

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya sebagai sumber kehidupan, tetapi juga menjadi sumber pembangunan, bahkan lebih jauh dari itu kebutuhan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir manusia ketika meninggal dunia. 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 Indonesia dalam bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus di jaga kelestariannya.¹

Pentingnya tanah bagi manusia mengakibatkan kebutuhan tanah kian meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, namun hal tersebut memunculkan permasalahan baru dimana peningkatan kebutuhan akan tanah berbanding terbalik dengan sifat tanah yang selalu tetap, sehingga tak jarang terjadi gesekan di antara masyarakat mengenai penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah yang berujung pada sengketa. Kondisi ini menuntut adanya jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak-hak atas tanah untuk setiap warga negara maupun badan hukum yang menjadi kewajiban negara untuk mewujudkannya.

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

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan perwujudan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.² Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya UUD 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan sama dihadapan hukum.³

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materiil.⁴

Hadirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) merupakan jawaban untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dimana Undang-Undang Pokok Agraria menginginkan diselenggarakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang

² Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 2019, hlm. 106.

³ Pasal 28D ayat (1) UUD tahun 1945.

⁴ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum yang Terkadung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 143.

pertanahan.⁵ Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menjadi kewenangan dan tanggungjawab pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 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 tanah 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 termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut tujuan akhir dilakukannya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah ialah produk hukum berupa sertipikat. Adanya sertipikat bagi pemegang hak atas tanah ialah dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁶

Pewarisan merupakan salah satu cara seseorang memperoleh hak atas tanah, sebagai akibat dari meninggal dunianya seseorang yang menyebabkan harta kekayaannya baik berupa aktiva maupun pasiva menjadi terbuka sehingga menjadi hak dan kewajiban dari pada ahli warisnya (hak waris) atas harta kekayaan yang ditinggalkan tersebut. menurut hukum perdata proses beralihnya hak dan kewajiban

⁵ Pasal 19 ayat (1) UUPA.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cet. 3, Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, hlm. 472.

dari seorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya, dikatakan sebagai pewarisan.⁷

Salah satu objek pewarisan ialah hak atas tanah. Dengan meninggal dunianya seseorang (pewaris) maka seketika itu terjadi peralihan hak atas tanah kepada sekalian ahli warisnya. Akibat peralihan hak atas tanah yang disebabkan karena kematian tersebut Undang-Undang Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah) mengharuskan bagi ahli waris untuk mendaftarkan tanah yang menjadi objek pewarisan pada kantor pertanahan yang berwenang dan hasil akhir dari pendaftaran tersebut ialah sertipikat hak atas tanah yang semula nama pewaris menjadi nama ahli waris. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat 3 dan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 4 ayat 3:

“Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”.

Selanjutnya Pasal 36:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib didaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah yang disebabkan karena pewarisan ialah demi memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang

⁷ Arief Rahman dkk, “Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris”, Jurnal Kompilasi Hukum Vol. 5, No. 1, Juni 2020, hlm. 2.

memperoleh hak atas tanah warisan.⁸ Selain itu juga mempermudah ahli waris jika ingin melakukan peralihan ataupun pembebanan terhadap tanah warisan tersebut. Namun pada praktiknya karena keadaan ekonomi tak jarang ahli waris memperjual belikan hak atas tanahnya sebelum dilakukan pendaftaran tanah (turun waris).

Pada prinsipnya semua hak waris dapat dijual,⁹ namun jika terjadi jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan tentunya akan memberikan posisi yang tidak menguntungkan bagi si pembeli dikarenakan jual beli tersebut tidak dapat diteruskan untuk dibuat dalam bentuk akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dikarenakan sertipikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama ahli waris.

Akta jual beli tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti telah diadakannya perbuatan hukum berupa jual beli mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, selain itu juga menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.¹⁰

Kedudukan akta jual beli dalam pendaftaran tanah sangatlah penting, karena akta jual beli menjadi dasar utama untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli pada kantor pertanahan. Bahkan dapat dikatakan, bahwa akta jual beli yang telah dibuat secara sah dan sempurna telah menyebabkan hapusnya hak atas tanah salah satu pihak dan beralih kepada pihak lain, sehingga diperlukan kehati-hati bagi PPAT untuk membuat akta jual beli tersebut. PPAT harus memperhatikan syarat-

⁸ Eka Puji Setiyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, 2014, hlm. 4

⁹ Patma, Suwanti, dan Nam Rumkel, “*Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Belum Dibagi*”, *Hermeneutika*, Vol. 5, No. 2, Agustus 2021, hlm. 354.

¹⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 126.

syarat untuk melakukan pembuatan akta jual beli sebagaimana yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka biasanya PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tersebut.

Adapun syarat-syarat untuk melakukan jual beli dimaksud ialah sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas nama penjual, telah dilunasinya harga jual beli hak atas tanah, telah dilunasi pembayaran pajak-pajaknya (pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak penghasilan). Oleh karena hal tersebut, jika terjadi jual beli hak atas tanah yang belum turun waris maka jual beli tersebut tidak dapat dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

Terhambatnya untuk membuat akta jual beli oleh ppat karena tidak terpenuhi persyaratannya, tentunya akan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan jual beli. Oleh karena itu biasanya notaris akan menawarkan kepada para pihak untuk dibuatkan suatu perjanjian, agar mereka tetap terikat untuk mengadakan jual beli dihadapan ppat dan menjaga agar kesepakatan jual beli tersebut tetap terlaksana dengan baik sementara semua persyaratannya akan di urus. Perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh notaris yang diadakan untuk mengatasi kerumitan persyaratan dalam proses pembuatan akta jual beli oleh ppat. Sebagai terobosan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) khususnya mengenai hak atas tanah, tidak ditemukan secara khusus aturannya di dalam peraturan perundang-undangan. Namun sebagai suatu perjanjian maka PPJB tunduk dalam ketentuan umum yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satunya ialah mengenai keabsahannya yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata. Tercapainya kesepakatan oleh para pihak di dalam PPJB maka para pihak telah terikat untuk mengadakan jual beli serta telah mempunyai hak

dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka sepakati di dalam PPJB tersebut.

Praktik PPJB ini sering dijumpai dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang juga sekaligus merangkap sebagai PPAT. Berdasarkan Pasal 15 ayat 1 Juncto ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa:

Pasal 15 ayat 1:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pasal 15 ayat 2 huruf f, yang menyebutkan bahwa: “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: “membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas jelaslah bahwa notaris berwenang untuk membuat akta PPJB yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan termasuk yang objeknya berupa hak atas tanah.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, biasanya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, juga di atur mengenai tindakan selanjutnya apabila semua persyaratan untuk jual beli telah dipenuhi, seperti pembeli diberi kuasa menjual yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke PPAT dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual. Kuasa menjual tersebut dilakukan demi kepentingan pihak pembeli apabila pihak penjual tidak bisa hadir dan ikut menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT sedangkan semua persyaratan untuk jual beli tersebut telah terpenuhi.

PPJB bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dan meminimalisir sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari, karena kebiasannya tersebut tak jarang masyarakat sering melakukannya di dalam pelaksanaan jual beli. Seperti yang terjadi di Kota Padang dimana dilakukan PPJB oleh para pihak karena objek jual beli merupakan hak atas tanah yang belum turun waris sehingga belum bisa untuk dilakukannya akta jual beli dihadapan PPAT.

Meskipun PPJB sering digunakan oleh masyarakat dalam transaksi jual beli tanah yang belum turun waris, baik itu secara dibawah tangan maupun dengan akta notaris, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli khususnya mengenai hak atas tanah belum pernah diatur di dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena itu tak jarang masih menjadi tanda tanya mengenai kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Yang Belum Turun Waris di Kota Padang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka penulis akan mengambil permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi latar belakang dari para pihak melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang?
2. Bagaimana proses perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang?

3. Bagaimana kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Pada penelitian ini maksud dan tujuan yang hendak dicapai penulis ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui latar belakang para pihak melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui proses perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum dan kenotariatan, mengenai kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris serta sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai masalah jual beli terhadap tanah warisan yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sekaligus pemecahan atau jalan keluar mengenai permasalahan yang timbul dalam perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah warisan yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis khususnya di kepustakaan Universitas Andalas pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, bahwa penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Yang Belum Turun Waris di Kota Padang”, belum pernah dilakukan, apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya. Adapaun beberapa penelitian mahasiswa magister kenotariatan dahulu yang berhubungan dengan topik dalam tesis ini yang penulis ketahui ialah yang disusun oleh:

1. Geni Marfizola, tahun 2020 yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia Di Kabupaten Pesisir Selatan”, yang diteliti adalah:
 - a. Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) untuk pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Pesisir Selatan?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan?
 - c. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan?

2. Fatrianita Br Tambunan, 2018 yang berjudul “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang Penjualnya Meninggal Dunia di Sumatera Barat”, yang diteliti adalah:

- a. Bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah melalui pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia di Sumatera Barat?

Dari 2 (dua) contoh tesis di atas dengan permasalahan dan penelitiannya yang pertama terfokus pada permasalahan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang para pihak meninggal dunia sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Pesisir Selatan serta mencari solusi terhadap permasalahan tersebut dan pada tesis yang kedua dengan permasalahan penelitian tersebut terfokus kepada balik nama sertifikat hak milik berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang penjualnya meninggal dunia sebelum dilakukannya akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dengan daerah penelitian Provinsi Sumatera Barat dan bagaimana proses penyelesaiannya.

Sedangkan perbedaan dengan penelitian ini ialah terfokus pada permasalahan kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang.

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.¹¹

Teori hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam penelitian disertasi dan tesis, karena teori hukum tersebut, dapat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena-fenomena hukum, baik dalam tataran hukum normatif maupun empiris.¹²

Teori yang digunakan dalam melakukan analisis terhadap penelitian ini antara lain:

a. Teori kepastian hukum

Kepastian hukum memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.¹³ Secara normatif suatu kepastian hukum 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 tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan lainnya.¹⁴ Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Penegakan hukum harus dilandasi oleh kepastian hukum, yang merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga dapat memberikan jaminan perlindungan hak dan kewajiban bagi setiap orang atas

¹¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

¹² Salim HS dan Erlie Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Ed. 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

¹³ Teddy Evert Donald, M. Khoidin, dan Ivida Dewi Amrih Suci, *Hukum Kenotariatan: Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Originali*, Laksbang Pustaka, Surabaya, 2022, hlm. 25.

¹⁴ *Ibid.*

tindakan sewenang-wenang. Dengan adanya kepastian hukum maka dapat memberikan jaminan bahwa hukum dijalankan, sehingga orang yang berhak dapat memperoleh apa yang menjadi haknya dan putusan dapat dilaksanakan.¹⁵

Tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbullah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹⁶

Jika dalam konteks perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, maka kepastian hukum diawali dan muncul dari adanya itikad baik. Dengan kata lain perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dengan didasari adanya itikad baik telah memunculkan kepastian hukum atas perbuatan hukum tersebut. Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berwenang dalam lalu lintas keperdataan untuk membuat akta otentik. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya untuk membuat akta otentik seperti perjanjian, notaris akan memberikan langkah-langkah dan solusi hukum terbaik terhadap akta yang dibuatnya guna mencapai sebuah kepastian hukum bagi para pihak.

Notaris dalam membuat akta otentik harus bertidak berdasarkan aturan hukum yang berlaku, sehingga dapat memberikan kepastian bagi para pihak apabila terjadi suatu permasalahan, dimana akta notaris yang telah dibuat

¹⁵ Soedikno Mertokusumo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mengenal Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

¹⁶ R. Tony Prayogo di dalam Mario Julyano dan Aditya Yull Sulistyawan, “Pemahaman Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, July 2019, hlm. 15.

sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku tersebut dapat dijadikan pedoman bagi para pihak untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.¹⁷

Teori kepastian hukum inilah yang merupakan dasar dan sebagai landasan yuridis untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli sementara objeknya berupa tanah warisan yang belum dilakukan turun waris atau pendaftaran pada kantor pertanahan.

b. Teori kesepakatan

Hukum perjanjian merupakan salah satu hukum yang berperan nyata dalam kepentingan kehidupan masyarakat khususnya di bidang keperdataan. Defenisi perjanjian ditemukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan: “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang membuatnya, dan dalam isi perjanjian tersebut mengandung hak-hak keperdataan seseorang atau pihak yang harus dilindungi, yang berarti dalam perjanjian tersebut ditentukan hak-hak yang akan diperoleh dan para pihak terikat akan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi atau aturan-aturan main disepakati oleh para pihak dalam suatu kerjasama atau transaksi.¹⁸

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak, hal inilah biasanya yang disebut dengan asas konsensualitas yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “untuk sahnyanya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu kesepakatan mereka yang

¹⁷ Habib Adjie, *Saksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 85.

¹⁸ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan: Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Atas Tanah*, Cet. 2, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2017, hlm. 14-15.

mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu objek tertentu, dan suatu sebab yang halal atau tidak terlarang”. Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan oleh dua orang atau lebih telah mengikat, sehingga melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, setelah mereka mencapai kesepakatan atau *consensus*. Sedangkan jika perjanjian tersebut di buat secara tertulis, maka bukti telah tercapainya kesepakatan atau *consensus* ialah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁹

Undang-Undang tidak memberikan suatu defenisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan teori-teori yang ada dan berkembang hingga saat ini.²⁰ Kesepakatan memiliki dua unsur yaitu unsur penawaran dan unsur penerimaan. Saat bertemunya kedua unsur tersebut maka saat itulah dapat dikatakan terjadinya suatu kesepakatan diantara para pihak sehingga melahirkan perjanjian.²¹

Penawaran yang dilakukan oleh seseorang, dapat diartikan bahwa seseorang yang melakukan penawaran tersebut telah menyerahkan atau memberikan hak kepada pihak lain untuk menerima ataupun menolak tawaran tersebut. Apabila tawaran tersebut di terima oleh pihak lain, maka dapat dikatakan telah terjadi suatu kesepakatan sedangkan apabila tawaran tersebut di tolak oleh pihak lain, maka tidak ada kesepakatan. Menurut Irawan Soerodjo dalam bukunya menyebutkan bahwa:²²

“kesepakatan adalah pertemuan kehendak untuk menawarkan dengan kehendak untuk menerima atau menyetujui penawaran tersebut. Suatu

¹⁹ I Ketut dan Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 46.

²⁰ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, hlm. 25.

²¹ *Ibid.*, hlm. 26.

²² *Ibid.*

penawaran kehilangan daya berlakunya apabila penawaran tersebut ditolak, sudah kadaluwarsa atau penawaran tersebut ditarik kembali oleh orang atau pihak yang menawarkan”.

Kadangkala kita mengalami kesulitan untuk menentukan kapan saat terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian. Untuk itu mengenai kapan lahirnya kesepakatan dapat dikemukakan dalam beberapa teori. Pada penelitian ini teori yang digunakan terkait terjadinya kesepakatan ialah Teori Pengetahuan (*vernemings theory*). Berdasarkan teori ini kesepakatan terjadi pada saat kesesuaian kehendak di antara kedua belah pihak, yaitu apa yang ditawarkan oleh pihak yang menawarkan dapat diketahui dan diakseptasi atau disetujui dengan baik oleh pihak yang menerima penawaran, sehingga terjadi persamaan kehendak atau maksud, dan terjadi perikatan di antara keduanya.²³

c. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yaitu perlindungan dan hukum, Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.²⁴ Menurut Wirjono Prodjokoro dalam bukunya, perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk melindungi atau mempertahankan kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.²⁵

Hubungan antara negara dan warga negara di dalam suatu negara merupakan hubungan yang mengikat, hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban, dimana perlindungan hukum menjadi hak bagi warga

²³ *Ibid.*, hlm. 29.

²⁴ Dep Dik Bud-Balai Pustaka, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ed. 3, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 674.

²⁵ Wirjono Prodjokoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986, hlm. 19.

sedangkan di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara.²⁶

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum dari tindakan kesewenang-wenangan seseorang, dalam bentuk perangkat hukum baik itu yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik itu yang tertulis maupun yang tidak tertulis.²⁷

Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangannya. Dalam hal ini jika dikaitkan dengan kewenangan notaris sebagai pejabat umum maka notaris harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh negara kepadanya untuk membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Sedangkan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan, apabila terjadi sengketa termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁸

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dapat memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur empiris yang digunakan sebagai alat untuk menemukan jawaban terhadap pertanyaan tersebut.

Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

²⁶ Rusdianto Sesung, dkk, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017, hlm. 35.

²⁷ Philipus M. Hadjon di dalam Rusdianto Sesung, dkk, *Ibid*.

²⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 29.

a. Kepastian hukum

Kepastian hukum adalah sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.²⁹ Suatu perjanjian memiliki kepastian hukum apabila para pihak dapat memperoleh apa yang menjadi haknya dan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sesuai apa yang dijanjikan. Hal tersebut dapat terjadi apabila keabsahan suatu perjanjian terpenuhi, jika keabsahan perjanjian tidak terpenuhi maka akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak.

b. Akta notaris

Berdasarkan Pasal 1 ayat 7 UUJN menyebutkan bahwa “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Akta autentik mempunyai peranan yang penting dalam lalu lintas perdata yang terjadi diantara masyarakat, manfaat akta autentik akan terasa apabila terjadi suatu sengketa antara para pihak yang membuatnya dan sengketa tersebut dimajukan ke pengadilan yang berwenang, sehingga akta autentik tersebut dijadikan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

c. Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, dengan adanya perjanjian maka timbul hubungan hukum diantara para pihak, yang mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib untuk

²⁹ Teddy Evert Donald, M. Khoidin, dan Ivida Dewi Amrih Suci, *Hukum Kenotariatan: Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Originali*, Laksbang Pustaka, Surabaya, 2022, hlm. 25.

memenuhi prestasi tersebut, hubungan hukum inilah yang disebut perikatan.³⁰

Agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat, maka para pihak yang melakukan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian, subjek dan objek perjanjian, unsur-unsur perjanjian, dan asas-asas perjanjian.

Perjanjian yang dimaksud dalam penelitian ini ialah perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian ini merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan antara calon pembeli dengan calon penjual untuk melakukan jual beli tanah yang objeknya merupakan tanah warisan yang belum dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan. Perjanjian tersebut diperlukan guna mengamankan jual beli yang belum bisa dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dikarenakan syarat-syaratnya belum terpenuhi, oleh karena itu untuk meminimalisir sengketa yang mungkin akan muncul dikemudian hari maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

d. Pengikatan jual beli

Pengikatan merupakan akibat dari suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan diantara para pihak. Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sudah lama dikenal. Dalam jual beli terdapat dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual membutuhkan uang dan pihak pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam Buku III KUHPerdara, mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540.

³⁰ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, hlm. 19.

Pada Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa “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 dijanjikan”. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat dua kewajiban yang dibebankan dalam perjanjian jual beli yaitu: 1) kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; 2) kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.³¹

e. Turun waris

Turun waris adalah prosedur pengalihan nama kepemilikan tanah dalam sertifikat (balik nama) dari pewaris ke ahli waris. Proses turun waris pada umumnya dilakukan di Kantor Pertanahan dimana tanah warisan berada. Jika proses turun waris diajukan pemohon ke Kantor Pertanahan yang berwenang, maka kantor pertanahan akan membalik namakan sertifikat setelah semua persyaratan terpenuhi.

f. Notaris

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris), menyebutkan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Salah satu akta autentik yang sering dijumpai dibuat dihadapan notaris ialah perjanjian pengikatan jual beli.

G. Metode Penelitian

³¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. kata *research* berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu penelitian ini pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian.³² Untuk melakukan penelitian tersebut diperlukan suatu metode penelitian, yang berfungsi sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni, sehingga mampu untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.³³ Sesuai dengan rumusan masalah, bahwa penelitian ini akan mengidentifikasi masalah yang dihadapi yakni kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang. Dalam membahas permasalahan tersebut peneliti akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Pada karya ilmiah ini, jenis penelitian hukum yang digunakan ialah *yuridis empiris* yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat.³⁴ Dengan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi social yang riil dan fungsional.³⁵ Pendekatan secara *yuridis* ialah dengan pendekatan dari peraturan perundang-undangan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini, selanjutnya pendekatan *empiris* ialah pendekatan dengan turun langsung ke objek penelitian untuk dapat memperoleh data-data yang dibutuhkan terkait dengan permasalahan penelitian ini.

³² Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 7, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 1.

³³ *Ibid.*

³⁴ Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 174.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 21.

Berdasarkan pendekatan penelitian tersebut maka peneliti akan melihat hukum positifnya kemudian dilanjutkan untuk melihat seperti apa penerapan dilapangan dan masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan yang sedang diteliti. Deskriptif analitis berusaha menguraikan hasil penelitian sesuai permasalahan yang diangkat sehingga diharapkan mendapatkan gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis. Kemudian dari gambaran tersebut dianalisa yang bertujuan untuk mendapatkan hasil atau jalan keluar yang lebih spesifik yang sesuai dengan produk hukum atau peraturan yang berlaku.

3. Sumber dan jenis bahan hukum

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama. Data primer secara khusus dikumpulkan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan permasalahan atau penelitian. Untuk memperoleh data primer dalam penelitian ini maka akan digunakan metode wawancara. Adapun metode wawancara yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara terstruktur yang berarti melakukan wawancara secara mendalam dan terstruktur dengan beberapa notaris yang pernah membuat perjanjian pengikatan jual beli

terhadap tanah yang belum turun waris, untuk memberikan informasi terhadap penelitian ini.

b. Data sekunder

Penggunaan data sekunder dalam penelitian ini ialah sebagai data yang digunakan untuk melengkapi data primer. Selain berupa peraturan perundang-undangan, data sekunder dapat diperoleh dari pendapat para pakar yang ahli mengenai masalah-masalah dalam penelitian ini, yang disampaikan dalam berbagai literatur baik dari buku-buku, naskah ilmiah, laporan penelitian, media masa, dan lain sebagainya. Adapun data sekunder tersebut dapat dibedakan menjadi:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat yang berupa:
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana ataupun buku-buku literatur yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian ini. Dimana bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan petunjuk kepada peneliti dalam melangkah, baik di dalam membuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan serta kegunaan penelitian, kerangka konseptual dan teoritis, bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian.³⁶ Adapun bahan hukum sekunder tersebut antara lain:

- a) Buku-buku literatur hukum;
- b) Pendapat para ahli hukum;
- c) Artikel, jurnal, dan tesis hukum.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang berupa:

- a) Kamus Bahasa Indonesia;
- b) Kamus Hukum.

4. Alat pengumpulan data

a. Studi lapangan

Studi lapangan dalam penelitian ini dilakukan dengan tehnik wawancara. Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang

³⁶ Zainudin Ali, *Op.Cit.*, hlm. 54.

dilakukan secara terstruktur, yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan yaitu beberapa Notaris dan beberapa masyarakat yang pernah melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah yang belum turun waris.

b. Studi dokumen

Studi dokument atau yang biasa disebut kajian dokumen merupakan tehnik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian.³⁷

5. Pengolahan dan analisis data

a. Tehnik pengolahan data

Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan selanjutnya diolah dan dianalisis dengan menggunakan tehnik *editing* yaitu memeriksa data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah dapat dipertanggungjawabkan.³⁸

b. Analisis data

Data-data yang diperoleh oleh penulis di dalam melakukan penelitian, kemudian data tersebut dianalisis dengan metode kualitatif 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.³⁹

Pada penelitian ini, bahan hukum yang diperoleh kemudian penelitian akan melakukan pengelolaan dengan tehnik deskriptif yaitu memaparkan apa

³⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif*, Cet. 24, Remaja Rosda Karya, 2007, hlm. 10.

³⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 168-169.

³⁹ *Ibid.*

adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum.⁴⁰ Hasil pengolahan tersebut kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁴¹



⁴⁰ I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 152.

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 144.