

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesiadalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarannya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara Hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa

¹ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013, hlm. 5.

bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.²

Menindaklanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu

² Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987, hlm. 59.

lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.³

Dengan adanya pengaturan tentang tanah tersebut, cara pandang masyarakat terhadap tanah mulai berubah. Dahulu tanah hanya dinilai sebagai benda tidak bergerak yang hanya mempunyai fungsi sosial yakni hanya dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal dan penunjang aktivitas pertanian saja, namun saat ini tanah sudah dilihat dengan cara pandang yang berbeda yaitu sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memberikan keuntungan.

³ Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2003, hlm. 27.

Pada saat sekarang ini, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan/peralihan hak, yaitu dengan jual beli. Perkataan jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut hukum perdata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada Penjual dengan harga yang telah disepakatinya.

Dalam prakteknya jual beli tanah khususnya tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Padang Pariaman masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. Pertama, Pihak Penjual yang memiliki tanah dan Pihak Pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian Pihak Pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada Pihak Penjual dan Pihak Penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan Pihak Pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, jual beli yang dilakukan adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sementara Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara langsung (lunas) atau dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal Pembeli tidak membayar sisanya, maka Penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁴

Menurut S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah:⁵

a. Tunai

Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (Penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (Pembeli).

b. Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh Penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam prakteknya Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Kepala Desa untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah surat jual beli

⁴ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2005, hlm. 189.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010, hlm. 361-362.

yang dibuat oleh Penjual dan ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa dimana tanah tersebut berada.

Sementara dalam ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari ketentuan tersebut dapat dilihat adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut diatas, sekitar tahun 1950an sampai dengan tahun 2000an Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Padang Pariaman pada khususnya telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat (jual beli di bawah tangan)dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang menjadi persoalan, apakah jual beli di bawah tangan tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas hak berupa surat jual beli yang di buat secara di bawah tangan tersebut. Selain itu Pihak Pembeli setelah melakukan jual beli tersebut tidak langsung mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu bahkan terkadang Pihak Penjual dan Pihak Pembeli

telah meninggal barulah timbul kesadaran hukum ahli waris dari Pembeli untuk mendaftarkan tanah yang merupakan peninggalan orangtuanya tersebut, apakah ahli waris Pembeli bisa memohonkan pendaftaran tanah pertama kali yang hanya mempunyai bukti alas hak berupa surat jual beli di bawah tangan tersebut?.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka secara garis besar dapat dirumuskan yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
3. Bagaimana Kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus memiliki tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga untuk menunjukkan kualitas dari

penelitian tersebut. Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman.
3. Untuk menganalisis bagaimanakah kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai kedudukan jual beli di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah pertama kali.

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh Penulis terhadap hasil-hasil penelitian yang ada, permasalahan mengenai kedudukan akta jual beli di bawah

tangan sebagai dasar pendaftaran tanah pertama kali, sebelumnya telah dilakukan dalam beberapa penelitian, antara lain :

1. “Alas Hak Di bawah Tangan sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik”, Sapyuddin, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2007, permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah :

- a. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar surat di bawah tangan dapat dijadikan dasar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik serta faktor yang mempengaruhi sehingga surat di bawah tangan diperbolehkan untuk menjadi alas hak dalam penerbitan sertipikat hak milik. Sedangkan tesis ini lebih difokuskan terhadap pelaksanaan dan prosedur pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta di bawah tangan khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Mekanisme penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menggunakan akta di bawah tangan.

2. “Keabsahan Jual Beli Tanah Hak Tanpa Melalui PPAT (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)”, Wuryandari Dwi Astuti, Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2006, permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah :

- Keabsahan jual beli yang dilakukan tanpa melalui PPAT serta faktor yang menyebabkan jual beli tanpa melalui PPAT bisa dijadikan dasar dalam

peralihan hak milik atas tanah. Sedangkan tesis ini lebih difokuskan terhadap pelaksanaan dan prosedur pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta di bawah tangan khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Adapun yang membedakan penulisan ini dengan penulisan yang sebelumnya adalah :

- 1) Penulisan ini mengkaji tentang kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam pendaftaran tanah pertama kali, apakah kedudukan akta jual beli yang dibuat secara di bawah tangan tersebut mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang? Sementara penulisan sebelumnya hanya membahas tentang syarat sah nya suatu akta di bawah tangan dapat dijadikan dasar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik.
- 2) Penulisan ini mengkaji tentang prosedur pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli karena kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah menyebabkan pendaftaran tanah tidak dilakukan setelah jual beli berlangsung akan tetapi beberapa waktu setelah jual beli tersebut berlangsung sedangkan para pihak baik penjual maupun pembeli telah meninggal dunia. Sementara penulisan sebelumnya hanya membahas tentang mekanisme penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menggunakan akta di bawah tangan.

F. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.⁶ Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁷

Teori berasal dari kata teoritik, yang berarti alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*) dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.⁸

⁶ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

⁷ Salim H. S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm. 54.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 134.

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu orang dapat melatakan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.

Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan dan kepastian hukum.

1) Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam yaitu keadilan "*distributief*" dan keadilan "*communitatief*". Keadilan "*distributief*" ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan "*communitatief*" memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa

membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.⁹

Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial. Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.¹⁰ Teori keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.¹¹

Menurut Kahar Mansyur dalam bukunya mengemukakan pendapat tentang apakah yang dinamakan adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.¹²

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah ketiga yang berkaitan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran

⁹L.J Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Pradnya Paramita, 1996, hlm. 11-12.

¹⁰ Pan Mohamad Paiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi Volue 6 Nomor 1, hlm. 139-140.

¹¹ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung : Nusa Media, 2011, hlm. 7.

¹² Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta :Katam Mulia, 1985, hlm. 71.

tanah pertama kali. Berpijak dengan keadilan menurut Kahar Mansyur yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya, jika dikaitkan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan yang mana disini jual beli yang dilakukan adalah sah menurut hukum adat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam hukum adat, apakah adil jika surat jual beli yang di bawah tangan tersebut tidak diterima dan tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran tanah pertama kali padahal jual beli tanah secara adat itu dilakukan sebelum adanya aturan yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2) Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem 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* (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, 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 hukum¹³.

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :¹⁴

a) Asas kepastian hukum(*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

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 individu¹⁵.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Kencana , 2008, hlm.158.

¹⁴Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2017.

¹⁵Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung :Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.23.

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 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 kepastian¹⁶.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan akta jual beli di bawah tanagn yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli. Sebagaimana teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, tujuan dari pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli adalah untuk mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari sengketa dan kesewenangan Pemerintah.

G. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan

¹⁶Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002, hlm.82-83

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

2. Akta Jual Beli

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Akta di bawah tangan

Pengertian akta di bawah tangan secara umum adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak secara pribadi, dan bukan dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang.

H. Metode Penelitian

Setelah memperoleh gambaran tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, selanjutnya akan diuraikan tentang metode penelitian yang akan digunakan untuk mendapatkan data-data dalam penulisan tesis ini. Metode penulisan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

Untuk menguraikan metode penelitian tersebut, ada beberapa hal yang perlu diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Untuk mengumpulkan data dalam tesis ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis¹⁷ deskriptif berarti menggambarkan serta menjelaskan kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali serta bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali yang didasarkan pada bukti berupa akta jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli.

Untuk jenis penelitiannya adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

2. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian merupakan tempat melakukan penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan dari responden. Lokasi penelitian yang dipilih Penulis adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman. Pemilihan lokasi tersebut dikarenakan Kabupaten Padang Pariaman merupakan salah satu kabupaten yang masyarakatnya masih

¹⁷Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 36

menjunjung tinggi hukum dan masih dominan melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan.

b. Populasi dan Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono, Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹⁸ Populasi penelitian ini adalah Masyarakat Kabupaten Padang Pariaman yang melakukan jual beli di bawah tangan.

Sampel menurut Ismiyanto adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.¹⁹ Adapun yang menjadi sampel dalam penulisan ini adalah Masyarakat Kabupaten Padang Pariaman yang melakukan jual beli dibawah tangan dan kemudian mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan tesis ini terdiri atas :

¹⁸Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : Alfabeta, 2010, hlm. 16.

¹⁹Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Jakarta : P2U Unnes, 2003, hlm. 5.

1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data penelitian ini penulis peroleh dengan cara turun langsung ke lapangan dan mewawancarai pihak-pihak yang terkait yaitu Pihak Penjual dan ahli waris pembeli yang melakukan dan membuat akta jual beli di bawah tangan serta Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

2) Data Sekunder

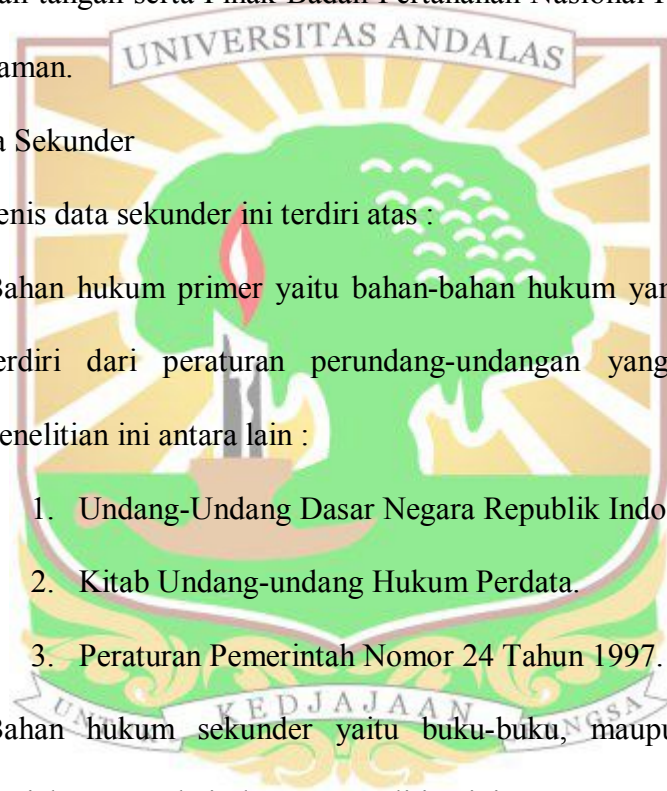
Jenis data sekunder ini terdiri atas :

a) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini antara lain :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b) Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, maupun tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.

c) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya kamus hukum dan ensiklopedi hukum.



b. Sumber data

1) Sumber hukum primer

Data primer yang diperoleh bersumber dari wawancara yang penulis lakukan dengan pihak Penjual dan ahli waris pembeli yang melakukan dan membuat akta jual beli di bawah tangan serta Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

2) Sumber hukum sekunder

Sumber hukum data sekunder yang penulis gunakan adalah :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Daerah Kota Padang

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a) Penelitian lapangan (*field research*), yaitu dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara, dilakukan secara langsung kepada informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.
- b) Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

a) Metode Pengolahan Data

Setelah semua data diperoleh kemudian dilakukan pengolahan data melalui proses editing, karena dalam pengumpulan data tidak seluruh data yang dikumpulkan dimasukkan tetapi mengambil yang diperlukan dari semua data yang telah dikumpulkan.

b) Analisis Data

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, artinya uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan tidak mempergunakan angka-angka tetapi dipaparkan dengan kalimat yang dapat dimengerti dan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan.

