

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya saja, tetapi pada saat meninggal. Manusia membutuhkan tanah untuk tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan saat ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹, yang berbunyi :

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-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.²

Tanah dibagi menjadi 2 yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara merupakan bidang-bidang tanah yang tidak melekat sesuatu hak atas tanah, sedangkan tanah hak merupakan bidang-bidang tanah yang melekat

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2005, Hal 176

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2004, Hal 7

hak atas tanah. Hak-hak atas tanah tersebut meliputi hak-hak atas tanah yang dipunyai secara perorangan seperti hak milik, hak pakai, hak milik adat.³

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.⁴ Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lainnya.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak

³ Ilyas Ismail, “*Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*,” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 6 No. 1, 2012, Hal. 52.

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, Hal 55.

untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁵

Pada Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Profesional Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perlu ditingkatkan, Salah satu cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menunjukkan profesionalnya adalah dengan memahami secara keseluruhan perangkat hukum dibidang pertanahan, sehingga dalam pelaksanaannya tidak dihadapkan pada permasalahan, karena adanya perbedaan persepsi terhadap ketentuan yang ada.⁶

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum

⁵ R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 29

⁶ Soedharyo Soimin, " *Akibat Hukum Dari Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah*," *Jurnal Hukum*, Vol 5 No. 1,2004, Hal.159.

memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari kepala desa atau lurah sebagai bukti awal sebelum bersertifikat.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁷, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Keterangan Tanah atau sekarang disebut dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat Penguasaan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa/Lurah berupa izin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat keterangan tanah/Surat Keterangan Penguasaan Tanah.

Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak ke desa buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini

⁷ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, Hal. 62.

terjadi setelah tahun 1970-an ke atas sehingga surat keterangan tanah yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi.

Kewenangan lurah/kepala desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2) Peraturan Permerintah, Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana

diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi ini problem yang muncul pada praktik jual beli tanah adalah pembeli tanah tidak bisa menguasai dan mempergunakan tanahnya secara leluasa karena masih dikuasai pihak ketiga, pihak pembeli tidak bisa melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan masih dalam proses pemecahan atau masih ada sengketa dengan pihak lain, proses jual beli dilakukan di bawah tangan dan pihak penjual mengingkarinya, serta tanah yang dibeli adalah tanah sengketa.

Atas dasar ketentuan di atas maka perlu adanya suatu tindakan oleh pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah yang dimaksudkan agar adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang

hak milik atas tanah serta pendataan yang lengkap bagi pemerintah dalam tugas sebagai penyelenggaraan negara.

Di wilayah Kecamatan Tebo Ulu Kabupaten Tebo terdapat kasus bahwa pada tahun 1986 telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli sebidang tanah. Sesuai dengan surat jual beli yang dibuat diatas segel yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan luas lebar 16 depo panjang 60 depo dan atau $\pm 24 \times 90 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 05 Dusun Bulian Jaya Desa Sungai Rambai Kecamatan Tebo Ulu Kabupaten Tebo Provinsi Jambi.

Penggugat sangat terkejut ketika melihat tanah miliknya telah dikuasai oleh orang yang tidak memiliki hak dalam tanah tersebut sedangkan penggugat tidak pernah menjual belikan tanah tersebut kepada siapapun juga apalagi kepada tergugat. Penggugat telah berulang kali menjelaskan kepada tergugat bahwa tanah tersebut telah dia beli berdasarkan surat jual beli tanah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh beberapa saksi serta diketahui oleh pemerintah setempat. Penggugat terus berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan namun para tergugat tetap tidak mempunyai itikad baik sehingga akhirnya penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tebo bahwa semenjak sekitar tahun 2018 tanah penggugat berdasarkan surat jual beli segel tersebut dikuasai oleh tergugat 1 yang dilakukan dengan

cara menguasai dan menjual sebagian tanah kepada tergugat 2 dengan membangun rumah permanen secara tanpa hak seluas 150 m².

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Sporadik Di Kecamatan Tebo Ulu Kabupaten Tebo. “**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan dalam penelitian ini adalah :

- a. Apakah tanah dengan alas hak sporadik dapat dijadikan dasar dalam jual beli tanah?
- b. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 2/pdt.g/2021/PN.Mrt.?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian.
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah tanah dengan alas hak sporadik dapat dijadikan sebagai bukti untuk kepemilikan tanah.
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 2/Pdt.g/2021/PN.Mrt.

2. Manfaat Penelitian.

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperkaya kajian perpustakaan dan sebagai titik tolak dalam penelitian lebih lanjut mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Sporadik Di Kecamatan Tebo Ulu, Kabupaten Tebo.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak terkait yang membutuhkan informasi mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Sporadik Di Kecamatan Tebo Ulu, Kabupaten Tebo.

D. Kerangka Teoritis

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald menjelaskan Teori Perlindungan Hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain. Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya secara terukur untuk bertindak dalam rangka kepentingannya yang disebut sebagai hak. Keperluan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia. Sehingga hukum memiliki otoritas tinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu dilindungi dan diatur.⁸

⁸Muhammad Syaifuddin, dkk, *Hukum Perceraian*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2014, Hal 46

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan dari orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹

Teori perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

b. Perlindungan Hukum Reprensif

Perlindungan hukum reprensif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁰

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

1. Tersedia aturan - aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara.

⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hal. 53

¹⁰ Philipus M.Hadjon, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum," *Jurnal Perlindungan Hukum*, Vol 5 No. 2, 1987, Hal. 5.

2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹²

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini bertujuan untuk meningkatkan hubungan konsep yang akan dibahas, yang mana konsep-konsep tersebut akan memberikan batasan dari berbagai studi yang dipakai dalam penulisan skripsi nantinya. Agar tidak menimbulkan salah penafsiran dalam skripsi

¹¹ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

¹² Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

yang dibuat, penulis perlu menjelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.¹³

Permasalahan mendasar dalam perjanjian pada umumnya yaitu terjadinya wanprestasi dimana si pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau si pembeli tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lain yang dapat timbul adalah ahli waris dari si penjual tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau si penjual berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya¹⁴.

¹³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hal 33

¹⁴ Ambar Budhisulistiyawati, "Perindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan" *Jurnal Privat Law*, Vol 8 No. 1, 2020, Hal. 3.

2. Alas Hak Sporadik

Alas Hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang dikuasai. Dalam artian sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas, dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut.

Definisi pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon.¹⁵

Hak Alas terbagi menjadi dua yaitu sertifikat dan sporadik tetapi dalam penulisan ini saya mengambil konsep sporadik. Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

¹⁵ Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 4 No. 1, 2016, Hal. 24.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris yakni dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu, penulis melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data lengkap, terhadap data primier dan juga data skunder yang berhubungan dengan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Berupa Sporadik.

3. Populasi dan sampel penelitian

Populasi dalam penelitian ini ada 3 orang yaitu penggugat, tergugat 1 dan tergugat 2 yang berperan dalam objek kasus pada sampel di penelitian ini. Tata cara pengambilan sampel menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Reseach*) yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung objek penelitian untuk mendapatkan data yang relevan terkait pelaksanaan jual beli tanah dengan alas hak sporadik.

4. Pengumpulan data

a. Sumber Data

1) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan untuk mengumpulkan bahan-bahan atau data-data yang bersifat

konkrit yang merupakan data primer yang penting dalam mendeskripsikan masalah.

2) Data Sekunder

Data yang didapat dari mempelajari yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat. Data sekunder terdiri dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, yaitu penulis telah menyiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan melalui tanya jawab dan bertatap muka langsung, dan studi dokumen dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Pengolahan Data dan Analisis Data

Setelah data berhasil dikumpulkan dan diolah dengan baik, kemudian data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Lalu diuraikan

dalam bentuk kalimat yang nantinya dapat memecahkan masalah yang diteliti, kemudian diambil kesimpulan yang relevan dari penelitian itu.

G. Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan uraian yang teratur dan memudahkan untuk mengetahui hubungan antara bagian-bagian dalam penulisan skripsi ini, maka perlu diperhatikan sistematika penulisan di bawah ini.

BAB I Pendahuluan, Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, Bab ini akan menguraikan tinjauan umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Sporadik, Perjanjian Jual Beli Tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah Dengan Alas Hak Sporadik, tinjauan umum tentang perlindungan hukum hak atas tanah

BAB III Pembahasan, Bab ini akan menguraikan mengenai perjanjian jual beli tanah dengan alas hak sporadik Di Kecamatan Tebo Ulu, Kabupaten Tebo.

BAB IV Penutup, Bab ini memuat kesimpulan dari apa yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat.