

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum (Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945) dimana kekuasaan tunduk pada hukum.<sup>1</sup> Sebagai negara hukum, maka hukum mempunyai kedudukan yang paling tinggi dalam pemerintahan atau disebut sebagai *Rule Of Law* dan pelaksanaannya adalah Pemerintah, hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.<sup>2</sup> Hukum merupakan sebagai alat yang mengatur tentang segala hubungan, hubungan individu dengan individu, individu dengan kelompok, dan juga individu dengan pemerintah. Hukum Indonesia merupakan hukum yang lahir dari suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang sudah ada dan telah tumbuh sebelumnya, seperti hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, termasuk hukum dibidang keagrariaan, yang mengatur tentang tanah.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan vital bagi masyarakat. Peran penting dari tanah dapat dilihat dalam pengaturan konstitusi Negara Republik Indonesia pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yang menentukan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Salah satu upaya yang dilaksanakan untuk dapat mewujudkan tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ini

---

<sup>1</sup> Mochtar Kusumaatmadja, B Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* Buku I, Alumni, Bandung, hlm. 43

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty, Yogyakarta, hlm. 21

adalah dengan membentuk Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA.

Sejak dahulu, tanah sudah menjadi suatu kebutuhan dasar yang dibutuhkan oleh manusia dan hubungannya dengan pelaksanaan aktivitas sehari-hari manusia sangatlah erat. Hal tersebut kemudian mendorong manusia untuk melakukan berbagai usaha untuk dapat menguasai bidang tanah tertentu untuk dapat memaksimalkan penggunaannya.

Perangkat hukum yang mengatur tentang tanah ada beberapa peraturan, diantaranya adalah Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam Undang-Undang tersebut, Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pendaftaran tanah di Indonesia pada era globalisasi sekarang sangat penting karena jaminan kepastian hukum hanya dimaksudkan untuk memastikan siapa pemilik tanah pada saat ini, akan tetapi termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut pada waktu yang akan datang. Dengan adanya hak-hak atas tanah, telah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.<sup>3</sup> Dialihkan hak artinya adanya pemindahan hak

---

<sup>3</sup> C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hal.320.

milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.<sup>4</sup>

Pengertian jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata: jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah memiliki prinsip yang sama seperti perjanjian pada umumnya, bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana kesepakatan harus terjadi oleh antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan harus memenuhi unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata”.<sup>5</sup>

Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang digunakan dalam UUPA dilandaskan pada hukum adat, karena hukum adat adalah hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Hukum adat tersebut masih harus

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal.94.

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (Volume XXXV, Nomor 1, 2005), hal. 37

dibersihkan dari cacatnya yang tidak asli dan kemudian disempurnakan dalam tuntutan zaman.<sup>6</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Artinya bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.<sup>7</sup> Akta yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual beli. Akta yang diterbitkan PPAT menganut asas dokumentatif. Yang dimaksudkan dengan asas dokumentatif adalah bahwa sebahagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan dokumentasi tertulis<sup>8</sup>.

Selanjutnya isi pasal 1458 KUHPerdota menyatakan bahwa “perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang benda tersebut

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hal. 163

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-9, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal.369.

<sup>8</sup> ) Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 47.

dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dari ketentuan tersebut diatas menerangkan di perinsipnya telah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau mengakibatkan konflik, baik yang terkait dengan benda yg diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yg tepat dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu didesain. Berjalan lancar pada arti, baik pihak penjual juga pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sinkron dengan perjanjian yang mereka sepakati termaksud diantaranya pembeli telah membayarkan harga serta penjual sudah menyerahkan barang yang dijualnya. menggunakan istilah lain, ketentuan-ketentuan dalam ke dua pasal tersebut diatas sudah cukup menjadi landasan aturan bagi praktik jual beli dalam keseharian yg pada umumnya berlaku singkat.

Seiring perkembangan zaman, terdapat pembayaran terhadap jual beli yang dilakukan secara bertahap atau cicilan. Ketika pihak penjual dan pembeli sepakat bahwa pembayaran harga jual-beli dilakukan secara bertahap atau mencicil, maka sebenarnya belum terjadi transaksi jual-beli karena di sini belum terjadi pelunasan. Biasanya, untuk menjaga kepentingan calon penjual dan pembeli dikemudian hari, keduanya membuat perjanjian pengikatan untuk melakukan jual-beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).<sup>9</sup>

Pada PP 12/2021 Pasal 1 angka 10 menyebutkan:

---

<sup>9</sup> Legal Smart Channel, *Soal IJB*, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=4314>, diakses pada tanggal 4 Maret 2022

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB).

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (halaman 5), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut terpenuhi, PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

Hal ini terjadi kepada Maridoen Rajab selaku mamak kepala waris yang mempunyai tanah kaum di lubuk minturun dengan batas-batas yang diuraikan dalam gambar situasi Nomor 2573 seluas lebih kurang 1000 m<sup>2</sup> yang akan dijual kepada Ny. Mariani, SH dengan harga Rp.6000,- (enam ribu rupiah) permeter, maka harga keseluruhannya yaitu sebesar Rp. 6.000.000,= (enam juta rupiah), selanjutnya dibuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 11 April 1991 dengan harga yang telah disepakati tersebut diatas dan di dalam surat perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa Ny. Mariani sebagai pembeli baru akan membayar persekot pembelian sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) dalam dua tahap pembayaran. Sementara sisanya yaitu Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) disepakati pembayarannya setelah pemecahan sertipikat dari sertipikat indu Nomor 195 selesai dibuat oleh Kantor BPN Kota Padang. Setelah dibuat kesepakatan yang demikian, maka diproses pemecahan Sertipikat Nomor

195 GS 2573 yang dimulai dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sofyan Yunus, SH., untuk selanjutnya BPN Kota Padang telah menerbitkan dan sekaligus membaliknamakan ke atas nama Ny. Mariani, SH., yaitu Sertipikat Nomor 279 GS No. 4284/1991 dengan luas realisasi menjadi 1.082 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh dua meter persegi) Sekarang dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3017 Kelurahan Lubuk Minturun GS No. 1372/2010.

Selanjutnya ditemukan juga dilapangan yakni terjadi kepada Nazir Aziz selaku mamak kepala waris yang memiliki sebidang tanah kaum di kelurahan Ampang Kecamatan Kuranji Kota Padang seluas 4663 m<sup>2</sup> sesuai sertipikat hak milik Nomor 1013, tanah tersebut akan dijual kepada Johan Widjaja pada tanggal 13 Januari 2015 yang diawali dengan pembuatan Akta Perjanjian Pembiayaan Pembebasan dan Pembersihan Lahan di Kantor Notaris Ja'afar dengan harga tanah yaitu senilai Rp. 8.160.250.000,- (delapan milyar seratus enam puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian tanah seluas 4663 m<sup>2</sup> x 1.750.000,-. Di dalam perjanjian tersebut telah disebutkan bahwa pihak kedua yakni pembeli memberika uang muka atas objek jual beli tersebut sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Sekita bulan September 2015, Rainah, Erman, Mulyani, dan anggota kaum dari Nazir Aziz menggugat jual beli yang dilakukan oleh Nazir Aziz ke Pengadilan Negeri Padang yang berkahir dengan Akta Perdamaian yang diungkapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Didalam akta perdamaian tersebut menerangkan bahwa penggugat yang merupakan anggota kaum dari Nazir Aziz sepakat harta

pusaka tinggi tersebut dijual kepada Johan (tergugat II) dan kemudian Johan Widjaja telah membayarkan uang sejumlah Rp.1.023.733.300,- (satu milyar dua puluh tiga juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus rupiah), uang tersebut merupakan bahagian yang harus diterimanya selaku anggota kaum, selanjutnya terkait sisa dari pembayaran jual beli tersebut sebesar Rp. 6.886.516.700.- (enam milyar delapan ratus delapan puluh enam juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus rupiah) yang belum dibayarkan oleh Pembeli (Johan) kepada penjual (Nazir), pembeli yaitu Johan Widjaja tanggal 29 Maret 2016 telah mengirimkan surat kepada penjual Nazir Aziz melalui kuasa hukum, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa sesuai Akta Perjanjian Nomor: 03 maka Penyelesaian Pembayaran Keseluruhan tanah Sertipikat Hak Milik 1013 akan dilakukan setelah pekerjaan penimbunan dan pemagaran dengan pondasi selesai yaitu tanggal 10 Mei 2016.

Pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang “pedoman pengikatan jual beli rumah” yang pada pokoknya menyebutkan Akta Jual Beli harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT jika pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait.

Secara normatif, Bila tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah tersebut maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya itu serta kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat pada kantor pertanahan setempat. Setelah proses jual beli tersebut di atas maka pembeli akan

menerima sertipikat hak atas tanah yang isinya salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti kepemilikan tanah, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang terdapat pada surat ukur serta data yuridis yang sudah didaftar dalam buku tanah. Namun pada praktek lapangan ada beberapa pihak pembeli yang telah melakukan peralihan hak atas tanah padahal pembayaran atas jual beli tanah tersebut belum dilunasi oleh pembeli. Hal ini mengakibatkan salah satu pihak yaitu penjual merasa dirugikan.

Seperti halnya terjadi kepada Zul Akhyar, Syamsuhardi, Handri, Nadri, Nurjani dan Irfan yang ke enamnya mempunyai hubungan keluarga yang mempunyai sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4409 yang berada di Kelurahan Gunung Sarik dengan luas tanah 5.984 m<sup>2</sup> yang akan dijual kepada Eka Fajri yang dituangkan melalui pengikatan perjanjian jual beli atau PPJB yang telah dibukukan dan didaftarkan oleh Notaris Edward Muslim dengan Nomor:170/VII/SBTB/EM/2020 tertanggal 23 Juli 2020, bahwa dalam surat tersebut juga disepakati terkait dengan harga yaitu sebesar Rp.3.291.200.000,- (tiga milyar dua ratus Sembilan puluh satu dua ratus ribu rupiah), yang akan dibayarkan secara bertahap selama 18 (delapan belas) bulan, dengan pembayaran pertama sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Pada tanggal yang sama juga telah dibuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 28/2020 tertanggal 29 Juli 2020 antara para pihak dihadapan Notaris/PPAT Muhammad Akhyar Prawira, Ketika Zul Akhyar Menandatangani akta jual beli tersebut, Eka Fajri (pembeli) menyebutkan

telah membayar kepada Nadri. Namun setelahnya Zul Akhyar tidak Pernah menerima uang dari hasil jual beli tersebut. Selain itu Eka Fajri sekaligus selaku pembeli telah melakukan balik nama atas sertifikat hak milik ikat Hak Milik (SHM) No: 4409 , Kel. Gn. Sarik, Propinsi Sumatera Barat, Surat Ukur Nomor; 00352/2014, tanggal 26 mei 2014, Luas 5.984 M2 , atas nama Pemegang Hak Milik Zul Akhyar, Syamsuhardi, Handri, Nadri, Nurjani dan Irfan yang telah beralih Nama Kepada Eka fajri yaitu berdasarkan Akta Jual Beli yang belum lunas.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut dengan mengambil judul: “BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG BELUM LUNAS DI KOTA PADANG”

## **B. Rumusan Masalah**

Sebagaimana dari latar belakang yang diuraikan tersebut diatas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas di Kota Padang?
2. Bagaimana Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Jual Beli Yang Belum Lunas?
3. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Lunas?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas di Kota Padang.
2. Untuk Mengetahui Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Jual Beli Yang Belum Lunas.
3. Untuk mengetahui Penyelesaian Sengketa peralihan hak atas tanah yang belum lunas

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

1. Secara teoritis dapat memberikan pemasukan pemikiran dan menambah referensi-referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini dan serta dapat menambah pengetahuan penulis khususnya dalam kajian Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Belum Lunas Di Kota Padang.
2. Secara praktis dapat memberikan acuan kepada masyarakat khususnya penulis tentang bagaimana proses jual beli tanah sampai ke balik nama berdasarkan pembayaran yang belum lunas dan bagaimana penyelesaiannya apabila terjadi sengketa terkait peralihan hak milik berdasarkan jual beli yang belum lunas.

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

Penelitian mengenai : “Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Belum Lunas Di Kota Padang” berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan lebih lanjut baik pada Perpustakaan Fakultas hukum Universitas Andalas maupun Perguruan

Tinggi lainnya, apabila terdapat tulisan yang sama maka tulisan ini menjadi pelengkap dari tulisan yg telah ada sebelumnya. Adapun beberapa penelitian mahasiswa Magister Kenotariatan terlebih dahulu yang berhubungan dengan persoalan penelitian yang penulis ketahui ialah yang disusun oleh:

1. Penelitian yang dilakukan Pada Tahun 2018 oleh M. Adib Luthfi, Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang berjudul: “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya” dalam penelitian ini pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:
  - a. Bagaimana akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya?
  - b. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Melatarbelakangi Terjadinya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya?
  - c. Bagaimana Perbandingan Antara Teori dan Praktek Mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya?
2. Penelitian yang dilakukan pada Tahun 2017 oleh Hayatin Nufus Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas yang berjudul : “ Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tahah (Studi Kasus Perkara Nomor : 535/Pid.B/2013/PN.PDG) ”, dalam penelitian ini pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pertimbangan hakim terhadap tanggungjawab Notaris/PPAT dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara nomor : 353/Pid.B/2013/PN.PDG?
- b. Bagaimanakah tanggungjawab Notaris/PPAT dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara nomor : 353/Pid.B/2013/PN.PDG?
- c. Bagaimanakah akibat hukum terhadap proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara nomor: 353/Pid.B/2013/PN.PDG?

Dari kedua judul tesis diatas, penelitian tesis yang akan penulis kaji pada dasarnya tidak terdapat kesamaan dari permasalahan penelitian, dan teknik pembahasan serta tujuan penelitiannya.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teori merupakan landasan teori dalam membangun kebenaran permasalahan yang dianalisa. Fungsi teori dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan. Dalam penelitian ini dipakai beberapa kerangka teori antara lain:

- a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti

sebagai pedoman kelakuan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>10</sup>

Menurut kelsen, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-Undang yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>11</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum

---

<sup>10</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>12</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>13</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan

---

<sup>12</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385

<sup>13</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

oleh hukum

dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>14</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>15</sup>

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat

---

<sup>14</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 95

pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

b. Teori Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum ialah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa beliau memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu hukuman jika perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya perihal tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seorang bertanggung jawab secara aturan atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu hukuman pada hal perbuatan yang bertentangan.

Teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggungjawaban) yaitu: tanggung jawab yang berdasarkan atas unsur kesalahan, serta tanggung jawab mutlak. Situasi tertentu, seseorang bisa dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal menggunakan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab sesuai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut bisa dibagi pada 3 (tiga) kategori menjadi berikut: Tanggung jawab atasan, tanggung jawab pengganti yang bukan berasal atasan orang-orang pada tanggungannya, tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan  
(*Liability based on fault*)

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Perkara yang perlu dijelaskan dalam

prinsip ini adalah defenisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability dan corporate liability*.

*Vicarious liability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya.

*Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.

persoalan semacam ini tidaklah sederhana, sebab pada praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Bila demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak serta wajib bisa menunjukkan bahwa kerugian terjadi sebab kesalahan pengangkut. Pembuktian tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh Hakim

## 2) Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab hingga ia bisa menunjukkan dia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian terdapat pada si tergugat. bila pihak tergugat tidak bisa membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan. Berkaitan pada prinsip

tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi:

- a) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh hal-hal di luar kekuasaannya.
- b) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, ia mengambil suatu tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian
- c) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya
- d) Pengangkut tidak bertanggung jawab jika kerugian itu ditimbulkan oleh kesalahan penumpang atau kualitas barang yang tidak baik.

3) Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab  
(*presumption nonliability principle*)

Prinsip ini ialah kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini lebih diterapkan di masalah-masalah seperti kasus yg dimana jika terjadi suatu kecelakaan lalu lintas yang memiliki peran aktif dalam melakukan pembuktian ialah pihak penggugat.

Berdasarkan penjelasan tersebut dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009, penerapan prinsip ini dapat dilihat dari

Pasal 194 ayat (1) yang menyatakan bahwa perusahaan angkutan umum tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak ketiga, kecuali jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan Perusahaan Angkutan Umum sehingga ia dapat menuntut ganti kerugian yang ia derita.

#### 4) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.

#### c. Teori Keadilan

Jhon Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* yang telah diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo yang menjelaskan dua prinsip keadilan.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Jhon Rawls, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1995, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm 72

“Pertama setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Kedua, ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian rupa sehingga (a) dapat diharapkan memberi keuntungan semua orang, dan (b) semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.”

Artinya semua orang mempunyai hak dan kedudukan yang sama derajatnya dan tidak membedakan dalam bentuk apapun baik suku, agama, kelompok maupun golongan, serta mempunyai hak perlakuan yang adil dan tidak diskriminasi terhadap siapapun dan memberikan kebebasan setiap orang termasuk bebas untuk memiliki sesuatu yang dimilikinya yang perlu dilindungi dan diatur dalam aturan hukum yang jelas.

Selanjutnya John Rawls mengatakan setiap orang memiliki kehormatan yang berdasar pada keadilan sehingga seluruh masyarakat sekalipun tidak bisa membatalkan. Keadilan tidak membiarkan pengorbanan yang dipaksakan pada segelintir orang diperberat oleh sebagian besar keuntungan yang dinikmati banyak orang. Selanjutnya hak-hak yang dijamin oleh keadilan tidak tunduk pada tawar-menawar politik atau kalkulasi kepentingan sosial.<sup>17</sup>

Bila diperhatikan positivisme hukum, bahwa perintah merupakan tujuan utamanya. Positivisme hukum tidak menilai lebih rinci, apakah suatu perintah tersebut bersifat adil atau tidak. Di sisi lain, hukum alam, seperti yang diuraikan oleh Jhon Austin dalam teorinya berikut ini:

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 73.

“Hukum itu sebagai *a command of the law giver* (perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa), yaitu hukum secara tegas dipisahkan dari moral dan keadilan tidak didasarkan pada penilaian baik-buruk.”<sup>18</sup>

d. Teori Kemanfaatan

Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum ialah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum, sebagaimana teori kemanfaatan yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham, dimana manusia akan bertindak untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan dan bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral atau dengan kata lain yang paling obyektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakn atau tindakan tertentu membawa manfaat.

Teori ini menghendaki bahwa pembuat kebijakan atau Undang-undang harus mempertimbangkan kemanfaatan bagi masyarakat dari aturan hukum yang diberlakukan, maka dari pada itu hukum itu dibuat untuk memberi rasa aman, manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, untuk menciptakan hal tersebut, pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus ditegakkan.

---

<sup>18</sup> Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 55.

Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan didalam masyarakat.<sup>19</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini : **“BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG BELUM LUNAS DI KOTA PADANG”**

1. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui warisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

---

<sup>19</sup> Soedikno Mevrtokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm 145.

2. Sertipikat hak milik adalah jenis sertipikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertipikat tersebut
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain seperti sertipikat belum ada karena masih dalam proses dan belum terjadinya pelunasan harga.
4. Jual Beli Tanah adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang.

## **G. Metode Penelitian**

Agar tujuan dan manfaat dapat tercapai sebagaimana yang telah direncanakan. Maka diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melakukan penulisan ini. Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

### **1. Pendekatan Masalah**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis untuk mendapatkan data primer. Penelitian hukum sosiologis adalah berupa studi-studi empiris untuk menemukan

teori-teori mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.<sup>20</sup> Disamping itu juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder.

## 2. Jenis dan sumber data

### a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan oleh peneliti berupa informasi yang berkaitan dengan permasalahan. Data ini diperoleh dari wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tapi tidak tertutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan pihak berwenang dan terkait dalam Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Belum Lunas Di Kota Padang.

### b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang terdiri dari:

#### 1) Bahan Hukum Primer

yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang berasal dari peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>20</sup> A Muslan, 2009, *Sosiologis dan Metode Penelitian Hukum*, Umm Press, Malang, hlm. 38.

- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA);
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;
- g) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

k) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

l) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

m) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 96/Pdt.G/2016/PN.pdg;

n) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 151/Pdt.G/2020/Pn.Pdg;

o) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 112/Pdt.G/2011/PN.Pdg;

p) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

2) Bahan Hukum sekunder

Adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori-teori dari para sarjana dan hasil karya dari para kalangan hukum lainnya. Bahan hukum sekunder misalnya karya-karya ilmiah, rancangan Undang-Undang dan juga hasil-hasil dari penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti halnya kamus hukum, yang memberikan istilah-istilah huku yang ada dan juga kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan melakukan tanya jawab secara langsung.<sup>21</sup> Dalam melakukan wawancara ini peneliti menggunakan daftar pertanyaan sebagai alat pengumpul data. Daftar pertanyaan tersebut telah disusun secara semi terstruktur, dimana pertanyaan yang telah dipersiapkan bisa dikembangkan pada saat wawancara sedang berlangsung.

#### b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini studi dokumen dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan dan buku-buku tentang peralihan hak atas tanah lainnya.

### 4. Pengolahan dan analisis data

Analisis data pada penelitian ini adalah analisis kualitatif yang menghasilkan data-data deskriptif. Data yang sudah terkumpul kemudian dipelajari, diambil kesimpulan lalu diuraikan dalam bentuk kalimat.

---

<sup>21</sup> Elizabeth Nurhaini B, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 143.

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm. 142

