadilan. Permasalahan tanah yang terjadi di masyarakat juga meliputi proses jual beli tanah bersertifikat yang masih dalam perkara. Secara perundang-undangan, tanah yang masih dalam perkara tidak boleh diperjualbelikan, akan tetapi secara kenyataan dalam kehidupan sehari-hari masih ditemukan proses jual beli tanah yang masih dalam perkara. Kantor Pertanahan Kota Padang merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang mengalami perkara tanah yang belum jelas administrasinya atau dengan kata lain tanah tersebut dalam perkara.

Pada kenyataannya di lapangan terjadi penerbitan sertifikat dengan keseluruhan sertifikat tersebut merupakan objek sengketa yang berawal dari Putusan Pengadilan Nomor 109/B/G/1980Pdg (Perkara Ini Merupakan Perkara Perdata Tingkat Pertama). Hal ini berawal dari H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam dan Syabaris Lenggang Sutan sebagai penggugat dan Sanggir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni sebagai Tergugat A, Harun sebagai Tergugat B, Abdul Majid dan Nurmi sebagai tergugat C, Nursiah dan Alidar sebagai Tergugat D. Gugatan diajukan Pada tanggal 3 September 1980 antara penggugat (H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam (Jambak) Syabaris Lenggang Sutan (Jambak) dengan ayah tergugat-tergugat A (Sanggir, Sabir Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni) yaitu H. Zulkifli, almarhum adalah sekaum sehartu sepusaka, mempunyai 2 tumpak tanah

perumahan/peparakan dan 8 tumpak sawah yang merupakan harta pusaka kaum yang terletak di Kecamatan Pauh Kota Madya Padang, dengan lokasi tanah sebagai berikut:

- a. Mempunyai dua Tumpak Tanah Perumahan/Peparakan Dan lima Tumpak Sawah Terletak Di Kapalo Koto Pauh V
- b. Tiga Tumpak Lagi Di Kenagarian Limau Manis

Dua tumpak tanah perumahan/peparakan dan delapan tumpak sawah merupakan tanah sengketa yang berasal dari mamak penggugat bernama Si Tabung yang terakhir dikuasai oleh seorang anggota kaum yang bernama H. Zulkifli (ayah dari tergugat-tergugat A). Bahwa semenjak H. Zulkifli meninggal dunia pada tahun 1977 tanah sengketa dikuasai oleh tergugat A kecuali sebagian tanah sengketa A.5 (satu tumpak sawah sebanyak ±370 piring). Bahwa menurut hukum adat Minangkabau harta pusaka kaum tidak dapat di kuasai oleh anak pisang (Anak pisang adalah istilah dalam budaya Minangkabau untuk menyebut panggilan dari kerabat atau keluarga bapak kepada anak. Istilah ini juga dikenal dengan sebutan anak pusako atau anak ujung emas dan dalam hal ini karena tergugat-tergugat A bukan keturunan dari pihak perempuan, maka dia tidak mendapatkan harta pusaka kaum). Bahwa ayah tergugat A (almarhum H. Zulkifli) menggadaikan sawah kepada C.I dan C.II (Abdul majid dan Nurmi). Dapat disimpulkan bahwa dalam perkara ini pihak penggugat gugatannya di kabulkan oleh hakim dengan hasil sebagai berikut:

- 1) Bahwa penggugat adalah Mamak Kapalo Waris (MKW) dalam kaumnya

- 2) Bahwasanya penggugat dengan ayat tergugat (zulkifli) adalah sekaum
- 3) Menyatakan bahwa tergugat adalah bukan pewaris
- 4) Menghukum C.I (Abdul Majid) dan C.II (Nurmi) untuk memulangkan sawah kepada penggugat.

Selanjutnya salah satu pihak tidak menerima putusan tingkat pertama, akhirnya mengajukan gugatan ke tingkat banding dengan Nomor putusan Putusan Nomor 66/C/B/J/K/1984PT.PDG yang dalam hal ini Sanggir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni sebagai Tergugat A, Harun sebagai Tergugat B, Abdul Majid dan Nurmi sebagai tergugat C, Nursiah dan Alidar sebagai Tergugat D. Pihak A, B, C dan D merupakan Penggugat dan H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam dan Syabaris Lenggang Sutan sebagai Tergugat. Pokok perkara dalam putusan ini adalah adanya permasalahan ranji keturunan H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam yang setelah diteleiti ranji tersebut hanya diketahui oleh pembuat ranji, beberapa penghulu tanpa diketahui KAN dan Wali Nagari sebagai pejabat pemerintah.

Pada ranji penggugat I alias dari H. Zulkifli bahwa ranji ditandatangani oleh penulis ranji, penunjuk ranji, penghulu suku jambak, palo paruik penghulu suku jambak, palo paruik urang tuo dari orang yang berjinis dan diketahui oleh KAN dan Lurah Kapalo Koto serta Camat Pauh, sehingga yang sah menurut hukum adat adalah ranji keturunan Zulkifli yang punah atau puntung. Nama H. Nursiah Asyiah dan Syamsudin sebagai Mamak Kapalo Waris (MKW) menyatakan bahwa penggugat A (Sanggir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni) sah berhak untuk mewarisi harta pusaka peninggalan dari H. Zulkifli (Zulkifli Alias Pili). Bahwa sawah, tanah dan

peparakan yang diperkarakan oleh tergugat-tergugat A bukanlah harta milik penggugat maupun tergugat-tergugat karena bukan harta pusaka kaumnya meliankan harta pusaka tinggi kaum penggugat. Bahwasanya sah gadai yang di lakukan oleh mamak atau angku penggugat kepada penggugat C dan D.

Gugatan tidak hanya sampai di tingkat banding, berlanjut hingga ke tingkat kasasi yang diajukan oleh salah satu pihak dari H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam dan Syabaris Lenggang Sutan sebagai penggugat dan Sanggir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni sebagai Tergugat A, Harun sebagai Tergugat B, Abdul Majid dan Nurmi sebagai tergugat C, Nursiah dan Alidar sebagai Tergugat D dengan hasilnya yang membatalkan Putusan Nomor 66/C/B/J/K/1984PT.PDG (Perkara Ini Merupakan Perkara Perdata Tingkat Banding). Adapun hasil putusannya yaitu :

- 1) Menyatakan bahwa H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam (Jambak) adalah Mamak Kapalo Waris dalam kaumnya.
- 2) Menyatakan bahwa pengugat I, II, dengan ayah tergugat A (H. Zulkifli) adalah sekaum, sewaris dan sehartas pusaka.
- 3) Menyatakan tanah sengketa adalah pusaka kaum penggugat.
- 4) Bahwasanya tanah sengketa yang di kuasai oleh Tergugat I dan II harus di kosongkan. Bahwasanya yang menerima gadaian sawah yaitu C.I dan C.II harus mengembalikan sawah tersebut kepada penggugat I dan II.

Selanjutnya Putusan Nomor 102/PDT/BTH/1986/PNPDG dengan Marajin Gelar rajo Bungsu sebagai penggugat dan H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam (Jambak) dan Syabaris Lenggang Sutan (Jambak) sebagai Tergugat A Sanggir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni sebagai

Tergugat B, Harun sebagai Tergugat C, Abdul Majid dan Nurmi Tergugat D, dengan hasil putusan menyebutkan bahwa Marajin adalah ahli waris dari Almarhum Zulkifli, menyatakan Marajin adalah Mamak Kapalo Waris dari kaumnya dan objek perkara tersebut sebagai pusaka tinggi kaum Marajin serta menyatakan surat gadai tahun 1972 dan 1976 adalah sah.

Putusan Nomor 102/PDT/BTH/1986/PNPDG menyatakan bahwa pihak pertama yaitu Marajin Gelar rajo Bungsu (penggugat) dan pihak kedua H. Bakar Andik Gelar Rajo Alam (Tergugat), selanjutnya pada bulan Desember 1990 melakukan perdamaian dengan Nomor Legalisasi Surat Perdamaian Nomor 13 tahun 1990 yang disahkan oleh ketua Pengadilan Negeri Padang.

Pada tahun 1990 di lakukan Surat Perdamaian antara Marajin (pihak pertama) dan Syabaris (pihak kedua) yang masing masing diwakili oleh kuasa hukumnya dan menyepakati hal-hal sebagai berikut:

- 1) Bahwa sawah yang digadaikan 22 piring berbunyi dalam surat gadai tanggal 22 juli 1972 adalah untuk pihak pertama alias Marajin Gelar Rajo Bungsu
- 2) Bahwa objek yang ada didalam perkara perdata Nomor 102/PDT/BTH/1986/PN.PDG yang terdiri dari:
  - a. Tujuh tumpak sawah dan gurun terletak di Kapalo Koto pauh V
  - b. Tiga tumpak sawah yang terletak di Limau Manis

Dengan pembagian pihak pertama mendapatkan bagian  $\frac{2}{5}$  bagian dan pihak kedua medapatkan  $\frac{3}{5}$  bagian dengan ketentuan setiap tumpak dibagi antara pihak pertama dan pihak kedua kecuali kedua belah pihak setuju mempertukarkan hak bagian mereka. Bahwa apabila ada harta pusaka dari H.

Zulkifli alias H. Pili diluar dari yang telah diperkarakan dalam perkara perdata Nomor 109/8/4/1980Pdg dan perdata Nomor 102/Pdt BTH/1986/PN.PDG akan dibagi 2 (dua) sama banyak antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ketentuan tidak mengikutsertakan harta pusaka Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang telah ada dalam kekuasaan masing-masing pihak.

Kemudian pada tahun 2017 dilakukan eksekusi dengan Berita Acara Eksekusi terhadap Putusan Perdata Nomor 102/Pdt.BTH/1986/PN.PDG dengan penetapan Nomor 15/Eks.Pdt.BTH/2016/PN.Pdg antara Maansar Rajo Bungsu melawan Andik Gelar Rajo Alam, Marajin Gelar Rajo Bungsu.

Pada tahun 1994 dengan Nomor Putusan Perdata pada tingkat pertama Nomor 45/PDT.G/1994.PN.PDG dengan pihak Lukman Gelar Malin Sulaiman, Mansur sebagai penggugat dan Syabaris Lenggang Sultan, Sangir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni, Harun, Nurmi, Nursiah, Alidar dan Mansur Tan Marajo sebagai Tergugat. Hasil dari putusan hakim menyatakan bahwa subjek, objek dan alasan dalam perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan telah dieksekusi, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Kemudian pada tahun 1996 diajukan lagi kasasi dengan Nomor putusan 191 K/Pdt/1996 antara Lukman Gelar Malin Sulaiman, Mansur sebagai penggugat dan Syabaris Lenggang Sultan, Sangir, Sabir, Mardiana, Salman, Samarni, Sapini, Sawarni, Harun, Nurmi, Nursiah, Alidar dan Mansur Tan Marajo sebagai Tergugat. Bahwa dalam putusan ini gugatan yang diajukan oleh penggugat juga ditolak oleh hakim. Dasar pertimbangan hakim dalam hal ini karena *judex factie* tidak salah dalam menerapkan hukum.

Kemudian pada tahun 2005 diajukan gugatan dengan Nomor Putusan 111/PDT.G/2005/PN.PDG antara Iyai Gelar Sari Marajo, Rusdi Coa, Masril, Firdaus Polim, Rosma, Agusli ST, Lipa, Mema, Syamsinar, Tiah, Suherman Nuraini adalah sebagai para pembantah dan Marajin Gelar Bungsu, Mahar, Mawar, Amar Gelar Mangguluang Alam, Sangir, Sabir, Salman, Sarmani, Rahmah, Sarinah, Muslim, Nurmi, Atib, Nurdjar, Alwi, Dalir, Alidar, Mansur Tan Marajo, Rektor Universitas Andalas, Pemerintah Kota Padang, dan Hadiyanto Hadis sebagai Terbantah. Dalam hal ini gugatan tidak dapat diterima karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Registrasi Nomor 2935/K/PDT/1990 tanggal 18 Oktober 1993 yang pada intinya menegaskan bahwa terhadap perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan bantahan tetapi harus berbentuk gugatan kembali. Bahwa bantahan pembantah adalah perkara perdata Nomor 102/PDT/BTH/1986 PN.PDG, disini ada bantahan yang diawali oleh perkara asal yaitu Perdata Nomor 109/B/Q/1980/PDG.

Kemudian tahun 2007 dengan Nomor Putusan 11/PDT.G/2007/PN.PDG pada tingkat pertama antara Iyai Gelar Sari Marajo, Rusdi Coa dan Syamsinar sebagai pengugat dan Amar Gelar Mangguluang Alam, Marajin Gelar Rajo Bungsu, Siti Rahmah, Ulin Syam Gelar Malin Sutan sebagai Tergugat. Bahwa dalam putusan ini, hakim telah memutuskan bahwa gugatan pengugat ditolak dengan mempertimbangkan gugatan reconpensi yang diajukan adalah dalam rangka untuk meneguhkan haknya serta menghemat biaya dalam perkara perdata.

Kemudian pada tahun 2010 pada tingkat kasasi dengan Nomor Putusan 2294 K/Pdt/2010 Iyai Gelar Sari Marajo, Rusdi Coa, Syamsinar sebagai pengugat dan Amar Gelar Mangguluang Alam, Marajin Gelar Rajo Bungsu, Siti Rahmah, Maansar Gelar Rajo Bungsu sebagai Tergugat. Bahwa gugatan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa gugatan konvensi adalah *nebis in idem*.

Tahun 2011 diajukan gugatan perdata dengan Nomor Putusan 100/Pdt.G/2011/PN.PDG antara Jaar, Nalif sebagai penggugat dan Maansar, Rusdi Coa, Syamsinar, Amar Gelar Manggulung Alam, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai Tergugat. Adapun putusan hakim adalah menolak gugatan, karena gugatan *Nebis in Idem*.

Pada tahun 2011 terbit sertifikat hak milik di atas objek yang masih disengketakan tersebut tetap berlangsung. Pada tahun 2011, terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 789, tanggal 5 Oktober 2011, Surat Ukur Nomor 003/2011 tanggal 29 September 2011, dengan luas tanah 63.551 M<sup>2</sup> (enam puluh tiga ribu lima ratus lima puluh satu meter persegi) yang terltak di Keurahan Kapalo Koto Kecamatan Pauh kota Padang atas nama Amar Gelar Manggulung Alam, Juskandar Malenggang Alam, Tawanur, Yusri, dan Aidil.

Pada tahun 2012 diajukan gugatan lagi pada tingkat banding dengan gugatan Nomor 107/PDT/2012/PT.PDG antara Jaar, Nalif sebagai penggugat dan Maansar, Rusdi Coa, Syamsinar, Amar Gelar Manggulung Alam, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai Tergugat. Bahwa keputusan hakim dalam menetapkan hukum pada tingkat pertama sudah benar, sehingga gugatan pada tingkat banding ditolak.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah Pasal 39 Ayat (1) huruf f menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis. Pasal 45 Ayat (1) huruf e juga menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yaitu tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan.

Permohonan tersebut berdasarkan putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menunjukkan bahwa tanah tersebut masih berstatus pusaka tinggi dan tidak dapat dijadikan objek hak milik individual tanpa kesepakatan kaum. Dengan demikian penulis tertarik mengkaji judul tesis yaitu **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah ulayat kaum berdasarkan putusan hakim di Kantor Pertanahan Kota Padang?
2. Bagaimana eksistensi tanah ulayat kaum tersebut setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Padang?

#### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa proses pendaftaran tanah ulayat kaum berdasarkan putusan hakim di kantor pertanahan kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa eksistensi tanah ulayat kaum tersebut setelah didaftarkan di kantor Pertanahan kota Padang

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah

1. Manfaat Teoritis

Hasil tulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada dunia ilmu pengetahuan secara ilmiah tentang hal-hal yang berhubungan dengan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Hakim Di Kantor Pertanahan Kota Padang.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran secara umum kepada pihak-pihak yang berkaitan dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Hakim Di Kantor Pertanahan Kota Padang

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini mengenai **PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**”, berdasarkan penelusuran yang telah penulis lakukan pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya yang berkaitan dengan penelitian tentang belum ada yang membahas. Berdasarkan hal tersebut penulis akan memaparkan penelitian sebelumnya antara lain sebagai berikut:

1. Tesis yang di tulis oleh endra Roza Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2017 dengan judul proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah

berdasarkan putusan hakim di kabupaten indragiri hulu provinsi riau studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt. dalam tesis ini dijelaskan bahwa Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt di Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri yaitu memakan waktu selama 20 hari.

2. Tesis yang di tulis oleh Finie Opauline Eka Putri Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar Tahun 2020 dengan judul penelitian Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat terhadap Sertipikat Yang Cacat Administrasi (*Legal Protection For Certificate Holders Against Administrative Defective*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian dalam Proses pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan/ATR Kota Makassar di lakukan dengan standar pelayanan yang di tetapkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 04 tahun 2017 serta penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah. Sedangkan perlindungan hukum dilakukan dengan melakukan permohonan pembatalan hak atas tanah baik karena permohonan sendiri maupun perintah putusan pengadilan.

Adapun perbedaan penulisan penulis dengan penelitian sebelumnya terletak pada permasalahan dan objek perkara yang dibahas. Pada penelitian penulis membahas balik nama sertifikat yang objek perkaranya dalam sengketa.

## **F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori ialah alur pemikiran logis atau alur pemikiran yang berupa sekumpulan konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Berdasarkan hal tersebut di atas, Sugiyono menyatakan:

Bahwa Kerangka teori pada suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.<sup>5</sup>

#### a. Teori Publisitas

Terkait dengan teori publisitas, Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas yaitu :

- 1) Asas *Specialiteit* \ Prinsip khusus merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan batas-batas tertentu dan secara teknis berkaitan dengan pendaftaran survei, pemetaan, dan pemeliharaan.
- 2) Asas *openbaarheid* (asas publisitas) Asas ini memberikan data hukum tentang siapa yang menjadi subyek hak, apa kedudukan hak atas tanah, dan bagaimana hak itu diwujudkan dan dibebani..<sup>6</sup>

Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Terkait dengan hal ini, Urip Santoso menyatakan:

Setiap orang berhak untuk mengetahui pada kantor pertanahan kabupaten/kota data hukum mengenai subyek hak, judul hak atas tanah, pelestarian hak, beban hak atas tanah, termasuk pengajuan persetujuan sebelum penerbitan sertifikat, penggantian sertifikat, dan pernyataan kehilangan atau kerusakan sertifikat..<sup>7</sup>

Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

---

<sup>5</sup> Sugiyono, 2001, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Cet Ke-14*, Alfabeta, Bandung, hlm. 54.

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Dan Politik Agrarian*, Karunika, Jakarta, hlm. 9.

<sup>7</sup> Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 17.

- 1) Asas sederhana, Aturan dan prosedur dasar mudah dipahami oleh para pemangku kepentingan, terutama pemegang hak atas tanah. Tidak diperlukan kontrak
- 2) Asas aman atau cermat
- 3) Asas terjangkau
- 4) Asas mutakhir
- 5) Asas terbuka

## **b. Teori Kepastian Hukum**

Stabilitas hukum berarti sejauh mana keberadaan hukum memastikan bahwa setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya., sedangkan teori “kepentingan hukum” berarti bahwa adanya hukum yang teratur (*rechtsorde*) mengandaikan adanya ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan bermasyarakat. Teori kepastian hukum memiliki dua pengertian. Yang pertama adalah bahwa aturan umum membuat orang tahu apa yang boleh dan tidak boleh mereka lakukan. Yang kedua adalah bahwa aturan umum membuat orang aman dari kuasa pemerintah karena orang Anda dapat mengetahui apa saja yang diberlakukan dan diputuskan oleh negara.

Menurut teori stabilitas hukum, keadilan adalah tentang menjaga stabilitas hukum dalam hubungan sosial.. Tugas ini menyimpulkan dua tugas tambahan: menjamin keadilan dan terus berguna. Akibatnya, yang adil kadang-kadang harus dilepaskan untuk yang bermanfaat. "Kepastian hukum" dapat didefinisikan dalam dua cara: kepastian berdasarkan hukum dan kepastian yang berasal dari hukum.

Kepastian hukum tercapai apabila suatu peraturan perundang-undangan setara dengan peraturan perundang-undangan lainnya dan tidak mengandung ketentuan yang bertentangan.dan

"rechtswerkelijkheid" kenyataan hukum dan tidak ada istilah yang dapat ditafsirkan secara berbeda. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, menurut Kelsen yang di kutip oleh Peter Mahmud Marzuki meyakini bahwa hukum adalah lembaga yang adil. Aspek penegakan hukum, atau "seharusnya", tercakup dalam das Sollen. Hak adalah hasil dari tindakan dan keputusan manusia yang sadar. Dalam masyarakat, undang-undang yang mengandung aturan umum menjadi pedoman bagi bagaimana seseorang bertingkah laku, baik dengan orang lain maupun dengan masyarakat secara keseluruhan. Aturan-aturan ini bertindak sebagai batasan yang memungkinkan masyarakat untuk menderegulasi atau memberlakukan pembatasan terhadap individu. Stabilitas hukum juga ditentukan oleh keberadaan aturan dan penegakannya.<sup>8</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Terkait dengan hal tersebut, Dominikus Rato menyatakan:

Kaum positivis menekankan kepastian hukum, sementara kaum fungsionalis mengutamakan kepentingan hukum, dan mereka mungkin berkata, "summum ius, summa injuria, summa lex, summa Crux." Kehati-hatian dan keadilan bukanlah satu-satunya tujuan hukum, tetapi keduanya merupakan tujuan yang paling substansial..<sup>9</sup>

Menurut Utrecht, Seperti yang dinyatakan Ridouan Shahrani di atas, stabilitas hukum memiliki dua makna: pertama, Adanya aturan-aturan umum melindungi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah,

---

<sup>8</sup> Lihat Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

<sup>9</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

karena mereka tahu apa yang akan dipaksakan dan dilakukan oleh negara...<sup>10</sup>

Ajaran tentang kepastian hukum ini bersumber dari yurisprudensi dan dogmatika. Ajaran ini didasarkan pada mazhab positivis dalam dunia hukum, dan condong pada gagasan bahwa hukum bersifat otonom dan independen. Bagi mereka yang percaya bahwa hukum tidak lebih dari seperangkat aturan yang stabil, tujuan hukum tidak lain adalah untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum dicapai oleh hukum yang sifatnya sedemikian rupa sehingga hanya menciptakan aturan hukum yang bersifat umum, bukan demi keuntungan semata, tetapi hanya untuk tujuan kepastian..<sup>11</sup>

## 2. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya agar dapat memberikan gambaran atau asumsi terkait dengan variable-variable yang akan diteliti. Berdasarkan hal tersebut, Mardalis menyatakan:

konsep berfungsi untuk menyederhanakan arti kata atau pemikiran tentang ide-ide, hal-hal dan Kata benda yang digunakan dan fenomena sosial, agar orang lain yang membacanya dapat memahami maksud sesuai dengan keinginan penulis yang memakaikonsep tersebut.<sup>12</sup>

Tujuan dibuatnya kerangka konsepsi ini adalah untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

### a. Konsep Kepastian Hukum

---

<sup>10</sup> Lihat Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23

<sup>11</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

<sup>12</sup> Mardalis, 2017, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 46.

Dalam bukunya *Ilmu Hukum*, Satjipto Rahardjo yang dikutip oleh Mario Julyano menjelaskan bahwasanya kepastian hukum sejatinya dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan.<sup>13</sup>

b. Peralihan Hak atas tanah

seperti tukar-menukar, hibah, penghasilan perusahaan, atau pembagian hak secara bersama-sama.<sup>14</sup>

c. Hak Milik

Hak Milik di atur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, terkait hal tersebut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

d. Sengketa

Dalam kamus bahasa Indonesia adalah "perselisihan" atau "konflik". Konflik berarti ketidaksepakatan atau pertikaian di antara orang, kelompok, atau organisasi mengenai subjek yang dipermasalahkan. Hubungan atau kerja sama saling melengkapi.

## G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara kerja atau prosedur kerja yang memungkinkan

---

<sup>13</sup> Lihat Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*, Jurnal Crepido, Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum Volume 01, Nomor 01, Juli 2019, hlm. 14.

<sup>14</sup> Lihat Arivan Amir, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 8 No.1 Mei 2019, hlm. 14

kita memahami objek yang menjadi perhatian ilmu pengetahuan terkait..<sup>15</sup>  
Metode penelitian mengatur tahapan sebuah penelitian. Metode penelitian merupakan cara ataupun jalan dan dapat juga disebut dengan proses pemeriksaan yang menggunakan cara penalaran yang logis-analitis, berdasarkan teori-teori suatu ilmu tertentu untuk menguji suatu kebenaran hipotesis tentang gejala-gejala atau peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.

### 1. Metode pendekatan

Penelitian ini adalah metode Yuridis Empiris. Terkait hal tersebut, Suharsimi Arikunto menyatakan:

Penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu Pertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku dan bagaimana penerapannya di masyarakat.<sup>16</sup>

Senada dengan hal yang tersebut diatas Abdulkadir Muhammad menyatakan:

Penelitian hukum empiris adalah studi hukum tentang penegakan atau penerapan ketentuan legislatif dalam setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat..<sup>17</sup>

Berkaitan hal tersebut Bambang Waluyo menyatakan:

Penelitian yuridis empiris adalah Survei yang dilakukan dengan tujuan mengetahui dan menemukan fakta dan data yang diperlukan berdasarkan situasi kehidupan nyata yang terjadi di masyarakat..<sup>18</sup>

### 2. Sifat penelitian

Dilihat dari sifat penelitiannya bersifat deskriptif analisis, yaitu

---

<sup>15</sup> Lihat Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris Indonesia*, Ind-Hill-co, Jakarta, hlm. 106

<sup>16</sup> Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 126.

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

<sup>18</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15.

Mendefinisikan peraturan dan undang-undang yang terkait dengan teori hukum sebagai objek studi dan menghubungkannya dengan masalah yang dipelajari dalam penelitian ilmiah.

### 3. Sumber dan Jenis data

a. Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari:

1) Penelitian Kepustakaan (Library Research), yaitu penelitian yang dilakukan di Perpustakaan. Tempat penelitian kepubstakaan ini adalah:

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- c) Buku hukum dari koleksi pribadi.
- d) Situs-situs hukum dari internet.

2) Penelitian Lapangan (Field Research), Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah penelitian langsung di kantor Notaris/PPAT H. Yan Vinanda, Advokat Donny Indra dan Pihak Badan Pertanahan Kota Padang.

b. Jenis data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan wawancara dengan Notaris/PPAT H. Yan Vinanda, Advokat Donny Indra dan Pihak Badan Pertanahan Kota Padang.

2) Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan berupa data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b) Bahan Hukum Sekunder

Dalam penulisan tesis ini bahan yang akan dipergunakan adalah bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti:

- 1) Hasil penelitian terdahulu
- 2) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti

c) Bahan Hukum Tersier

Menurut Bambang Sunggono, Sumber hukum tersier adalah sumber hukum yang menerangkan sumber hukum primer dan sekunder, termasuk kamus dan ensiklopedia lain yang relevan dengan permasalahan hukum dalam penelitian ini dan berguna untuk memperoleh informasi terkini..<sup>19</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua macam yaitu:

a. Studi kepustakaan.

Studi kepustakaan yaitu penulis memakai literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti untuk menjadi bahan rujukan sebagai referensi dan pendukung dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Terkait dengan teknik pengumpulan data, Rianto menyatakan:

---

<sup>19</sup> Lihat Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 144.

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi melalui kontak atau hubungan pribadi antara pewawancara dengan responden baik secara langsung maupun secara tidak langsung.<sup>20</sup>

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara semi terstruktur menggunakan pedoman wawancara yang lengkap dan teratur. Responden dalam wawancara ini adalah Notaris/PPAT H. Yan Vinanda, Advokat Donny Indra dan Kantor Pertanahan Kota Padang.

## 5. Pengolahan Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan mengkonstruksikan data dalam bentuk kalimat-kalimat yang jelas sehingga tersusun secara sistematis, kemudian dilakukan pembahasan sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang akurat untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti.

### a. Pengolahan data

Editing atau pengolahan data adalah kegiatan merapikan hasil pengumpulan data di lapangan melalui proses meneliti dan mengkaji kembali catatan-catatan, berkas-berkas, serta informasi yang dikumpulkan oleh peneliti. Data yang telah dikumpul dalam penelitian ini diolah dengan cara manual. Terkait hal tersebut

Bambang Waluyo menyatakan:

Editing bertujuan untuk untuk memilih kembali data yang diperoleh sehingga data yang digunakan relevan dengan judul penelitian dan dapat menghasilkan suatu kesimpulan.<sup>21</sup>

### b. Analisis data

---

<sup>20</sup> Rianto, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm. 72.

<sup>21</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 72

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Terkait hal tersebut, Bambang Sunggono menyatakan bahwa:

Metode analisis kualitatif adalah menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.<sup>22</sup>



---

<sup>22</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 89.