

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :¹

“Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional., yaitu :²

1. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan.
2. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.
3. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.
4. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah.

¹. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, hlm. 265.

². Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001), hlm. 237

Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.³

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan

³. Wantjik Saleh, Hak Anda atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 7.

pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamalamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.”⁴ Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli

⁴. Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13.

⁵. Chairul Anam Abdullah, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 12.

tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁶ Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah

⁶. J. Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 83.

membayar sejumlah uang kepada pihak penjual.

Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.⁷ Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.⁸ Bentuk pemindahan hak bisa berupa :

1. Jual-beli,
2. Tukar-menukar,
3. Hibah,
4. Pemberian menurut adat,

⁷. R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. Hlm. 2.

⁸. *Ibid.*, hlm 332

5. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan

6. Hibah-wasiat atau “legaat”.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.⁹

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain- lain.¹⁰

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah. Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu

⁹. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 11

¹⁰. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2003), hlm. 205.

perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selemba kwitansi biasa saja.

Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selemba kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).¹²

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu

¹¹. *Ibid.*

¹². Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 11

berada.

Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.¹³ Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.¹⁴

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam

¹³. Boedi Harsono, op.cit., hlm. 211.

¹⁴. Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008), hlm. 70.

proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹⁵

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“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”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

¹⁵. R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

Hal tersebut tampak dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan, bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, 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”.

Sampai saat ini pun belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnyanya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia. Hal ini berbeda dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang mengatur tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian. Isu yang mengemuka selanjutnya, apakah dengan demikian syarat - syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdato dapat diberlakukan untuk sahnyanya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Pasal 5 UUPA menyatakan:

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

Mencermati ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut, pemberlakuan hukum adat dimaksud tidaklah bersifat mutlak, namun dengan empat persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 UUPA. Hal ini selanjutnya

akan menimbulkan suatu pertanyaan, apakah dalam perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli berlaku hukum adat? Hukum adat manakah yang dipakai? Pertanyaan ini perlu dikemukakan mengingat Penjelasan Umum III angka (1) UUPA terkait dengan hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 UUPA masih bersifat umum dan belum mampu menjawab persoalan jual beli hak atas tanah yang bersifat lebih khusus.¹⁶

Di sisi yang lain, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN.

Undang-undang ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyatakan, bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Persoalan yang mengemuka kemudian, apakah ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan

¹⁶. Penjelasan Umum III angka (1) menyatakan: „... Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal“.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997? atau justru ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris dapat diterima sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁷

Eksistensi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris semestinya harus dipandang sebagai norma hukum yang memberikan dasar bagi perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah yang merupakan pengembangan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud Penjelasan Umum III angka (1) UUPA, yang intinya bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern, sehingga dengan demikian eksistensi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris tidak bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah

¹⁷. Alfiansyah, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 01 September 2019. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.¹⁸

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah bila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengandung 4 (empat) syarat :¹⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi

¹⁸. Alfiansyah, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses 01 September 2019. Hasil penelitian oleh Alfiansyah, antara lain bahwa, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

¹⁹. *Ibid*

dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi. Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, tetapi sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea 1 yang menyebutkan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka, perjanjian ini dianggap telah sah karena telah ada kesepakatan antara para pihak.

Dalam alinea 2 Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis mencoba untuk meneliti dan menganalisa thesis ini dengan judul “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang.”

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Kota Padang?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang?
3. Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus memiliki tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga untuk menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pada Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang

2. Untuk mengetahui Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang
3. Untuk mengetahui Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang

2. Manfaat Praktis

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

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran Penulis terhadap Perpustakaan Program

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Website yang ada, penulis belum menemukan suatu karya tulis Ilmiah atau Tesis yang sama terhadap penelitian yang akan penulis lakukan dengan judul: “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Pada Kantor Pertanahan di Kota Padang.”

Tesis yang akan penulis teliti ini jauh dari kata plagiat, karena setiap penulisan, penulis mencantumkan sumber atau daftar keputukaannya. Namun, jika dikemudian hari terjadi permasalahan yang menyerupai penulisan dengan judul dan substansinya, diharapkan hal itu dapat dijadikan sebagai penyempurnaan penulisan sebelumnya.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

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,²⁰ sebagai masukan eksternal dalam penelitian ini. Penulis dalam penelitian ini mengacu pada teori penyelesaian sengketa dan teori kepastian hukum.

a. Teori Perlindungan Hukum

²⁰. M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond,

“bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan 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.”²¹

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²²

Sedangkan menurut Lily Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat

²¹. Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

²². Sajipto Raharjo, *Ibid.*

didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.”²³

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum 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, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁴

²³. Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, (Bandung : Remaja Rusdakarya, 1993) hlm. 118

²⁴. Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

Menurut Lawrence M. Friedman, dalam bukunya yang berjudul “*The Legal System A Social Science Perspective*”, menyebutkan bahwa sistem hukum terdiri atas perangkat struktur hukum, substansi hukum (perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum. Sistem hukum harus memuat *Substantive Law, Legal Structure, dan Legal Culture*. Tegaknya hukum tergantung kepada budaya hukum di masyarakat, sementara itu budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum anggota-anggotanya yang dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan, lingkungan, budaya, posisi atau kedudukan dan kepentingan-kepentingan.²⁵

Struktur hukum (*legal struktur*) merupakan kerangka berfikir yang memberikan defenisi dan bentuk bagi bekerjanya sistem yang ada dengan batasan yang telah ditentukan, jadi struktur hukum dapat dikatakan sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang ada didalamnya.²⁶

Substansi hukum (*legal substance*) merupakan aturan, norma dan pola perilaku manusia yang berada di dalam sistem hukum. Substansi hukum (*legal Substance*) berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, baik berupa keputusan yang telah

²⁵. Bismar Nasution, Ekonomi Mengkaji Ulang Hukum sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi, Disampaikan pada” Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum Ekonomi Universitas Sumatera Utara”, Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Ekonomi USU, hlm 21.

²⁶. Lawrence M. Friedman, *The legal System: A Social Science Perspective*, Russel Sage Foudration, New York, 1975, hlm 12.

dikeluarkan maupun aturan-aturan baru mau disusun. Substansi hukum (*legal substance*) tidak hanya pada hukum yang tertulis (*law in the book*), tetapi juga mencakup hukum yang hidup di masyarakat (*the living law*).²⁷

Budaya hukum (*legal culture*) merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum. Sikap masyarakat ini meliputi kepercayaan, nilai-nilai, ide-ide serta harapan masyarakat terhadap hukum dan sistem hukum.²⁸ Budaya hukum juga merupakan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum dilaksanakan, dihindari atau bahkan bagaimana hukum disalahgunakan. Budaya hukum mempunyai peranan yang besar dalam sistem hukum. Tanpa budaya hukum maka sistem hukum (*legal system*) akan kehilangan kekuatannya, seperti ikan mati yang terdampar di keranjangnya, bukan ikan hidup yang berenang di lautan.²⁹

Ketiga unsur sistem hukum tersebut berhubungan satu sama lain, dan mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan satu persatu. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang menggerakkan sistem hukum yang ada agar berjalan dengan lancar. Sebagai perumpamaan, struktur hukum (*Legal struktur*) merupakan mesin yang menghasilkan sesuatu, substansi hukum (*legal substance*) merupakan orang yang memutuskan

²⁷. *Ibid*, hlm 14.

²⁸. Lawrence M, Friedman dalam Marlina, Peradilan Pidana Anak di Indonesia, PT Rafika Aditama, Bandung, 2009, hlm 14.

²⁹. *Ibid*, hlm 7

untuk menjalankan mesin serta membatasi penggunaan mesin. Apabila satu dari ke tiga unsur sistem hukum ini tidak berfungsi, menyebabkan sub sistem lainnya terganggu.³⁰

c. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian/kemujaraban, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.³¹ Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.³²

Derajat dari efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, "taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsi suatu sistem hukum. Dan berfungsi hukum merupakan pertanda hukum tersebut

³⁰. *Ibid*

³¹. Barda Nawawi Arief, Kapita Selekta Hukum Pidana, ctk Ketiga, Citra Aditya Bandung, 2013 Hlm 67.

³². Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi, Edsis Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, Jakarta, 2013, Hlm.375

mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup.³³

Beberapa pendapat mengemukakan tentang teori efektivitas seperti Bronislaw Malinowski, Clarence J. Dias, Allot dan Murmer. Bronislaw Malinowski mengemukakan bahwa teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu: (1) masyarakat modern, (2) masyarakat primitif, masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modern hukum yang dibuat dan ditegakkan oleh pejabat yang berwenang.³⁴

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini.³⁵

Efektivitas Hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut:

Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat

³³. Soerjono Soekanto, Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi, Remaja Karya Bandung, 1985, Hlm.7

³⁴. Salim H.S dan Erlies Septiani, op.cit.,Hlm 308.

³⁵. Marcus Priyo Gunarto, Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2011,Hlm 71- 71, dikutip Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbaini, Op.Cit., Hlm 308

menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.³⁶

Keberlakuan hukum berarti bahwa orang bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksana norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.³⁷ Selain itu wiiliam Chamblish dan Robert B seidman mengungkapkan bahwa bekerjanya hukum dimasyarakat dipengaruhi oleh *all other societal personal force* (semua ketakutan dari individu masyarakat) yang melingkupi seluruh proses.

Studi efektivitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan (*law in action*) dengan hukum dalam teori (*law in theory*) atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *law in the book* dan *law in action*.³⁸

³⁶. Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, Op.cit, Hlm 303

³⁷. Hans Kelsen, General Teory of Law and State, Translete by Anders Wedberg , New York: Russel and Russel , 1991, dikuitip dari Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, ctk. Kedua , Konstitusi Press, Jakarta, 2012, Hlm 39-40

³⁸. Soleman B Taneko, Pokok-Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat, Rajawali Press , Jakarta, 1993, Hlm 47-48.

Bustanul Arifin yang dikutip oleh Raida L Tobing dkk, mengatakan bahwa dalam negara yang berdasarkan hukum, berlaku efektifnya sebuah hukum apabila didukung oleh tiga pilar, yaitu:

- a. Lembaga atau penegak hukum yang berwibawa dapat diandalkan
- b. Peraturan hukum yang jelas sistematis.
- c. Kesadaran hukum masyarakat tinggi.³⁹

2. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

2. Akta Jual Beli

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

3. Peralihan Hak Atas Tanah

³⁹. Raida L Tobing, dkk, (Hasil Penelitian), Efektivitas Undang-Undang Money Laundering, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2011, Hlm 11.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut.

Tetapi jika diteliti lebih lanjut, maka jual beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu “perjanjian” sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan

harga kepada pembeli. Jadi antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah.

Berbeda halnya dengan sistem Hukum Barat, dimana hak milik atas tanahnya tidak dapat langsung berpindah kepada sipembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya (balik nama) dipisahkan secara tegas, jadi misalnya suatu penyetoran sejumlah uang dibank untuk sipenjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik sipembeli. Tetapi sipembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu balik nama untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

a. Syarat Sepakat Yang Mengikat Dirinya

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT

b. Syarat Cakap

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan. syarat hal tertentu

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.

c. Syarat Sebab Yang Halal

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya

dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.

Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan : “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.⁴⁰ Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁴¹ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁴²

Metode penelitian ini merupakan Metode penelitian Yuridis Empiris yaitu Mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang terkait dan

⁴⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm.7.

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 6.

⁴² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

Menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan. Maka dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan beberapa Tahap metode penelitian yaitu :

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menganalisa data yang ada seteliti mungkin, menguraikannya secara sistematis, serta menjelaskan keadaan yang sesungguhnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.

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

2. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber data

Sumber data adalah tempat dimana data diperoleh dalam suatu penelitian. Dalam penelitian yang akan dilakukan ini, penulis mengharapkan untuk mendapatkan data yang dikumpulkan dari dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) *Field reasech*, yaitu penelitian lapangan yang akan penulis lakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang

2) Studi kepustakaan

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data dari studi kepustakaan pada :

- a. Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b. Perpustakaan Umum
- c. Internet.

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan tesis ini terdiri atas :

1) Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian lapangan, yaitu melakukan wawancara dengan salah satu pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang dan salah satu Pejabat Akta Tanah (PPAT) yang berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Di Kota Padang.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang tidak langsung melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan dan peraturan (bahan hukum) yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti yang terdiri dari :

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang digunakan adalah :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

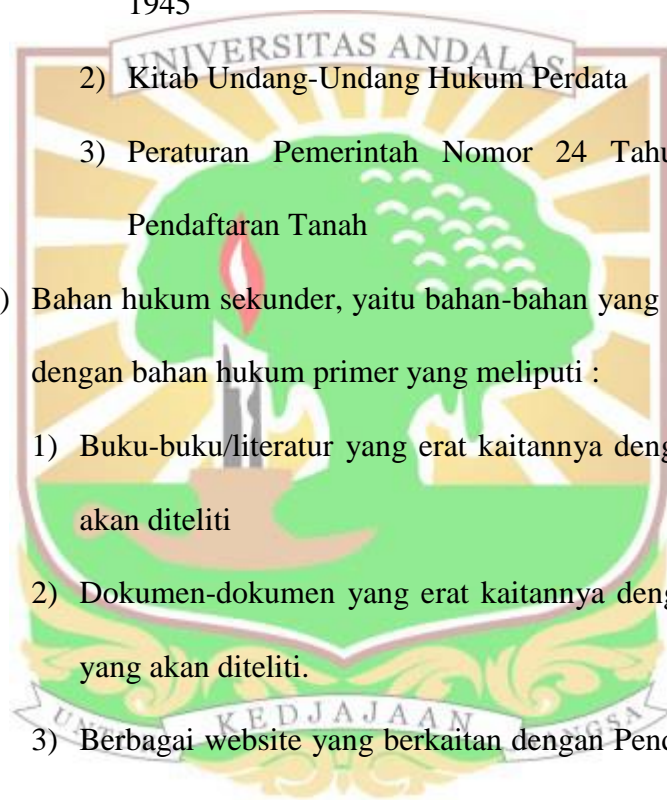
b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang meliputi :

1) Buku-buku/literatur yang erat kaitannya dengan masalah yang akan diteliti

2) Dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

3) Berbagai website yang berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Akta Jual Beli Tanah.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun kejelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus dan ensiklopedia. Data sekunder tersebut



merupakan landasan teori dalam mengadakan analisa data serta pembahasan masalah.⁴³

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.⁴⁴ Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, pewawancara menyampaikan pertanyaan-pertanyaan kepada yang diwawancarai untuk dijawab, menggali jawaban lebih dalam dan mencatat jawaban yang diwawancarai.⁴⁵

Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dengan mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu agar wawancara tetap terfokus pada permasalahan yang akan diteliti dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang berupa teori-teori, pandangan dari para ahli dibidangnya, penelaahan hukum yang ada, serta data-data yang diperoleh dari sumber internet. Bahan-bahan

⁴³. Soerjono Soekanto, A, 1981, Metode Penelitian Ilmu Hukum, UI Press, Jakarta, Hlm. 9

⁴⁴. Burhan Ashshofa, 2001, Metode Penelitian Hukum, PT.Asdi Mahasatya, Jakarta, Hlm. 95

⁴⁵. Ronny H.S, 1990, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia, Jakarta, Hlm.

hukum yang biasanya hanya tersedia di berbagai ruang perpustakaan, sekarang sudah dapat diakses secara mudah melalui internet.⁴⁶

Metode wawancara yang digunakan adalah Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Dalam mengumpulkan data penulis menggunakan metode wawancara semi terstruktur yaitu dengan membuat daftar pertanyaan pokok dan pertanyaan lanjutan disusun sesuai dengan perkembangan wawancara.

4. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala atau kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Dalam penelitian ini mengambil teknik purposive sampling untuk menentukan sampel penelitian yaitu sampel yang dipilih berdasarkan

⁴⁶. Johnny Ibrahim, 2006, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing, Malang, Hlm. 323

pertimbangan atau penelitian subyektif dari penelitian. Jadi dalam hal ini penelitian menentukan sendiri subjek mana yang di anggap dapat mewakili populasi.

c. Analisis Data

Dalam penelitian ini, langkah yang pertama kali dilakukan adalah mengumpulkan data dari bahan hukum primer yaitu berupa dokumen berkas perkara. Data tersebut kemudian diolah dengan cara mempelajari kasus dan membandingkan dengan konsep-konsep yang ada pada bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dan literatur lainnya.

Terhadap data yang telah disajikan tersebut kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori atau aturan-aturan yang mengaturnya. Dari hasil pembahasan tersebut, selanjutnya penulis menarik kesimpulan dengan cara induktif, yaitu penarikan kesimpulan yang dimulai dari data yang sifatnya khusus kepada yang sifatnya umum.⁴⁷

⁴⁷ Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis*, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.