

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hubungan erat antara masyarakat adat dengan tanah terwujud dalam bentuk masyarakat adat yang menggunakan tanah yang dimilikinya sebagai sumber penghasilan kepada persekutuan, sebagai tempat tinggal persekutuan, sebagai tempat pemakaman warga persekutuan yang telah meninggal, dan sebagai tempat tinggal dayang-dayang pelindung dan roh para leluhur persekutuan. Masyarakat adat juga berhak untuk menguasai, memanfaatkan, dan memungut hasil atas tanah yang dimilikinya tersebut. Hak masyarakat adat untuk menguasai, memanfaatkan, dan memungut hasil atas tanah miliknya tersebut berkaitan dengan hubungan erat antara masyarakat adat dengan tanah yang bersifat *religio-magis*. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa eratnya hubungan antara masyarakat adat dengan tanah menandakan bahwa tanah memiliki arti penting bagi masyarakat adat.¹

Hukum adat mengenal adanya hak persekutuan atas tanah dan hak perseorangan atas tanah, yang mana diantara keduanya terdapat hubungan yang saling mempengaruhi berupa mengempis dan mengembang, saling mendesak dan saling membatasi tanpa henti.² Artinya bahwa jika hak persekutuan atas tanah menguat maka hak perseorangan atas tanah akan melemah. Hal tersebut juga berlaku sebaliknya, jika hak perseorangan atas tanah menguat maka hak

¹Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1985, h. 197–198.

²Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1981, h.8.

persekutuan atas tanah akan melemah. Penyebab melemahnya hak persekutuan atas tanah, yaitu dalam hal terjadinya transaksi tanah pertanian dalam bentuk jual gadai, jual lepas, dan transaksi tanah lainnya yang berkaitan dengan pengerjaan tanah pertanian secara terus menerus oleh penduduk. Sedangkan penyebab menguatnya hak persekutuan atas tanah, yaitu dalam hal terjadinya pencabutan hak tanpa kerugian seperti tanah yang ditinggalkan, pemilik tanah berpindah ke tempat lain, atau pemilik tanah yang meninggal dengan tanpa ahli waris.³

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan sarana yang digunakan oleh Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyebutkan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sesuai dengan amanat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, aturan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, dalam hal ini, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 24/97). Pada Pasal 3 PP 24/97 disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

³*Ibid.*

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Melalui uraian tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 PP 24/97 tersebut dapat diketahui bahwa tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, namun juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan dalam rangka perolehan data untuk melakukan perbuatan hukum, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Desa merupakan satuan wilayah administrasi terkecil di Indonesia yang masih belum terjangkau oleh kegiatan pendaftaran tanah. Oleh karenanya dilaksanakan suatu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yaitu kegiatan pensertipikatan tanah terhadap masyarakat yang berhak atas tanah yang belum bersertipikat dalam suatu wilayah administrasi desa/kelurahan. Desa sebagai lingkup dari pelaksanaan kegiatan PTSL diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/Kepala BPN RI 6/2018) yang menyebutkan bahwa: “Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.” Kegiatan PTSL bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas

Tanah masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN RI 6/2018 yang menyebutkan bahwa:

“Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa konflik pertanahan.”

Tujuan kegiatan PTSL tersebut sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 PP 24/97 berupa pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 11 PP 24/97 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut dilakukan melalui proses pendaftaran tanah untuk pertama kali. Sedangkan proses kegiatan berupa pemeliharaan data meliputi dan berkaitan dengan peralihan hak, pembebanan hak, dan perubahan data tanah dari pemegang hak atas tanah. Bentuk peralihan hak atas tanah yang dimaksud diantaranya adalah terjadi karena peristiwa hukum seperti pewarisan dan terjadi karena perbuatan hukum seperti jual beli, sewa, hibah, tukar menukar, dan perbuatan hukum pemindahan lainnya. Hal tersebut menandakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah selalu dilakukan terus

menerus disaat terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis tanah dan tidak berhenti pada saat sertipikat hak atas tanah telah diterbitkan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu pejabat yang ditugaskan untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24/97. Kewenangan yang diberikan kepada PPAT dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah tertentu adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu, yaitu akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT) yang menyebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Tugas pokok PPAT diatur pada Pasal 2 ayat (1) PP PPAT yang menyebutkan bahwa:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Jenis-jenis perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan. Hal tersebut menandakan bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik hanya terbatas pada perbuatan hukum yang telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT tersebut.

Salah satu masyarakat adat yang masih memelihara adat tradisional di bidang pertanahan, yaitu masyarakat adat Tengger yang mendiami desa-desa di dataran tinggi yang membentang di kawasan Taman Nasional Bromo-Tengger-Semeru yang terletak di kabupaten Malang, Pasuruan, Probolinggo, dan Lumajang. Masyarakat adat Tengger diajarkan oleh leluhurnya untuk selalu menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya⁴, salah satu caranya adalah dengan tidak menjual tanah yang dimilikinya kepada pihak di luar masyarakat adat Tengger. Apabila terdapat kondisi masyarakat adat terpaksa untuk menjual tanah yang dimilikinya, maka yang diutamakan adalah menjual kepada keluarga atau kerabat dekat yang berada di dusun yang sama.⁵ Berdasarkan ajaran dari leluhur masyarakat adat Tengger, larangan untuk menjual tanah kepada pihak di luar masyarakat adat Tengger bertujuan agar tanah tersebut tetap terlindungi dan nantinya hanya diperuntukkan untuk generasi penerus masyarakat adat Tengger.⁶

⁴Purnawan D. Negara, 'Hak Atas Tanah pada Masyarakat Tengger: Sebuah Refleksi atas Pelaksanaan Pengakuan "Hak Komunal atas Tanah" pada Masyarakat Tengger', *Digest Epistema*, Vol.6, 2016, h. 27

⁵Noor M Aziz, 'Laporan Akhir Tim Pemantauan Dan Inventarisasi Perkembangan Hukum Adat Badan Pembinaan Hukum Nasional', Jakarta, 2011, h. 102

⁶J Nicolas Warouw, *et.al*, *Inventarisasi Komunitas Adat Tengger Desa Ngadisari Kecamatan Sukapura Kabupaten Probolinggo Jawa Timur*, Balai Pelestarian Nilai Budaya (BNPB), 2012, h. 9–10

Pada tahun 2015, terbit sertipikat yang mengakomodir kearifan lokal kepada masyarakat adat Tengger yang berada di tiga desa, yaitu desa Ngadisari, desa Ngadas, dan desa Wonokerto yang terletak di kecamatan Sukapura, kabupaten Probolinggo.⁷ Sertipikat yang mengakomodir kearifan lokal yang lebih dikenal sebagai sertipikat kearifan lokal oleh warga setempat tersebut merupakan sertipikat hak milik yang dimiliki oleh individu dan didalamnya memiliki tanda khusus yang menunjukkan kearifan lokal masyarakat adat Tengger di bidang pertanahan. Tanda khusus tersebut berupa larangan untuk mengalihkan hak atas tanah yang tertuang dalam bentuk stempel khusus berwarna merah pada halaman perubahan hak yang bertuliskan bahwa “Berdasarkan Peraturan Desa Ngadisari Kec. Sukapura No. 02 Tahun 2015 Tgl. 04 Mei 2015, Menyatakan Bahwa Tanah Ini Tidak Boleh Dijual Atau Disewakan Dengan Pihak Luar Atau Antar Warga Tanpa Rekomendasi Kepala Desa Dan Ketua Adat”. Oleh karenanya, peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh antar masyarakat adat Tengger atas rekomendasi dari Kepala Desa Ngadisari dan Ketua Adat.⁸

Adanya tanda khusus dalam sertipikat kearifan lokal masyarakat adat Tengger tersebut menandakan bahwa jual beli tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat Tengger tidak dapat dilakukan tanpa adanya surat rekomendasi Kepala Desa dan Ketua Adat. Hal tersebut berkaitan dengan upaya pelestarian adat dan warisan leluhur masyarakat adat Tengger di bidang pertanahan dan upaya untuk melindungi

⁷Jok, “Tanah Bromo-Tengger Tidak Dapat Diperjualbelikan”, Dinas Komunikasi dan Informatika, Provinsi Jawa Timur, 10 Juli, 2015.
(<http://kominfo.jatimprov.go.id/read/umum/45648>, diakses pada 12 September 2021)

⁸Julius Sembiring, *Dinamika Pengaturan Dan Permasalahan Tanah Ulayat*, STPN Press, Yogyakarta, 2018, h.166–167

tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat Tengger agar tidak jatuh kepada pihak di luar masyarakat adat Tengger.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat dianalisis mengenai hal-hal terkait dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berupa jual beli yang sesuai dengan kearifan lokal yang dimiliki oleh masyarakat adat Tengger dengan melalui tesis berjudul **SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA NGADISARI KECAMATAN SUKAPURA KABUPATEN PROBOLINGGO DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, permasalahan yang akan diangkat adalah sebagai berikut:

- a. Kedudukan surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari dalam jual beli hak milik atas tanah;
- b. Akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis kedudukan surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari kaitannya dalam jual beli hak milik atas tanah;
- b. Untuk menganalisis akibat hukum dari jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi dari Kepala Desa Ngadisari.

1.4. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu hukum, khususnya di bidang pertanahan terkait dengan kedudukan surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari kaitannya dengan jual beli hak milik atas tanah dan akibat hukum dari dilakukannya jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi dari Kepala Desa Ngadisari.
- b. Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbang pemikiran dalam rangka mencari solusi terkait dengan kedudukan surat rekomendasi dalam jual beli hak milik atas tanah dan akibat hukum dari jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan tanpa surat rekomendasi dari Kepala Desa Ngadisari terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat Tengger di desa Ngadisari.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Berdasarkan pada uraian judul dan rumusan masalah tersebut diatas, tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini yakni penelitian hukum (*Doctrinal Research*). Tipe penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisa norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku⁹ yaitu terkait dengan peralihan hak atas tanah berupa pemindahan hak milik atas tanah dan pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, h.32

1.5.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang digunakan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan studi kasus (*case study*).

Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menggunakan legislasi dan regulasi yang terkait dengan peralihan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait. Legislasi dan regulasi tersebut diteliti mengenai kesesuaian dan konsistensi antara satu dengan yang lainnya dengan memperhatikan bentuk/jenis dan hierarki dari legislasi dan regulasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.¹⁰

Pendekatan konseptual dilakukan dengan cara merujuk pada prinsip-prinsip hukum dalam pandangan sarjana, doktrin, pendapat hukum, maupun dalam peraturan perundang-undangan secara eksplisit ataupun implisit.¹¹ Konsep-konsep yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain, rekomendasi, pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, dan pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2017, h.133

¹¹*Ibid.* h.135

Studi kasus dalam penelitian ini, yaitu berkaitan dengan kasus adanya tanda khusus berupa stempel merah dalam sertifikat hak milik masyarakat adat Tengger yang berada di desa Ngadisari, kabupaten Probolinggo, provinsi Jawa Timur. Keberadaan tanda tersebut untuk menjaga kelestarian adat dan warisan budaya leluhur masyarakat adat Tengger di bidang pertanahan.

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang dimaksud yakni peraturan perundang-undangan terkait dengan isu hukum¹² dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹²*Ibid.* h.181

- g. Peraturan Daerah Kabupaten Probolinggo Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Probolinggo Tahun 2010-2029.
- h. Peraturan Desa Ngadisari Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Tertib Dan Rekomendasi Desa Untuk Sewa/Jual Beli Tanah/Bangunan.

Bahan hukum sekunder yang dimaksud diantaranya buku-buku kepustakaan hukum, jurnal hukum, artikel hukum, skripsi hukum, tesis hukum, disertasi hukum, makalah-makalah hukum, pendapat-pendapat hukum, wawancara maupun sumber-sumber dari internet yang relevan atau berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian tesis ini.¹³ Bahan sekunder dalam penelitian ini terkait dengan peralihan hak atas tanah, pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan mengenai surat rekomendasi kepala desa kaitannya dengan pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini yakni dengan studi kepustakaan.¹⁴ Prosedur ini diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini, kemudian dilanjutkan dengan cara mengklasifikasikan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dan diakhiri

¹³*Ibid.* h.195–196

¹⁴*Ibid.* h.213

dengan menyusun bahan hukum yang telah terkumpul secara sistematis untuk memudahkan dalam mempelajarinya.

Pembahasan masalah dilakukan dengan cara penalaran deduktif yaitu penalaran yang diawali dengan pengetahuan hukum secara umum dari bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian diimplementasikan dalam kasus yang ada sehingga diperoleh jawaban permasalahan secara khusus.¹⁵ Artinya, dari penalaran deduktif, diharapkan dapat memperoleh jawaban terhadap isu dari penelitian ini yaitu terkait dengan kedudukan surat rekomendasi kepala desa Ngadisari dalam jual beli hak milik atas tanah dan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan cara interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis. Interpretasi gramatikal adalah penafsiran dengan memberi pengertian pada peraturan perundang-undangan berdasarkan artinya dalam penggunaan bahasa sehari-hari.¹⁶ Sedangkan interpretasi sistematis adalah penafsiran dengan cara menghubungkan semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang dibahas berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan.¹⁷ Analisis dilakukan dengan melakukan telaah terhadap permasalahan yang berkaitan dengan isu hukum, yaitu terkait surat

¹⁵Philipus M Hadjon dan Titiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta, 2011, h.22

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, h.291

¹⁷*Ibid.* h.292–293

rekomendasi Kepala Desa Ngadisari sebagai syarat sah pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dan akibat hukum dari pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan tanpa surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari. Kemudian menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan terkait dengan pendaftaran dan pemindahan hak milik atas tanah, selanjutnya dilakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian ini dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bagian, masing-masing bab terdiri atas sub-bab, sebagai berikut:

Bab I merupakan Bab Pendahuluan yang berisi pengantar pembahasan yang di dalamnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Melalui bab I dapat diketahui maksud dan arah dari pembahasan dalam tesis ini.

Selanjutnya dalam Bab II akan dibahas mengenai rumusan masalah yang pertama, yakni mengenai kedudukan surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari dalam jual beli hak milik atas tanah. Bab ini akan terdiri dari tiga sub bab, yaitu terkait dengan kearifan lokal masyarakat adat Tengger di bidang pertanahan, instrumen rekomendasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, dan keabsahan rekomendasi Kepala Desa dalam pemindahan hak melalui jual beli.

Kemudian dalam Bab III akan dibahas mengenai rumusan masalah yang kedua, yakni mengenai akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi kepala desa Ngadisari. Bab ini terdiri dari tiga sub bab,

yaitu terkait dengan keabsahan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan hukum pertanahan nasional, pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan syarat tertentu, dan tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuat tanpa rekomendasi Kepala Desa Ngadisari.

Terakhir, pada Bab IV (Bab Penutup) adalah bab terakhir yang berisi kesimpulan atas kedua isu hukum yang dibahas dalam bab-bab sebelumnya, yaitu mengenai kedudukan surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari dalam jual beli hak milik atas tanah dan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi Kepala Desa Ngadisari. Selain kesimpulan, bab keempat juga akan menyertakan saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi para pihak yang berkepentingan.