

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki peranan sangat penting bagi kelangsungan hidup umat manusia. Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda fisik semata, melainkan sebagai sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, dan ekologis. Dalam kehidupan manusia, tanah menjadi tempat berpijak untuk menjalankan aktivitas sehari-hari, seperti bertempat tinggal, bercocok tanam, membangun sarana dan prasarana, serta menjalankan berbagai kegiatan ekonomi yang menunjang kesejahteraan hidup. Oleh karena itu, keberadaan tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia.

Secara historis, keberlangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial, senantiasa bergantung pada tanah. Sejak masa awal peradaban hingga perkembangan masyarakat modern, manusia selalu menjalin hubungan yang erat dengan tanah sebagai sumber pemenuhan kebutuhan hidup. Hubungan tersebut terwujud melalui pemanfaatan tanah untuk kegiatan pertanian, permukiman, perdagangan, dan berbagai bentuk usaha lainnya. Selain sumber daya yang berada di permukaan tanah, seperti lahan pertanian dan bangunan, tanah juga mengandung kekayaan alam di dalamnya yang dapat dimanfaatkan untuk menunjang kehidupan, seperti air, mineral, dan sumber daya lainnya.

Pemanfaatan sumber daya tanah ini dilakukan secara terus-menerus sebagai bagian dari upaya manusia untuk mempertahankan dan meningkatkan kualitas hidupnya. Berdasarkan uraian tersebut, tanah memiliki makna yang sangat luas dan kompleks karena berkaitan dengan berbagai kepentingan yang melekat di dalamnya. Kepentingan tersebut mencakup kepentingan individu sebagai pemegang hak, kepentingan masyarakat dalam pemanfaatan dan pengelolaan tanah, serta kepentingan negara dalam mengatur dan mengawasi penggunaan tanah secara menyeluruh.

Ketergantungan manusia terhadap tanah menjadikan pengelolaan dan pemanfaatannya harus dilakukan secara bijaksana, adil, dan berkelanjutan agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kehidupan manusia, baik pada masa sekarang maupun bagi generasi yang akan datang. Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).

Undang-undang ini berfungsi sebagai peraturan dasar yang menjadi landasan dalam pengaturan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional salah satunya yaitu peralihan hak atas tanah.¹ Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengertian hak atas

¹ Yuni Angraini and Ana Silviana, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Harta Bersama (Studi Kasus Jual Beli Tanpa Izin Suami, Isteri Dan Anak)," *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 7, Vol. 7, No. 2 (2023): 408.

tanah terdapat di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA, ditetapkan berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh subjek hukum, baik secara perorangan maupun secara bersama-sama, termasuk badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya baik perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.² Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³

Sejalan pengertian hak atas tanah tersebut, bahwa hak atas tanah dapat dialihkan salah satunya dengan cara jual beli yang dibuatkan akta jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Peralihan hak atas tanah diartikan dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar

² Apri Amalia, *Hukum Agraria & Penguasaan Hak Atas Tanah* (Bandung: Widina Media Utama, 2024): 51.

³ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria* (Medan: Undhar Press, 2020): 37.

⁴ Andria Luhur Prakoso and Muhammad Annam Arroffi Tixatmojo, "Kajian Terhadap Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo," *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 7, No. 1 (2023): 83.

menukar dan hibah wasiat.⁵ Akta Notaris/PPAT yang merupakan akta otentik sebagai dokumen yang dibuat dalam proses hukum mempunyai peranan khusus dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat.

Notaris/PPAT sebagai suatu profesi dituntut dalam pemenuhan nilai moral dan pengembangannya, sebagaimana dikemukakan oleh Frans Magnis Suseno bahwa ada dua jenis yang harus dibedakan dalam profesi yaitu profesi pada umumnya dan profesi luhur. Kewenangan Notaris/PPAT sebagai profesional hukum bukan hanya sekedar membuat akta otentik, namun juga berwenang dalam melakukan pengurusan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia (selanjutnya disebut sebagai PP PPAT).

Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta tersebut menjadi dasar bagi pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang timbul akibat perbuatan hukum dimaksud. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) mengatur bahwa perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik,

⁵ Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, and Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia* (Solo: Pustaka Iltizam, 2017): 133.

pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Selain itu, Notaris/PPAT harus memperhatikan kode etik notaris dalam membuat sertifikat hak atas tanah.⁶ Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak-hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan ketentuan dalam UUPA, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA.

Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa dalam rangka mewujudkan kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Selanjutnya, Pasal 19 ayat (2) menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah mencakup pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah beserta peralihannya, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian.

Ditinjau dari Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP No 24/1997) mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terjadi melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, serta

⁶ Dinda Bhawika Wimala Pastika et al., “Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir),” *Gorontalo Law Review* 5, No. 1 (2022): 214.

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kecuali peralihan hak yang dilakukan melalui lelang.

Dalam hal ini, PPAT sebagai pejabat publik yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah.⁷ Mengingat pentingnya fungsi PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 2 PP No 24/1997 yang menegaskan bahwa dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan menjalankan tugasnya dengan dukungan PPAT serta pejabat lain yang ditunjuk untuk melaksanakan kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengaturan mengenai kewenangan dan tugas PPAT menjadi lebih jelas. Peraturan pemerintah tersebut memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Pada Pasal 1 angka 1 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun dan membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

⁷ Ferry Irawan Febriansyah, Siwi Ellis Saidah, and Saiful Anwar, "Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kenongomulyo," *Yustitiabelen* 7, no. 2 (2021): 65.

Menurut Pasal 1868 menyatakan bahwa akta otentik merupakan akta yang dibuat sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang serta disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan di tempat akta tersebut dibuat. Sebagaimana tertuang dalam Peraturan Jabatan Notaris, suatu Akta akan dianggap memiliki nilai autentik apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut *pertama*, akta dibuat “oleh” (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. *Kedua*, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dan terakhir oleh pejabat umum atau di hadapan siapa Akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat Akta itu.⁸

Pada tahun 2015, salah satu pembeli atas nama Fandi membeli sebidang tanah milik Ratna Ningsih dengan melakukan pembayaran secara angsuran yang diperkuat dengan adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris yang kemudian sertifikat tersebut disimpan di kantor Notaris Ibni Ubaidillah untuk dilakukan proses pecah sertifikat dan pembuatan akta jual beli.⁹ Kemudian, pada tahun 2018 Ratna Ningsih menjual kembali 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan miliknya kepada Roedi Koernianto dan H. Nafik yang dijual melalui saudaranya.

Dalam pengurusan jual beli terdapat suatu kendala yaitu dari pihak notaris yang sulit ditemui dengan alasan sedang berada diluar kota, sehingga dibuatkan pernyataan jual beli (di bawah tangan). Setelah 2 (dua) tahun kemudian yaitu pada

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1996).

⁹ Administrator, “Pengacara Ratna Ningsih Akan Tempuh Langkah Hukum Baik Pidana Maupun Perdata Umar Faruk”, Suara Global.id, 2024, <https://www.suaraglobal.id/news/2011024907/pengacara-ratna-ningsih-akan-tempuh-langkah-hukum-baik-pidana-maupun-perdata-umar-faruk>.

tahun 2020 para pembeli tanah milik Ratna Ningsih yaitu Fandi, Roedi Koernianto dan H. Nafik mendapatkan surat somasi dari Umar Faruk yang pada pokok isinya, Umar menghimbau untuk segera keluar dan mengosongkan tanah beserta bangunannya karena tanah tersebut telah beralih atas nama Umar Faruk yang diperoleh dari membeli kepada Ratna dihadapan Notaris.¹⁰ Namun, pada faktanya Ratna Ningsih memberikan pernyataan bahwa dirinya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Umar Faruk.

Umar Faruk juga memberikan pernyataan bahwa dirinya telah membeli tanah tersebut seharga Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan memiliki salinan akta jual beli yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah beralih pada dirinya. Mendengar pernyataan dari Umar Faruk, Ratna langsung memeriksa dokumen-dokumen yang digunakan sebagai pendaftaran peralihan hak untuk penerbitan sertifikat di BPN salah satunya yaitu akta jual beli yang dimana diketahui terdapat pemalsuan tanda tangan Ratna di dalamnya.

Ratna melaporkan Umar Faruk kepada pihak kepolisian terkait kasus tersebut dan tidak berselang lama yaitu pada tanggal 27 Desember 2021 Umar Faruk ditetapkan sebagai tersangka atas dasar pemalsuan tanda tangan terhadap dokumen penting tersebut dan hal ini tentunya sangat merugikan Ratna Ningsih selaku pemilik sah dari sertifikat tersebut. Dalam kasus ini jelas menunjukkan bahwa adanya cacat hukum yang berupa proses peralihan hak atas tanah tersebut tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan secara langsung.

¹⁰ Redaksi, “Sengketa Tanah di Sampang Memanas, Saksi Ungkap Fakta Mengejutkan di Persidangan”, Rajawali Media.net, 2024, <https://www.rajawalimedia.net/sengketa-tanah-di-sampang-memanas-saksi-ungkap-fakta-mengejutkan-di-persidangan/>

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh Umar Faruk yang diperoleh dari Ratna Ningsih?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Ratna Ningsih yang dirugikan dalam peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan Ratna Ningsih selaku pemegang hak?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas dapat diketahui tujuan dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh Umar Faruk yang diperoleh dari Ratna Ningsih.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Ratna Ningsih yang dirugikan dalam peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan Ratna Ningsih selaku pemegang hak.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini dapat memberikan manfaat di antaranya adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan kontribusi dan sumbangan ilmu pengetahuan serta acuan untuk

penelitian selanjutnya, khususnya dalam bidang peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat dan menjadi pertimbangan bagi praktisi hukum maupun aparat penegak hukum dalam menyelesaikan kasus terkait peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan pedoman dan kesadaran hukum oleh semua masyarakat akan perbuatan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak serta dapat mencegah terulangnya peristiwa tersebut.

1.5 Keaslian Penelitian

Untuk menentukan orisinalitas penelitian yang berjudul Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus di Kabupaten Sampang) terdapat beberapa karya ilmiah sebagai pembanding sebagaimana tabel di bawah ini.

Tabel. 1.1 Penelitian Terdahulu

No.	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok	1. Faktor penyebab banyaknya tanah tak bersertifikat di Kecamatan Reok Kabupaten Manggari NTT?	Pada penelitian sebelumnya isu hukum terkait dengan kekuatan hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat ditinjau dari hukum positif dan hukum islam di	Penelitian ini berfokus pada keabsahan dari hak milik yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak serta

	Kabupaten Manggarai NTT (Skripsi Siti Nuryani, Universitas Islam Alauddin Makassar, 2021)	2. Bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam?	Kabupaten Manggarai NTT.	perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan dalam kasus peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.
2.	Peralihan Hak Milik Tanah Tanpa Surat Tanah (Studi Kasus Di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur) (Skripsi Della Nanda Triastika, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2022)	1. Apa faktor penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur? 2. Bagaimana dampak jual beli tanah tanpa dokumen kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur?	Pada penelitian sebelumnya isu hukum terkait dengan keabsahan peralihan hak milik tanah melalui jual beli tanpa adanya sertifikat kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.	Perbedaan penelitian ini dengan sebelumnya ialah perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan dalam kasus peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.
3.	Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain Melalui Proses Jual Beli (Studi Putusan Nomor: 07/Pdt.G/2016/PN.Bkl)	1. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 07/Pdt.G/2016/PN.Bkl? 2. Apakah Putusan Hakim Nomor 07/Pdt.G/2016/PN.Bkl sesuai	Pada penelitian sebelumnya isu hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik hak atas tanah di Kabupaten Bangkalan.	Penelitian ini sangat berbeda dengan penelitian yang sedang dilakukan karena penelitian ini berfokus pada keabsahan hak milik yang diperoleh dari

	(Skripsi Mutmainnah, Universitas Trunojoyo Madura, 2020)	dengan Pasal 38 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?		peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan dalam kasus peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.
--	--	--	--	--

Berdasarkan tabel di atas, terdapat perbedaan dan persamaan dengan penelitian terdahulu, yakni persamaan yang dimiliki dalam tema yang diangkat yaitu sertifikat hak milik yang dialihkan secara tidak sah (tanpa sepengetahuan pemegang hak). Sedangkan, perbedaannya terletak pada fokus dalam penelitian ini. Fokus dalam penelitian ini ialah keabsahan sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan dalam peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.¹¹ Metode penelitian hukum berisikan tata cara melakukan dan melaksanakan penelitian yang bertujuan untuk menemukan suatu kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

¹¹ Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 2nd ed. (Depok: PRENADAMEDIA GROUP, 2018): 3.

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹² Metode penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian hukum yang bertumpu pada kajian terhadap norma-norma hukum tertulis, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan, asas hukum, maupun putusan pengadilan. Artinya, dalam melakukan penelitian, penulis akan lebih berfokus pada penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif.¹³

1.6.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan ini digunakan untuk memahami dasar hukum, norma-norma, serta ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai permasalahan yang menjadi fokus penelitian.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam memecahkan isu hukum dilakukan dengan menelaah serta mengumpulkan beberapa kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian.

¹² Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafinda Persada, 2010): 13-14.

¹³ Jonaedi Efendi, *Op. Cit.*, hlm 130.

Oleh karena itu, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang mengikat secara langsung yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan yang mencakup artikel, jurnal, buku, dan sebagainya yang berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian ini yaitu pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.

c) Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan yang digunakan untuk menunjang analisis terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini, bahan non hukum berupa pemberitaan media massa yang berkaitan dengan kasus peralihan hak atas tanah yang

menjadi objek penelitian, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus hukum untuk membantu memahami istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian.

1.6.4 Metode Analisa Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang dikuasainya.¹⁴

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Deskriptif yaitu analisis yang digunakan untuk mendeskripsikan dan menginterpretasikan ketentuan hukum yang berlaku terkait peralihan hak dan atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak, serta mengaitkannya dengan asas-asas hukum dan doktrin yang relevan. Analisis dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal hukum. Data yang diperoleh diolah secara sistematis dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah dan menarik kesimpulan hukum secara logis dan argumentatif.

¹⁴ Fajar, dan Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka, 2019): 183.