

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hal ini mempertegas bahwa segala tatanan dalam kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara didasarkan atas hukum yang berlaku termasuk dalam menjamin hak kepemilikan. Kepemilikan atas tanah adalah hak masyarakat di Indonesia untuk memiliki kepastian hukum dan legalitas atas tanah yang mereka miliki atau kuasai tercermin dalam kepemilikan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tanah memiliki makna penting dalam kehidupan manusia, yang salah satunya berfungsi sebagai tempat atau ruang untuk berbagai kegiatan dan sebagai sumber kehidupan untuk memastikan keberlangsungan hidupnya. Dalam konteks saat ini, tanah menjadi kebutuhan fundamental bagi setiap warga negara, minat dan usaha untuk memperoleh serta mempertahankan tanah yang diinginkan menjadi jelas, sehingga diperlukan peraturan hukum untuk mengatur kepemilikan tanah. Aturan ini diharapkan dapat memberikan jaminan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah.

Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, atau sekelompok orang atau badan hukum. Tanah yang dibahas di sini bukan mencakup pengaturan segala aspek terkait tanah, melainkan hanya berfokus pada pengertian yuridis yang dikenal sebagai hak. Hak atas tanah berarti kewenangan yang dimiliki oleh pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan lahan yang mereka miliki.

Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Hak atas tanah adalah wewenang yang diberikan kepada individu untuk memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin. Hak atas tanah ini tidak sama dengan hak penguasaan tanah. Peralihan hak atas tanah merujuk pada proses pemindahan hak dari pemilik sebelumnya ke

pemilik baru. Peralihan hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu beralih dan diahlikan. Yang dimaksud beralih adalah bergantinya hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya tanpa adanya perbuatan hukum, seperti contohnya pewarisan. Sedangkan yang dimaksud diahlikan adalah perpindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya dengan adanya perbuatan hukum, seperti dengan cara jual beli.

Beralihnya hak milik atas tanah dilakukan dengan cara mendaftarkan tanah tersebut guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang sah dan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut serta mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun, kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak, karena masih dapat dibantah oleh alat bukti lain yang dapat menunjukkan hal yang berbeda. Jual beli tanah adalah salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah, yang juga dapat terjadi melalui hibah, tukar-menukar, pemberian wasiat, dan tindakan lainnya.

Beralihnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum seperti halnya dengan pewarisan. Di Indonesia hal-hal yang mengatur mengenai pewarisan disebut dengan hukum waris. Pendapat Wirjono Prodjodikoro, hukum waris yaitu tentang apa dan bagaimana sebagai hak dan kewajiban mengenai harta seseorang pada saat meninggal dunia

dan berpindah kepada orang masih hidup.¹

Meskipun sudah diatur mengenai pewarisan, banyak juga dijumpai masalah sengketa waris. Dimana seseorang mempunyai niat buruk untuk menguasai tanah tersebut sehingga memperjual belikan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Apabila seseorang ingin memperjualbelikan tanah warisan tersebut maka harus ada persetujuan dengan ahli waris lainnya, dalam persetujuan tersebut dibuat di bawah tangan yang dilegalisir notaris atau dibuat dalam bentuk surat akta.²

Kepemilikan tanah merupakan hal yang penting dan sering kali menjadi sumber konflik di banyak masyarakat. Ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pembeli tanah dan ahli waris, sistem hukum memiliki peran sentral dalam menyelesaikan perselisihan tersebut dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak terkait. Dalam banyak yurisdiksi, sistem hukum menawarkan kerangka kerja dan mekanisme penyelesaian sengketa yang dirancang untuk menangani perselisihan kepemilikan tanah. Melalui proses pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya, para pihak yang terlibat dapat memperjuangkan hak-hak mereka dan mencari keadilan yang objektif.³

Salah satu kasus yang akan dibahas oleh penulis yaitu sengketa

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), hlm.8.

² Veby Fardiana, "Keabsahan Jual Beli Harta Waris Yang Belum Dibagi (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal)". hlm. 4

³ Firgilius Kandro Mego Asman, "Studi Empiris Tentang Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Sengketa Di Kupang", *Pustaka* Vol.2 No. 3, 2023, hlm.205

antara Maswes sebagai pembeli tanah dengan salah satu ahli waris, tanah yang dibeli pada tahun 2021 berdasarkan akta jual beli No. 160/2021 melalui Notaris/PPAT Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn, tanah tersebut terletak di Jalan Wr. Supratman No. 24 Kecamatan Bumi Waras Kelurahan Kangkung Kota Bandar Lampung, seluas 184m² (seratus delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 1939, Tanah yang dibeli merupakan tanah peninggalan Rosliana (Pewaris), yang dimana tanah tersebut atas nama 3 (tiga) Orang yaitu Rosliana (Pewaris) serta Erron Felor dan Feros (Anak angkat pewaris).

Tanah tersebut dibeli oleh Maswes pada tanggal 21-06-2021 melalui anak angkat pewaris Erron dan Feros, Tanah tersebut dibeli oleh Maswes berdasarkan utang piutang yang dipunya oleh Erron (Anak angkat pewaris) Lalu pada tanggal 01-07-2023 tanah tersebut mulai dibangun oleh Maswes, pada saat proses pembangunan salah satu ahli waris mempermasalahkan tanah tersebut dan melarang tanah tersebut untuk dibangun karena menurut pendapat ahli waris tanah tersebut adalah tanah sengketa yang sedang dipermasalahkan di Pengadilan Bandar Lampung.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Tanahnya Menjadi Sengketa Waris (Studi Kasus di Kota Bandar Lampung)”**

B. Rumusan Masalah

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas, menarik untuk dibahas dalam suatu tesis dengan mengemukakan permasalahan sebagai berikut:

- a. Mengapa Terjadi Sengketa Terhadap Tanah Waris yang sudah dialihkan atau dijual?
- b. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Tanah nya menjadi Sengketa Waris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dikemukakan tersebut di atas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis mengapa terjadi sengketa terhadap tanah waris yang sudah dijual atau dialihkan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang tanah nya menjadi sengketa waris.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan positif bagi kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya terkait Sengketa Tanah Waris yang sudah dialihkan atau dijual.

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan memberi sumbangan pemikiran dalam pengetahuan ilmu hukum, khususnya mengenai terjadinya sengketa tanah waris yang sudah dialihkan atau dijual dan perlindungan hukum terhadap

pembeli tanah yang tanahnya menjadi sengketa waris, serta guna menambah literatur dan bahan-bahan informasi ilmiah.

b. Manfaat Praktis

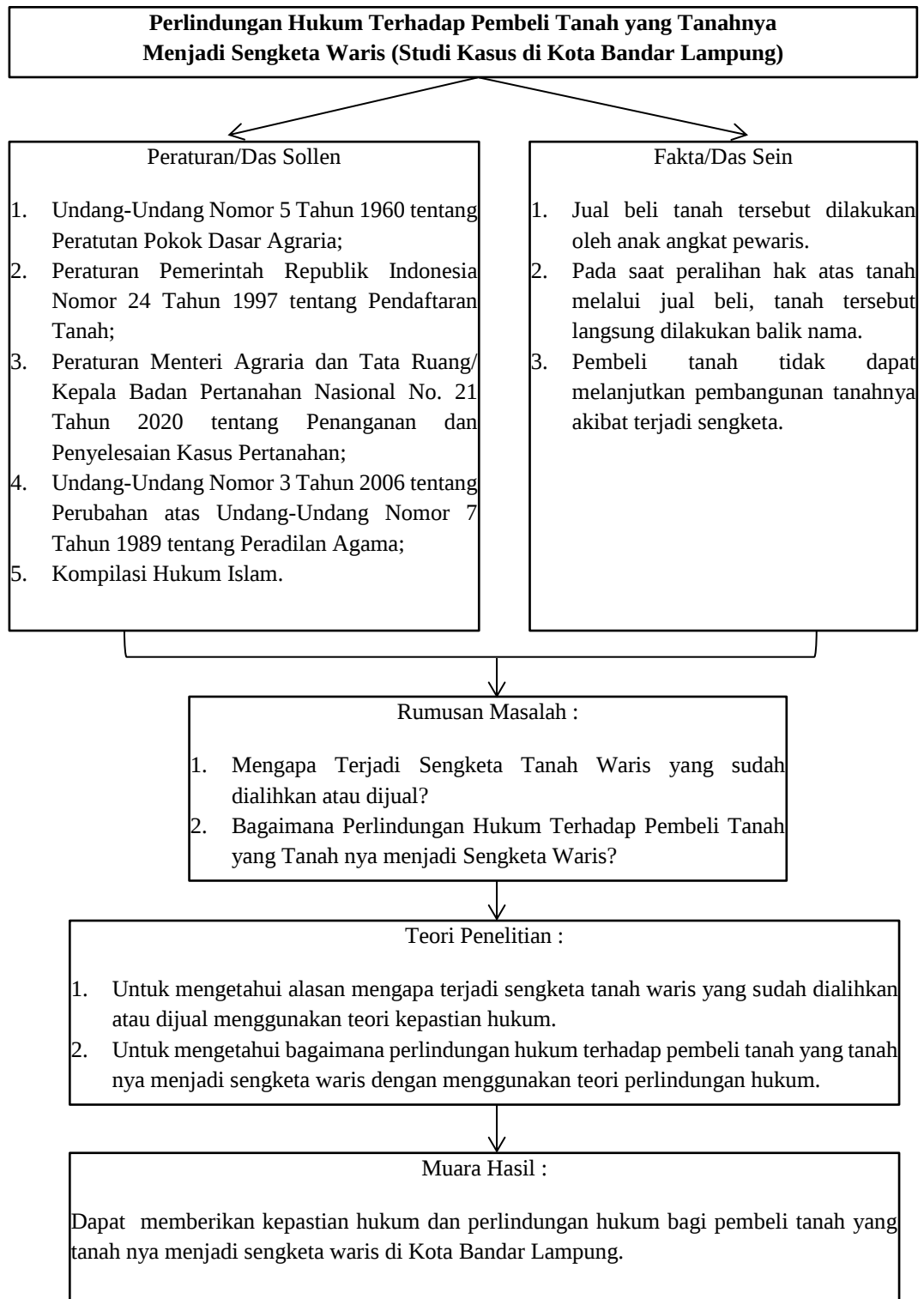
- 1) Sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum bagi Penulis khususnya mengenai permasalahan Sengketa tanah waris yang sudah dialihkan atau dijual di Kota Bandar Lampung.
- 2) Sebagai bahan informasi bagi pihak yang memerlukan khususnya bagi siswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Masyarakat Kota Bandar Lampung.
- 3) Sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan susunan berbagai konsep yang menjadi fokus pengamatan dalam melaksanakan penelitian.⁴ Berdasarkan definisi tersebut maka peneliti akan melakukan analisis pokok-pokok bahasan dalam penelitian ini dan memberikan batasan pengertian yang berhubungan dengan judul tesis.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm.6.

a. Alur Pemikiran



b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual mencakup konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan judul penelitian dan dijelaskan dalam masalah dan tujuan penelitian. Berdasarkan definisi tersebut maka peneliti akan melakukan analisis pokok-pokok bahasan dalam penelitian ini dan memberikan batasan pengertian yang berhubungan dengan judul tesis.

1) Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁵

2) Jual Beli Tanah

Transaksi jual beli tanah merupakan tindakan hukum yang melibatkan penyerahan hak atas tanah secara permanen oleh pemilik atau pemegang hak tanah kepada pihak lain yang bertindak sebagai pembeli. Secara bersamaan, pembeli

⁵ Wahyu Simon Tampubolon, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Ilmiah "Advokasi"* Vol. 04. No. 01, 2016

memberikan sejumlah uang sebagai imbalan atau harga untuk tanah tersebut, yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat terjadi apabila memenuhi syarat materil dan syarat formil, yaitu:

- a. Syarat materil dalam jual beli tanah, satu-satunya persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli adalah bahwa pihak yang memiliki tanah atau hak atas tanah memiliki hak dan wewenang untuk menjual tanah tersebut, sedangkan pihak yang membeli harus memenuhi syarat subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah tersebut;
- b. Syarat formil dalam pendaftaran jual beli adalah jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu “Hak tanah dan hak milik rumah susun dapat berpindah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau cara pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

3) Hak atas Tanah

Pengertian hak atas tanah sesuai dengan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yaitu “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah : a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah: a. hak guna-air, b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, c. hak guna ruang angkasa”. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 adalah “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

4) Sengketa

Arti dan pengertian sengketa serta konflik saling berkaitan, sehingga untuk pemahaman yang lebih komprehensif diperlukan pemahaman yang jelas tentang keduanya. Sengketa merujuk pada segala hal yang menimbulkan perbedaan pandangan, pertikaian, atau perdebatan, sementara konflik adalah situasi konfrontasi atau pertentangan.

Pengertian kasus pertanahan sesuai pasal 1 angka 1 Permen Agraria dan Tata Ruang/ KBPN No. 11 Tahun 2016 adalah sengketa, konflik atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Selanjutnya Pasal 1 angka 2 Permen Agraria dan Tata Ruang /KBPN No. 11 Tahun 2016 bahwa sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan perkara tanah Pasal 1 angka 4 Permen Agraria dan Tata Ruang/ KBPN No. 11 Tahun 2016 adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

5) Waris

Menurut A. Pitlo, hukum waris ialah sekumpulan aturan yang mengatur mengenai harta kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengatur mengenai adanya perpindahan harta

kekayaan yang telah ditinggalkan oleh pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia dan akibatnya akan dirasakan oleh orang-orang yang memperolehnya baik yang memiliki hubungan darah maupun hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.⁶ Hukum Waris di Indonesia masih bersifat pluralistik karena saat ini berlaku tiga system hukum kewarisan, yaitu Hukum Waris adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷

Dalam Perspektif hukum Islam, hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur proses pemindahan kepemilikan atas harta peninggalan milik pewaris kepada ahli warisnya sesuai bagiannya masing-masing berdasarkan hukum Allah SWT. Pada prinsipnya pewarisan adalah langkah penerusan harta peninggalan baik yang berwujud maupun tidak berwujud dari seorang pewaris kepada ahli warisnya.

Dalam hukum acara Peradilan Agama sengketa waris diatur penyelesaiannya oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 pada Pasal 56 angka 2 yakni: “Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) Tidak menutup kemungkinan usaha penyelesaian perkara secara damai. Intinya pada pasal ini

⁶ A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, diterjemahkan oleh Isa Arief* (Jakarta: Intermasa,1994), hlm.1.

⁷ Surini As,Nurul E, *Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan Menurut Undang-Undang*, (Jakarta: Prenada Media,2004), hlm. 1.

Pengadilan Agama dalam menyelesaikan suatu perkara harus melalui upaya damai (mediasi)”.

c. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mengutip pendapat dari Fitzgerald didalam bukunya “Ilmu Hukum” menjelaskan makna teori perlindungan hukum menurut Salmond bahwa tujuan hukum harus diciptakan dengan tujuan melindungi kepentingan masyarakat dengan cara mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.⁸

Philipus M. Hadjon merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia dengan cara menggabungkan ideologi pancasila dengan konsepsi perlindungan hukum rakyat barat. Konsep perlindungan hukum bagi rakyat barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan, perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, konsep-konsep *rechtsstaat*, dan *the rule of law*. Ia merupakan kensepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan

⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung: 2000) hlm.53.

pancasila sebagai ideologi dan dasar filsafah. Sehingga prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pancasila. Pendapat tersebut dijadikan sumber dalam penerapan perlindungan hukum di Indonesia, agar penerapan hukum di Indonesia tidak melenceng dari *ground norm* yakni pancasila merupakan dasar ideologi bangsa Indonesia.⁹

Teori perlindungan hukum dalam hal ini adalah digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang tanahnya menjadi sengketa waris di Kota Bandar Lampung.

2) Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum menurut Aristoteles merupakan asas tujuan dari hukum yang menghendaki keadilan. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus memuat peraturan/ketentuan umum yang

⁹ Aaluddin Awaluddin, "Konsep Negara Demokrasi Yang Berdasarkan Hukum", *Academica: Majalah Ilmu Sosial dan Politik* No.7, 2010, hlm. 337.

diperlukan masyarakat demi kepastian hukum. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat yaitu adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya dan sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.¹⁰

Gustav Radburch dalam teorinya membagi tujuan dan fungsi hukum ke dalam tiga konsep dasar yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolak ukur hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak akan pantas menjadi hukum, sehingga Gustav Radburch menyatakan “*recht ist wille zur gerechtigkeit*” (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).¹¹

Kepastian adalah salah satu karakteristik hukum yang tidak bisa dipisahkan, terutama dalam konteks norma hukum tertulis. Hukum yang tidak memiliki kepastian akan kehilangan relevansinya karena tidak lagi berfungsi sebagai pedoman bagi perilaku individu. Kepastian itu sendiri merupakan salah satu tujuan utama dari hukum. Keadilan dan kepastian adalah dua

¹⁰ Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 43-44.

¹¹ Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia dan Penegakan Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 29.

nilai dasar yang mendasari sistem hukum.

Teori ini akan digunakan untuk menganalisis masalah pertama dan kedua, di samping melakukan analisis berdasarkan perlindungan hukum, dalam menganalisis permasalahan ini, tidak hanya kepastian hukum yang akan diperhatikan, tetapi juga aspek keadilan dan kemanfaatan dari hukum tersebut.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹² Dalam penelitian ini pendekatan yuridis empiris dilakukan untuk mengetahui mengapa terjadi Sengketa Tanah Waris yang sudah dialihkan atau dijual dan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang tanahnya menjadi sengketa waris di Kota Bandar Lampung.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan praktek pelaksanaan

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini.¹³ Metode deskriptif adalah cara untuk menyelesaikan masalah yang diteliti dengan cara menggambarkan atau menjelaskan kondisi objek penelitian saat ini berdasarkan fakta-fakta yang terlihat. Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, analitis adalah proses penyelidikan terhadap suatu peristiwa (seperti karya tulis, tindakan, dan lain-lain) untuk memahami keadaan yang sebenarnya, termasuk sebab-sebab dan konteks permasalahan tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam suatu penelitian merujuk pada asal-usul data yang diperoleh, jenis data yang dikumpulkan, serta metode yang digunakan untuk mengumpulkan data tersebut agar keabsahannya dapat dipastikan. Dalam penelitian ini, sumber dan jenis data yang digunakan ialah:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya) dan dikumpulkan serta diolah oleh peneliti sendiri atau individu atau suatu organisasi.¹⁴ Untuk mengumpulkan data penelitian, penulis melakukan wawancara (bertanya secara langsung) kepada

¹³ Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 97-98.

¹⁴ *Op. Cit*, hlm. 51.

narasumber atau informan yang telah ditetapkan sebelumnya. Wawancara adalah proses komunikasi dan interaksi secara langsung kepada pihak terkait untuk mendapatkan informasi. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui wawancara langsung kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yaitu Yogi Suhendra dan Rega Reyhansyah, sumber kedua Ahli Hukum Waris Islam yaitu Nunung Rodliyah dan sumber ketiga pihak pembeli tanah yaitu Maswes.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya tetapi melalui sumber lain yakni diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
 - e. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
 - f. Kompilasi Hukum Islam.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka yang berkaitan dengan objek penelitian buku-buku teks ilmu hukum, teori hukum, sejarah hukum, artikel dalam majalah/harian. Laporan penelitian, makalah yang disajikan dalam pertemuan ilmiah yang secara khusus atau umum memiliki relevansi dengan topik yang diteliti meliputi:
- a. Buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan tesis ini tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Tanahnya Menjadi Sengketa Waris.
 - b. Jurnal-jurnal tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Tanahnya Menjadi Sengketa Waris.
 - c. Laporan Penelitian berasal dari mahasiswa yang mengajukan

laporan penelitian untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar magister hukum, magister kenotariatan, dan gelar doktor.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah prosedur yang dilakukan dengan serangkaian kegiatan seperti membaca, menelaah dan mengutip dari buku-buku literatur serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Studi lapangan dilakukan dengan cara mengadakan wawancara dengan 2 (dua) orang narasumber dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung yaitu Yogi Suhendra dan Rega Reyhansyah, 1 (satu) orang narasumber dari Universitas Lampung yaitu Nunung Rodliyah dan 1 (satu) orang narasumber pihak pembeli tanah Maswes. Wawancara dilakukan dengan sistem terbuka, artinya peneliti telah membuat dan mempersiapkan daftar pertanyaan sedangkan daftar diberikan seluas-luasnya kepada responden. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan jawaban yang utuh berdasarkan pendapat dari pendapat responden itu sendiri.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan bentuk penafsiran hukum yang dilakukan secara kualitatif dan selanjutnya diuraikan dalam bentuk kalimat secara terperinci, sistematis dan komprehensif, sehingga dapat diperoleh keterangan untuk ditarik kesimpulan sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti. Analisis deskriptif berarti memberikan gambaran atau penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian sesuai dengan hasil yang diperoleh.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, Sistematika Penulisan, Orisinalitas Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan pustaka yang meliputi pengertian perlindungan hukum, pengertian jual beli, pengertian hak milik atas tanah, pengertian sengketa serta pengertian waris.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari mengapa terjadi sengketa tanah waris yang sudah dijual atau dialihkan di Kota Bandar Lampung dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang tanahnya menjadi sengketa waris.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang berupa jawaban permasalahan serta saran yang diajukan kepada berbagai pihak yang terkait dengan penelitian, demi perbaikan di masa mendatang.

H. Orisinilitas Penelitian

Table 1. Orisinalitas Penelitian

Penelitian Terdahulu				Penelitian Tesis Sekarang
No.	Peneliti/ Penulis	Judul Penelitian Karya Ilmiah	Fokus Penelitian Terdahulu	Unsur Kebaharuan
1.	Yeyen Marliah, S.H.,M.Kn, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023	Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris yang Dijual Oleh Anak Angkat tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lainnya (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Nomor: 01/Pdt.G/2013/P N.TGL)	Berfokus menganalisis terhadap perlindungan hukum terhadap ahli waris dan pertimbangan hukum hakim dalam menentukan putusan pengadilan Nomor: 01/Pdt.G/2013/P N.TGL)	Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini berfokus pada mengapa terjadi sengketa tanah waris yang sudah dialihkan atau dijual di Kota Bandar Lampung dan perlindungan hukum pembeli tanah.
2	Muhammad Rizky Eka	Efektivitas Perlindungan	Berfokus menganalisis	Penelitian yang dilakukan dalam

	Pratama,S.H., M.Kn, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022	Hukum Terhadap Ahli Waris dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris Secara Melawan Hukum.	terhadap akibat hukum dari sengketa jual beli tanah waris dan efektivitas perlindungan hukum terhadap ahli waris tersebut.	penulisan ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang kehilangan hak untuk membangun tanah tersebut dan bagaimana perlindungan hukumnya.
--	--	---	--	--