

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia hidup dan berkembang, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan tempat pemukiman umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan dalam mencari nafkah, akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi manusia yang meninggal dunia.¹

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, selain sebagai *social asset* juga sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sedangkan sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.²

¹ Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 11

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1

Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah sebagai bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :

1. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
2. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
3. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
4. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
5. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
6. Untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah, mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan UUD 1945 dan untuk dapat mengejawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional sebagaimana yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat dengan UUPA.

Dengan adanya UUPA ini, atas dasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh negara” dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah, dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan tersebut dalam Pasal 19 UUPA mengatur sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampun dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut³.

Agar kegiatan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA tersebut terlaksana, maka mewajibkan kepada negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*Rechtkadaster* atau *Legal cadastre*).³

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 472.

Salah satu hak kebendaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA memberikan pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. *Turun temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuhi* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, dijelaskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yakni sebagai berikut :⁴

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan.

⁴ *Ibid*, hlm. 91-92

Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya.

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan dalam modal perusahaan), lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.⁵

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Jual beli dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁶

⁵ Lihat, Pasal 23 ayat (3) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jadi, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁷

Menurut Soetomo jual beli adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.⁸ Dalam jual beli tanah yang harus diserahkan adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang saja. Artinya yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis, bukannya penyerahan secara nyata yaitu perbuatan berupa penyerahan kekuasaan belaka atau penyerahan secara fisik atas benda yang dialihkan (*feitelijk*).⁹

Menurut KUHPerdara ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis yaitu antara lain :

⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan. Jakarta, 2003, hlm. 27

⁸ Soetomo, *Op. Cit*, hlm. 7

⁹ *Ibid.*

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya. (Pasal 612 KUHPerdara).
2. Penyerahan barang tak bergerak, dilakukan dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta.
3. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan cara pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta cessie). Pasal 613 KUHPerdara.

Dalam praktek jual beli tanah penyerahan dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.¹⁰

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah bagi pembeli, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawahtangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni :

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Pasal 37 ayat (1), (2) dan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain menyebutkan bahwa:

¹⁰ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30

Pasal 37 ayat (1) yakni :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 37 ayat (2) yakni :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38 ayat (1) yakni :

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Apabila Pembeli telah mempunyai Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat PPAT, dalam Pasal 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu si pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan PPAT wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut pada Kantor Badan Pertanahan sebagai proses balik nama sertipikat.¹¹

¹¹ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

Konsep dasar dalam transaksi jual beli tanah menurut hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai. *Terang* berarti jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi terang bukan berarti perbuatan hukumnya yang gelap artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sedangkan *tunai* berarti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Artinya jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.¹²

Dalam praktek jual beli tanah apa bila konsep terang dan tunai belum dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak, maka transaksi tetap bisa dilakukan, namun notaris membuat instrumen lain, yaitu dengan membuat Perjanjian

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandangan Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 16

Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Pengikatan Jual Beli (PJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum perbuatan Akta Jual Beli resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pengikatan Jual Beli dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) belum lunas dan Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas. Pengikatan Jual Beli belum lunas biasanya memang dibuat karena harga jual belinya belum secara penuh dilunasi oleh si pembeli, sedangkan Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas terkadang sudah dilakukan serah terima namun belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan alasan, masih dalam proses pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses penggabungan, belum mampu membayar pajak dan berbagai alasan lainnya.¹³

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tetapi tidak berwenang membuat akta autentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat Akta Jual Beli (AJB) bersertipikat hak milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁴

¹³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 180-181

¹⁴ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

Pada prinsipnya Pengikatan Jual Beli (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang memberikan rumusan yakni “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Menurut Subekti perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹⁵ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas biasanya notaris membuat kuasa yang sifatnya mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli, karena si pembeli harus dilindungi jangan sampai tiba-tiba ditengah jalan penjual ingkar. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, karena sudah terwakili dengan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli maka PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya.¹⁶

Istilah Kuasa Mutlak tidak dikenal di dalam doktrin dan hanya dalam konteks Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah,

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1

¹⁶ *Ibid*, hlm. 186-189

dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebut dalam diktum keduanya :

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum PERTMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dikeluarkannya instruksi tersebut adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak, diantaranya, terhadap ketentuan mengenai Penentuan Luas Tanah Pertanian yang tercantum dalam UU Nomor 56 Tahun 1960 tentang pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu menurut UUPA.¹⁷

Adanya janji tidak dapat ditarik kembali tidak serta merta suatu kuasa digolongkan pada kuasa mutlak sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua instruksi tersebut. Apalagi pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali objeknya bukan tanah.¹⁸ Menurut Putusan HR 12 Januari 1984 W 6458, ketentuan Pasal 1814 KUHPerdata tersebut, selain tidak bersifat memaksa, juga bukan merupakan ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan umum (*van openbare orde*) sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Maka, pemberian

¹⁷ Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21 UUPA), hak guna usaha (Pasal 30 UUPA), dan hak guna bangunan (Pasal 36 UUPA).

¹⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 425.

kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberiannya mempunyai alas (titel) hukum yang sah.¹⁹

Pasal 1792 KUHPerdata sebagaimana telah diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudbio, yang berbunyi sebagai berikut :

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam suatu pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan menunggu dipenuhinya syarat untuk sampai pada perjanjian pokok perlu adanya pencantuman kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh bakal penjual kepada bakal pembeli untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT. Pemberian kuasa sedemikian perlu dicantumkan secara eksplisit bahwa bakal pembeli berhak mewakili, baik bakal penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya mengingat bahwa tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa (Pasal 1470 KUHPerdata).

Pengecualian penggunaan kuasa mutlak sebagaimana ditegaskan dalam SE Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri No. 594/493/AGR Tanggal 31 Maret 1982, bahwa kuasa mutlak dapat digunakan untuk Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta Kuasa Memasang Hipotek (sekarang Kuasa memberikan Hak Tanggungan), keduanya harus dibuat di hadapan notaris.²⁰

Dalam sebuah kasus Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan klausula kuasa menjual, namun sebelum penandatanganan Akta Jual

¹⁹ Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 6

²⁰ *Ibid*, hlm. 190

Beli (AJB) dilangsungkan, namun, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia. Berdasarkan Pasal 830 sampai dengan Pasal 833 KUHPerdara bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Maka Badan Pertanahan Nasional tidak mau memproses balik nama sertipikat kecuali dengan melaksanakan turun waris terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, paragraf ke 3 perihal peralihan hak karena pewarisan. Jika turun waris dilaksanakan terlebih dahulu tentu tidak menjamin kepastian hukum bagi si pembeli karena dikuatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertipikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut, tentu saja hal ini akan merugikan hak pembeli.

Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ilmiah dalam bentuk Tesis dengan Judul :
BALIK NAMA SERTIPIKAT BERDASARKAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PENJUALNYA MENINGGAL DUNIA DI SUMATERA BARAT

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat ?

3. Bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat?
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat ?
3. Untuk mengetahui bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat ?

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian yang akan dilakukan, peneliti berharap dapat mendapatkan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan referensi atau bahan bacaan sebagai ilmu pengetahuan bagi mahasiswa maupun masyarakat luas yang ingin mempelajari dan mengetahui tentang balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran untuk digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi lembaga yang terkait di dalamnya serta masyarakat luas dalam pengambilan kebijakan selanjutnya, khususnya mahasiswa kenotariatan yang sedang menuntut ilmu.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan terhadap hasil-hasil penelitian yang ada pada Pustaka Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, bahwa penelitian dengan judul “Balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat”, belum pernah dilakukan.

Sebelumnya telah dilakukan penelitian yang hampir sama seperti yang dilakukan oleh :

1. Darul Nafis, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, NIM : 1220123032, judul : Balik Nama Sertipikat Hak milik Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan Melalui Akta Pengakuan Di Kabupaten Rokan Hulu. Dengan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Rokan Hulu ?
 - b. Mengapa masyarakat di Kabupaten Rokan Hulu cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan ?
 - c. Bagaimana proses pembuatan akta pengakuan yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli di Kabupaten Rokan Hulu ?
 - d. Bagaimana proses balik nama Sertipikat Hal Milik berdasarkan akta pengakuan di Kabupaten Rokan Hulu ?

2. Safitri Handayani, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, NIM : 1220122009, judul : Penggunaan Surat Keterangan Waris Sebagai Dasar Balik Nama Sertipikat Hak Milik Di Kota Padang dengan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana proses pembuatan Surat Keterangan Wasiat di Kota Padang ?
 - b. Mengapa warga Kota Padang cenderung menggunakan Surat Keterangan Waris sebagai dasar balik nama sertipikat hak milik tanpa Akta PPAT ?
 - c. Mengapa Kantor Pertanahan Kota Padang menerima Surat Keterangan Waris sebagai dasar balik nama sertipikat hak milik ?

Setelah diteliti atas kedua Tesis di atas, ternyata berbeda dengan Tesis yang akan penulis teliti, dimana penulis menitik beratkan pada balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat, sementara kedua Tesis diatas mengkaji tentang proses balik nama sertipikat yang menggunakan jual beli di bawah tangan dan surat keterangan waris.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, sebagai masukan eksternal dalam penelitian ini.²¹

²¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

Teori yang digunakan dalam melakukan analisis terhadap penelitian ini adalah teori kesepakatan, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum.

a. Teori Kesepakatan

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, salah satunya adalah kata sepakat (*konsensus*) yaitu pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum concensus*).²² Kesepakatan merupakan unsur mutlak terjadinya perjanjian kerjasama. Kesepakatan dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang terpenting adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.²³

1) Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat).

Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur

²² C. Asser-A.S. Harkamp 4-II, *verbintenissenrecht, Algemene leer der overeenkomsten*, tienda druk, W.E.J. Tjeenk Willink, Deventer, 1997, hlm. 11.

²³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 13.

kebebasan apabila mengandung salah satu unsur dibawah ini :

- (1) Unsur Paksaan (dwang). Paksaan adalah paksaan terhadap badan, jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh Undang-undang.
- (2) Unsur Kekeliruan (dwaling). Kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang (subyek hukum) dan kekelituan terhadap barang (obyek hukum).
- (3) Unsur Penipuan (bedrog). Apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu:

- (1) Orang-orang yang belum dewasa
- (2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- (3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c) Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dari “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHPerdata yang mengatakan bahwa, Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus

tertentu sekalipun masing-masing obyek tidak harus secara individual tertentu.²⁴

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedangkan prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah obyek prestasi perjanjian, Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian.

d) Suatu sebab yang halal (*causa* yang halal)

Perjanjian tanpa sebab yang halal berakibat perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), namun undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

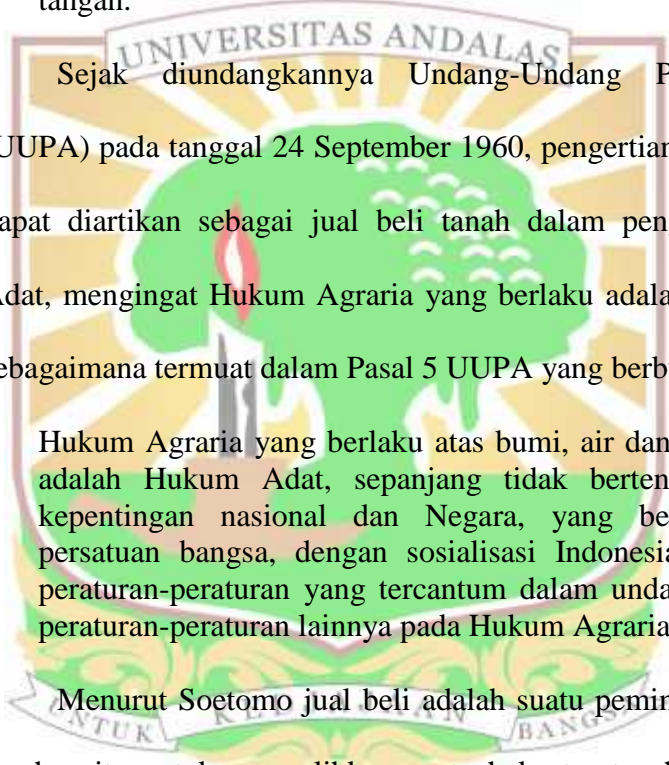
2) Kesepakatan Dalam Perjanjian

Dalam salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan. Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Apa yang dikendaki oleh pihak

²⁴ R. Subekti, 1996, *Loc. Cit*

yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain (para pihak menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik).

Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu. Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.



Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisasi Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya pada Hukum Agraria.²⁵

Menurut Soetomo jual beli adalah suatu pemindahan hak atas tanah yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Dalam jual beli yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Dalam hal ini yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis, bukannya

²⁵ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm. 18.

penyerahan secara nyata yaitu perbuatan berupa penyerahan kekuasaan belaka atau penyerahan secara fisik atas benda yang dialihkan (*feitelijk*). Penyerahan atau levering dalam hal jual beli dilakukan pencantumannya di dalam akta perjanjian dilakukan dengan prasa sesuai dengan apa yang disepakati para pihak.²⁶

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁷

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan

²⁶ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 7

²⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁸

Sedangkan Phillipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁹

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum,

²⁸ *Ibid*, hlm. 54

²⁹ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 29

baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.³⁰ Pendaftaran tanah beserta mengenai peralihannya telah diatur dalam suatu undang-undang beserta dengan peraturan pelaksanaannya. Pengaturan pendaftaran tanah tersebut merupakan upaya perlindungan hukum untuk menjamin kepastian hukum.

Perbuatan hukum peralihan hak menyebabkan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak yang baru, sehingga hak penerima terlindungi. Untuk terjadinya peralihan hak tersebut diperlukan suatu bukti yaitu melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang akan digunakan untuk mendaftarkan terjadinya peralihan hak tersebut pada Kantor Badan Pertanahan sehingga atas sertipikat hak milik tersebut dapat dilakukan balik nama. Kewajiban pendaftaran setiap peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan” sedangkan jika kata kepastian digabungkan

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 42

dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum yang memiliki arti perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.³¹

Menurut Hens 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 *deliberatif*. 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 hukum.³²

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. *Kaum Positivisme* lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan *Kaum Fungsionalis* mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian

³¹ Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2008, hlm. 99.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.³³

Kepastian hukum menurut Soedikno Martokusumo merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum memiliki arti bahwa hukum yang ada dan berlaku seharusnya dapat menjamin hak dan kewajiban serta perlindungan terhadap setiap persoalan yang ada atau dalam hal “perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.³⁴

Menurut Abdurachman untuk membuktikan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah tertentu tidak cukup dengan cara menguasainya secara defacto melainkan diperlukan bukti tertentu sebagai pendukungnya. Bukti tersebut tidak lain adalah sertipikat hak milik atas tanah. Sebagai bukti hak yang sah dan memiliki pembuktian yang sempurna.³⁵

³³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

³⁴ Soedikno Mertokusumo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mengenal Hukum : Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145

³⁵ Abdurachman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 94

2. Kerangka Konseptual

a. Balik Nama

Menurut Kamus Besar Indonesia arti dari balik nama adalah mengganti nama pada akta atau surat yang menyatakan hak milik (biasanya dihadapan Notaris).³⁶ Menurut Munir Fuady yang dimaksud dengan balik nama atau peralihan hak secara teoritis berdasarkan ketentuan hukum kebendaan dikatakan “beralih” yaitu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia.³⁷

b. Sertipikat

Dalam Pasal 1 ayat (20) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sedangkan dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data

³⁶ Arti Kata Balik Nama menurut KBBI, <http://kamus.cektkp.com/balik-nama>, diakses pada tanggal 1 November 2017, pukul 13.15 WIB.

³⁷ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana Prenadamedia, Group, Jakarta, 2013, hlm. 2

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

c. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual hak miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.³⁸

d. Meninggal Dunia

Meninggal dunia disebut juga dengan kematian atau ajal yaitu akhir dari kehidupan, ketiadaan nyawa dalam organisme biologis. Semua makhluk hidup pada akhirnya akan mati secara permanen, baik karena penyebab alami seperti penyakit atau karena penyebab tidak alami seperti kecelakaan.³⁹

Mati atau kematian berasal dari bahasa arab. Mati biasa juga disebut meninggal dunia, yang berarti tidak bernyawa atau terpisahnya roh dari zat, psikis dari fisik, jiwa dari badan, atau yang ghaib dari yang nyata.⁴⁰ Dalam Al-Qur'an Surah Yunus ayat 49 menyebutkan sudah pasti ada : Tiap-tiap umat mempunyai ajal. Apabila telah datang ajal mereka, maka mereka tidak dapat mengundurkannya barang sesaatpun dan tidak (pula) mendahulukanNya.

³⁸ Irma Devita Purnamasari, *Loc. Cit.*

³⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 637

⁴⁰ Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam*, Ikhtihar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1993, hlm . 89

G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan, terarah dan berkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan.⁴¹

Guna memperoleh data yang kongkrit sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis, maka metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi yuridis dan segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Dari segi yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Sedangkan dari segi empiris berarti hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.⁴² Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan.⁴³

⁴¹ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Citra Grafika, Bandung, 1974, hlm. 27-29.

⁴² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 14

⁴³ *Ibid.*

Menurut aliran ini, pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada di lapangan, dan bahwa ketidakteraturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berfikir dan mengabaikan dalam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.⁴⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas mengenai balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat.⁴⁵ Bersifat analitis, karena data yang diperoleh akan dianalisis terhadap aspek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan akurat mengenai sistem hukum dan sekaligus juga dilakukan penelitian di lapangan secara normatif yuridis yang berfungsi untuk melengkapi data yang diperoleh dari kepustakaan.⁴⁶

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Data Primer.

Data Primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama. Data primer

⁴⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 39.

⁴⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 24

⁴⁶ *Ibid.*

secara khusus dikumpulkan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan permasalahan atau penelitian.

2) Data Sekunder.

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh penulis secara tidak langsung melalui penelitian kepustakaan atau *library research*. Dari studi kepustakaan inilah diperoleh bahan hukum yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama, berupa peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan sebagai acuan dan pertimbangan hukum yang berguna dalam melakukan pengkajian mengenai penerapan kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan, terutama yang mengatur mengenai balik nama sertifikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat.

Bahan hukum primer ini terdiri dari : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37

tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perkebani Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Perkebani Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (literature), artikel penelitian, makalah, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta makalah seminar-seminar oleh para pakar terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.⁴⁷

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

⁴⁷ *Ibid.*

Penelitian akan dilaksanakan pada Badan Pertanahan Negara Kota Padang, karena Badan Pertanahan Negara merupakan muara pendaftaran tanah dalam proses balik nama sebagai peralihan hak milik atas tanah yang ada di Kota Padang.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah:

a. Wawancara

Guna mengerti terhadap permasalahan yang diajukan maka penulis menggunakan metode penelitian berupa *interview* atau wawancara. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu untuk memperoleh data primer. Percakapan dilakukan antara pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁴⁸ Penulis akan melakukan wawancara terstruktur dengan Kasi Peralihan Hak BPN Kota Padang, para pihak dalam Kasus Pengikatan Jual Beli (PJB) yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat, Beatrix Benni dan Muhammad Ishaq Notaris dan PPAT Kota Padang, serta Hakim pada Pengadilan Negeri Padang.

b. Teknik Sampling

Dalam penelitian, berawal dari kehendak peneliti untuk, *Pertama*, mereduksi objek penelitian, artinya peneliti tidak

⁴⁸ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007, hlm. 86.

bermaksud meneliti semua objek, semua gejala, semua kejadian atau peristiwa, melainkan hanya sebagian saja dari objek, gejala, atau peristiwa tersebut. *Kedua*, menggeneralisasikan penelitian, artinya kesimpulan-kesimpulan penelitian akan digeneralisasi terhadap semua objek, gejala atau peristiwa yang lebih luas.⁴⁹

Teknik sampling atau cara pengambilan sampel dari populasi dapat dibedakan⁵⁰ :

- 1) Probabilitas atau Random yaitu setiap unit atau manusia dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel.
- 2) Nonprobabilitas atau Nonrandom, cara ini merupakan kebalikan dari probabilitas sampling, yaitu setiap unit atau manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Cara pengambilan sampel jenis ini dapat dibedakan :
 - a) *Quota Sampling*, dasar penggunaan cara ini adalah jumlah subjek atau orang-orang yang akan diteliti telah ditentukan terlebih dahulu.
 - b) *Purposive Sampling*, dasar penggunaan cara ini hampir sama dengan quota sampling, dimana pemilihan sekelompok subjek atau ciri-ciri, sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.
 - c) *Accidental Sampling*, cara ini hampir sama dengan cara quota sampling, perbedaannya terletak pada ruang lingkupnya. Jika quota sampling lebih memusatkan perhatian pada pemenuhan kriteria tertentu, sedangkan pada insidental sampling tidak diperlukan, yang penting adalah siapa saja yang kebetulan dijumpai.

⁴⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 95

⁵⁰ *Ibid*, 97

- c. Studi Dokumen yaitu Pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan dan penelitian dengan mempelajari dokumen atau buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Teknik Pengolahan Data.

Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan yang kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik *editing* yaitu memeriksa data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah dapat dipertanggungjawabkan.⁵¹

b. Analisis Data.

Berdasarkan data-data yang berhasil dikumpulkan, baik data primer maupun sekunder, kemudian dianalisis dengan metoda kualitatif yaitu uraian yang tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan ahli dan menghubungkannya dengan masalah yang diteliti selanjutnya diambil kesimpulan yang diuraikan secara deskriptif, akhirnya ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan.⁵²

⁵¹ *Ibid*, hlm. 168-169

⁵² *Ibid*.