

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesaranya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

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, menyatakan bahwa, “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”²

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

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, Hlm. 265.

Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut :³

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.

Dalam penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).

³Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, Hlm. 265.

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,⁴

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;

⁴Imam Soetikno, Proses Terjadinya UUPA, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987, Hlm. 59.

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*).⁵ Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.⁶ Bentuk pemindahan hak bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrenng*” dan hibah-wasiat atau “*legaat*”.

Dalam hal ini penulis akan membahas mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Salah satu hak kebendaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, dijelaskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan diwariskan kepada pihak lain.⁷ Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 472.

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, hlm. 265.

⁷*Ibid*, hlm. 91-92

hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.⁸

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.

Apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁹ Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹⁰

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 bahwa, 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.

⁸Lihat, Pasal 23 ayat (3) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁹R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

¹⁰Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 180-181

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹¹

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.¹²

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah 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.¹³

Dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas

¹¹Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan. Jakarta, 2003, hlm. 27

¹²Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30

¹³Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut.

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.¹⁴

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 harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta yang tersedia.¹⁵ Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus

¹⁴Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

¹⁵Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan.

Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.¹⁶ 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.

Dalam 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.¹⁷ 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 (*Rechtskadaster* atau *Legal cadastre*).

Dalam sebuah kasus Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan klausula kuasa menjual, tetapi sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilangsungkan, para pihaknya terlebih dahulu

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

¹⁷Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008), hlm. 70.

¹⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm. 472.

meninggal dunia. Berdasarkan Pasal 830 sampai dengan Pasal 833 KUHPerdara bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut.

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, paragraph ke 3 perihal peralihan hak karena pewarisan. 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 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.¹⁹ 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.

Berdasarkan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawahtangan, tetapi harus di hadapan seorang PPAT. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 yang menyatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

¹⁹Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.²⁰

Pasal 37 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas sarusun melalui jual beli atau sesuai peraturan yang berlaku hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Permohonan yang diajukan oleh ahli waris mewakili para pihak yang meninggal telah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor pertanahan dan dibuktikan oleh Kepala Kantor pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tentang kelengkapan dokumen-dokumen yang diajukan dan dianggap cukup untuk dapat mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan tersebut. Dalam pembuatan akta tersebut pun telah memenuhi syarat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 ayat 1 dan ayat 2, dimana transaksi jual beli yang dilakukan sah dimata hukum.

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. Sedangkan tunai berarti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian.

²⁰Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

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).²¹ 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 sertifikat.²²

Pada prinsipnya Pengikatan Jual Beli 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.”²³

²¹Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

²²Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 47

²³R. Subekri, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1

Dalam Pengikatan Jual Beli 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.²⁴

Dikeluarkannya intruksi 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.²⁵ 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.²⁶

Berdasarkan 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

²⁴*Ibid*, hlm. 186-189

²⁵Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21 UUPA), hak guna usaha (Pasal 30 UUPA), dan hak guna bangunan (Pasal 36 UUPA).

²⁶Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Adhya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 425.

umum dan kesusilaan. Maka, pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberiannya mempunyai alas (*titel*) hukum yang sah.²⁷ Kemudian, berdasarkan Pasal 1470 KUHPerdara 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.

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.²⁸

Dalam sebuah kasus Pengikatan Jual Beli lunas dan dibarengi dengan klausula kuasa menjual, namun sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dilangsungkan, para pihak terlebih dahulu meninggal dunia dan ahliwaris dari para pihak mengajukan permohonan untuk melakukan mediasi proses pendaftaran baliknama ke Kantor pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, sebagai perwakilan yang meninggal tersebut untuk proses jual beli tanah milik orangtua ahliwaris. Dalam praktek jual beli tanah apabila konsep terang dan tunai belum dapat dipenuhi oleh kedua belah

²⁷Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 6

²⁸*Ibid*, hlm. 190

pihak, maka transaksi tetap bisa dilakukan, namun Notaris membuat instrumen lain, yaitu dengan membuat perjanjian berhubungan dengan hal tersebut.

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 Kabupaten Pesisir Selatan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan?
3. Bagaimana proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan?

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 Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pesisir Selatan.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap ahli waris proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan.
3. Untuk mengetahui proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan.

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 perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan.

2. Manfaat Praktis

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

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 “Peralihan Hak Atas



Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Para Pihak Meninggal Dunia Di Kabupaten Pesisir Selatan”, belum pernah dilakukan.

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

1. 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 ?

2. 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 ?

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 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,²⁹ sebagai masukan eksternal dalam penelitian ini. Penulis dalam penelitian ini mengacu pada teori penyelesaian sengketa dan teori kepastian hukum.

²⁹M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 80.

a. Teori Perlindungan Hukum

Ada beberapa ahli terkait dengan teori perlindungan hukum, 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 komunitas 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.”³⁰

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.³¹ Sedangkan menurut Lily Rasjidi dan I.B Wisa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan

³⁰Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

³¹Sajipto Raharjo, *Ibid.*

perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.”³²

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.³³

Tegaknya hukum tergantung kepada budaya hukum di masyarakat, sementara itu budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum anggota-anggotanya yang dipengaruhi oleh

³²Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, (Bandung : Remaja Rusdakarya, 1993) hlm. 118

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

latar belakang pendidikan, lingkungan, budaya, posisi atau kedudukan dan kepentingan-kepentingan.³⁴

Struktur hukum (*legal struktur*) merupakan kerangka berfikir yang memberikan definisi 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.³⁵

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 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*).³⁶

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.³⁷ Ketiga unsur sistem hukum tersebut berhubungan satu sama lain, dan

³⁴Bismar 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.

³⁵*Ibid.*

³⁶*Ibid.*

³⁷*Ibid.*

mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan satu persatu. Apabila satu dari ke tiga unsur sistem hukum ini tidak berfungsi, menyebabkan sub sistem lainnya terganggu.³⁸

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti ini bertujuan agar adanya persamaan definisi dari konsep-konsep yang menjadi pembahasan. Adapun konsep-konsep tersebut adalah :

1. Peralihan Hak Atas Tanah

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.³⁹ Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya

³⁸*Ibid*

³⁹Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 7

tersebut.

2. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual hak miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.⁴⁰

3. 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.⁴¹

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.⁴² Dalam Al-Qur'an Surah Yunus ayat 49 menyebutkan sudah pasti ada tiap-tiap umat mempunyai ajal.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis.⁴³ Metode adalah proses atau prinsip tata cara

⁴⁰Irma Devita Purnamasari, *Loc. Cit.*

⁴¹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 637

⁴²Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam*, Ikhtihar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1993, hlm . 89

⁴³BambangWaluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta,

memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁴⁴

Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁴⁵ Metode penelitian ini merupakan Metode penelitian Yuridis Empiris yaitu Mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang terkait dan 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 setelah mungkin, menguraikannya secara sistematis, serta menjelaskan keadaan yang sesungguhnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dalam memperkuat teoriteori 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.

1991, hlm.7.

⁴⁴Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 6.

⁴⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

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 Kabupaten Pesisir Selatan

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 BPN Kabupaten Pesisir Selatan dan salah satu



Pejabat Akta Tanah (PPAT) yang berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Kabupaten Pesisir Selatan.

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 :

- 
1. 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 :⁴⁶
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁶Soerjono Soekamto, A, 1981, Metode Penelitian Ilmu Hukum, UI Press, Jakarta, Hlm.9

6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah

UNIVERSITAS ANDALAS

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang meliputi :⁴⁷

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.

3. 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.⁴⁸

⁴⁷Soerjono Soekamto, A, 1981, Metode Penelitian Ilmu Hukum, UI Press, Jakarta, Hlm.9

⁴⁸*Ibid.*

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah:

a. Wawancara

Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.⁴⁹ 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.⁵⁰

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. Penulis akan melakukan wawancara terstruktur dengan

- a) Narasumber : Muhammad Ishaq selaku Ketua Pengurus Wilayah Sumatera Barat Ikatan Notaris Indonesia (Pengwil INI).
Responden : Enyda, S.H., M.kn selaku Notaris di Kabupaten Pesisir Selatan, Efrizal,S.H., M.Si selaku Kepala Kantor BPN Kabupaten Pesisir Selatan, dan para pihak dalam Kasus

⁴⁹Burhan Ashshofa, 2001, Metode Penelitian Hukum, PT.Asdi Mahasatya, Jakarta, Hlm.95

⁵⁰Ronny H.S, 1990, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia, Jakarta, Hlm.57

Pengikatan Jual Beli (PJB) yang penjualnya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan.

b. Studi Dokumen

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.⁵¹

4. Pengolahan dan Analisis Data

1) 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.⁵²

2) 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.

⁵¹Johnny Ibrahim, 2006, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayu Media Publishing, Malang, Hlm.323

⁵²Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 168-169

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.⁵³



⁵³Tim Penyusun, Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7.