

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan tetap menjaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Di samping itu, tanah mempunyai nilai yang tinggi, disebabkan hak atas tanah mempunyai 3 komponen penting, yaitu :

1. Komponen penting pertama adalah Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik/ pemakainya, di samping tanah memberi harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan, produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tetap, tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.<sup>2</sup>

Mengingat sedemikian pentingnya tanah di dalam kehidupan manusia, maka setiap orang berusaha untuk memiliki dan memanfaatkan tanah itu semaksimal mungkin guna kelangsungan hidupnya. Semakin banyak bidang

---

<sup>1</sup>Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1

<sup>2</sup>Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm.16

tanah yang dimiliki, maka menunjukkan pula bahwa orang tersebut semakin berada atau kaya dan dihormati oleh orang lain. Akibat tanah sebagai simbol status, maka setiap orang selalu menginginkan tanah yang luas, bidang tanah yang lebih banyak dan terletak dikawasan yang strategis. Simbol status ini mendorong orang untuk memiliki tanah lebih banyak.<sup>3</sup>

Untuk memiliki tanah, dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain, mewarisi, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual-beli. Perolehan tanah yang lebih sering dilakukan yaitu melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uangnya untuk mendapatkan barang yang dikehendakinya secara sukarela. Kemudian menurut Pasal 1457 KUHPerdara, menyebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian.<sup>4</sup>

Menurut Van Dijk, pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat terjadi dalam bentuk umum, yaitu:

1. Penjualan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar tunai.
2. Pertukaran, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan mendapatkan penggantian tanah pada tempat yang berbeda letaknya.
3. Penggadaian, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu, dengan menerima sejumlah uang, tanah akan diperoleh kembali jika telah ditebus dengan sejumlah uang yang diterima dari pemegang gadai
4. Hibah, yaitu pemberian tanah kepada seseorang, lembaga baik sementara atau selamanya

---

<sup>3</sup>Johara T. Jaya Dinata, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1999, hlm. 1.

<sup>4</sup>“Suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual, harga yang telah disepakatinya”, Lihat dalam Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 51-52.

5. Persewaan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu (sesuai jangka waktu yang ditentukan) dengan mendapatkan pembayaran berupa sewa.<sup>5</sup>

Semenjak diundangkannya UUPA, maka peralihan hak atas tanah, termasuk pengertian jual-beli tanah *bukan lagi* suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 *juncto* 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum peralihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai.

Perbuatan hukum peralihan hak menurut ketentuan UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa syarat peralihan hak untuk dapat didaftarkan, wajib dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>6</sup> Ketentuan di atas, merupakan bentuk Peraturan Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster*, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti berupa sertipikat tanah.

Untuk mendapatkan perlindungan hukum, hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sehingga memenuhi 3 (tiga) syarat secara kumulatif, yaitu:

1. Penerbitan sertipikatnya telah berusia 5 tahun atau lebih;
2. Proses penerbitan sertipikatnya didasarkan pada iktikad baik;

---

<sup>5</sup>Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia* (terjemahan oleh A. Soehardi), Penerbit Sumur Bandung, 1982, hlm. 65-68

<sup>6</sup>Bahwa Hukum Agraria berdasarkan hukum adat dihubungkan dengan Pasal 19 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (1) UUPA, bahwa peralihan hak dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah :”bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta dengan bentuk ditetapkan Menteri dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri” jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya.<sup>7</sup>

Setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah, maka dalam UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan alat bukti akta othenetik, sedangkan dalam kenyataannya, praktik jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan, dalam penelitian pendahuluan yang telah penulis lakukan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar, diperoleh informasi awal dari Camat X Koto. Menurut Camat X Koto, di setiap Nagari memang masih terdapat jual beli hak atas tanah antara pembeli dan penjual yang dilakukan secara di bawah tangan, namun data itu tidak ada di Kantor Camat, karena jual beli itu hanya sampai tingkat Nagari dan Ketua KAN saja. Sebaiknya, ditelusuri ke Nagari-nagari .<sup>8</sup>

Berdasarkan informasi dari Wali Nagari Koto Laweh<sup>9</sup> dan Wali Nagari Pandai Sikek<sup>10</sup> Kecamatan X Koto, diperoleh keterangan bahwa memang di Nagari yang dipimpinnya, masih sering terjadi jual beli hak atas tanah antara pembeli dan penjual yang dilakukan secara di bawah tangan. Dalam satu tahun rata-rata ada sekitar 5-8 kasus jual beli tanah secara di bawah tangan yang dilakukan di Kantor Kerapatan Adat Nagari.

---

<sup>7</sup>Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA sebagai pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 280

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Khairunnas.Y , S.STP, Camat X Koto Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 20 Maret 2020, jam 9.00 WIB.

<sup>9</sup> Wawancara penulis dengan Bapak Rino Setiady Dt.Bandaro Gapuang, Walinagari Koto Laweh Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 20 Maret 2020, jam 10.30 WIB.

<sup>10</sup>Wawancara penulis dengan Bapak Harmen St.Rajo Malano, Walinagari Pandai Sikek Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 20 Maret 2020, jam 16.30 WIB.

Kasus lain di Nagari Sungai Tarab Kecamatan Sungai Tarab Kabupaten Tanah Datar, bahwa: Tanah yang sudah dibeli oleh nenek moyang terdahulu secara di bawah tangan, sudah ditempati cukup lama dan dipergunakan secara turun temurun. Lalu kemudian ada pihak yang merasa memiliki untuk merebut tanah tersebut secara paksa dengan cara menipu, sebab terjadinya sengketa atas tanah tersebut adalah karena tidak adanya kekuatan hukum kepemilikan tanah dari hasil jual beli di bawah tangan.<sup>11</sup>

Hal itu menunjukkan, bahwa proses perbuatan hukum jual beli hak atas tanah di bawah tangan oleh masyarakat, masih dilakukan secara sederhana yaitu saling mempercayai antara penjual dan pembeli. Tidak cocok dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mewajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, yang dibuktikan dengan Akta Otentik, *sedangkan* alat bukti yang digunakan oleh sebahagian masyarakat, hanya berupa Akta di bawah tangan (kwitansi, selembar kertas segel atau surat keterangan jual beli yang ditandatangani kedua pihak dan ditandatangani pula oleh beberapa orang saksi serta diketahui oleh Ketua KAN dan Walinagari setempat).

Menurut hukum adat, syarat sahnya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah, dikemukakan oleh Urip Santoso, yaitu:

1. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi.

---

<sup>11</sup> Yulis Rizki, *Penyelesaian sengketa Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum di Nagari Sungai Tarab Kabupaten Tanah Datar*, Tesis, Pasacasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. ii.

2. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuat perjanjian di hadapan Kepala Desa.
3. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah di lakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Sekalipun jual beli telah memenuhi persyaratan di atas, permasalahan yang muncul adalah bagaimanakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli tanah di bawah tangan, yang masih marak dilakukan oleh masyarakat tersebut?. Pada hal secara jelas diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini penting artinya di satu pihak sebagai alat bukti bahwa benar telah terjadi pemindahan/ peralihan hak milik atas tanah dari seseorang kepada orang lain (jual beli, tukar menukar, hibah) dan arti penting lainnya yaitu dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan, agar dapat dicapai suatu ketertiban dan kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan peralihan hak milik atas tanah tersebut. Di samping itu, dapatkah surat jual beli hak atas tanah di bawah tangan itu, dipergunakan sebagai dasar untuk melaksanakan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan?.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan di atas, maka disusun beberapa permasalahan, sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah di

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 361-362.

bawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

2. Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar ?
3. Apakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan ?.

### **C. Tujuan Penelitian.**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui penyebab masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pembeli tanah yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah dan mengembangkan kajian di bidang hukum perdata, terutama mengenai penyebab jual beli tanah di bawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses pelaksanaan jual beli di bawah tangan dan akibat hukum atas jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai tambahan informasi dan referensi bagi penyelenggaraan pemerintahan di bidang pertanahan, dalam rangka mencari solusi atas pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan, agar dapat meminimalisir akibat hukum yang merugikan berbagai pihak.

#### **E. Keaslian Penelitian.**

Berdasarkan penelusuran yang telah Penulis lakukan terhadap hasil-hasil penelitian sebelumnya, tidak ada ditemukan hasil penelitian yang persis sama dengan tesis yang akan diteliti ini. Tesis ini lebih fokus mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan, dengan titik berat perhatiannya adalah:

1. Penyebab jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan;
2. Pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan
3. Akibat Hukum terhadap pembeli atas jual beli tanah secara di bawah tangan.

Adapun yang membedakan penulisan Tesis ini, dengan penulisan lainnya, dapat diuraikan sebagai berikut.:

**TABEL 1 : KEASLIAN PENELITIAN**

No.	Peneliti	Judul Penelitian	Permasalahan	Kesimpulan	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
1.	Nova Susanti, Tesis, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fak.Hukum Unand,	Pendaftaran tanah Pertamakali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kab.Pdg	1. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?	1. Pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk yaitu: pertama yang dibuat diantara Penjual dan Pembeli saja dan yang kedua yang diketahui oleh Kepala	1. Penelitian ini lebih focus pada faktor penyebab dilakukannya Jual Beli tanah di bawah tangan;



	Padang, 2017.	Pariaman.	<p>2. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?</p> <p>3. Bagaimana kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman.</p>	<p>Desa selaku aparat pemerintahan dalam suatu Desa.</p> <p>2. Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan sama halnya dengan pendaftaran tanah pertama kali yang persyaratan dan prosedurnya telah ditetapkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010</p> <p>3. Kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali dapat digunakan, apabila menurut keyakinan Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya telah cukup dan juga harus didukung oleh dokumen pelengkap lainnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010.</p>	<p>2. Penelitian ini melihat bagaimana proses pelaksanaan jual beli di bawah tangan, tanpa akta otentik;</p> <p>3. Peneliti terdahulu membahas akibat hukum atas Jual Beli di bawah tangan;</p>
2.	Suryani, Tesis, Program Pascasarjana, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016.	Analisis Hukum atas Jual Beli di Bawah Tangan yang Dilegalisasi, studi atas Putusan Nomor : 467/pdt.g/2010/PN.Mdn	<p>1. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam jual beli dibawah tangan ?</p> <p>2. Bagaimana kekuatan hukum dari jual beli dibawah tangan yang dilegalisasi?</p> <p>3. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris/PPAT mengamankan sertipikat induk dalam eangka proses pemecahan sertipikat?</p>	<p>1. Didalam peralihan hak yang dibuat dibawah tangan, tanggung jawab pihak penjual menyerahkan objeknya dan pihak pembeli membayar tunai biaya jual beli sesuai kesepakatan para pihak, dikaitkan dengan kasus penelitian tesis ini, Pihak tergugat I tidak berhak menjual objek tersebut kepada pihak tergugat II, harus bertanggung jawab mengembalikan segala biaya pihak Tergugat II, sebagaimana terdapat dalam putusan pihak tergugat I dan pihak tergugat II mengembalikan sertifikat asli kepada pihak penggugat.</p> <p>2. Kekuatan hukum dari jual beli dibawah tangan yang dilegalisasi berdasarkan putusan pengadilan nomor : 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, jual beli dibawah tangan tersebut dibatalkan dan</p>	<p>1. Penelitian ini tidak fokus membahas bentuk Jual Beli tanah di bawah tangan yang <i>dilegalisasi</i> dan juga tidak dalam ranah hukum perdata yang sudah ditangani Peradilan.</p> <p>2. Penelitian ini juga tidak fokus pada Jual Beli tanah di bawah tangan yang <i>dibatalkan</i>;</p> <p>3. Penelitian ini juga tidak fokus membahas Jual Beli tanah di bawah tangan yang dilegalisasi dalam kaitannya dengan</p>

				<p>tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak memenuhi syarat subjek dari sah nya suatu perjanjian pasal 1320 KUHPperdata, yang mana pihak tergugat tidak berhak menjual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak penggugat.</p> <p>3. Tanggung Jawab Notaris dalam jual beli dibawah tangan dalam kasus ini adalah mengamankan sertifikat asli sesuai kesepakatan pihak penggugat dan pihak tergugat yang menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk diproses pemecahan di kantor Badan pertanahan Nasional, berdasarkan putusan pengadilan nomor : 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, pihak Notaris sebagai pihak turut tergugat harus tunduk kepada putusan hakim, karena salah satu faktor kelalaian Notaris menyebabkan pihak tergugat I mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak penggugat. Sesuai UUJN nomor 30 tahun 2004 juncto nomor 2 tahun 2014, pasal 16 point b, dan berdasarkan kehati hatian dalam melaksanakan tugasnya, notaris dia buat.</p>	<p>tanggung jawab Notaris;</p>
3.	<p>Sumaryono, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fak.Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.</p>	<p>Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli pejabat pembuat akta tanah (ppat), (analisa kasus</p>	<p>1. Bagaimana- kah status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor:</p>	<p>1. Bahwa status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. 2. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT yaitu mengajukan gugatan kepada Ketua pengadilan Negeri setempat yang berwenang. Pengadilan</p>	<p>1. Peneliti terdahulu tidak membahas akibat hukum Jual Beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. 2. Peneliti terdahulu fokus membahas penjual objek Jual Beli di bawah tangan,</p>

		perkara nomor 20/pdt.g/2006/pn.bks).	220/Pdt.G/2006/PN.Bks ? 2. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti , khususnya thd sipejual yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya?	memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan keputusan tersebut memberikan kuasa kepada pembeli selaku penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan Putusan Pengadilan, tanpa akta jual beli PPAT untuk segera didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat.	yang sudah tidak diketahui keberadaannya, <i>sedangkan</i> penelitian ini lebih fokus akibat hukum thd pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli dibawah tangan;  3. Peneliti ini tidak membahas Penyelesaian agar pembeli tanah di bawah tangan sampai kepada proses pendaftaran ke BPN, agar mempunyai kepastian hukum.
4.	Megawati, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fak.Hukum Universitas Andalas, Padang, 2018.	Pembuatan Surat Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi oleh Notaris di Kota Padang.	1. Mengapa orang cenderung membuat surat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris ?. 2. Bagaimana proses leqalisasi surat di bawah tangan oleh Notaris di Kota Padang ?. 3. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Surat di Bawah Tangan yang dilegalisasi?.	1. Alasan orang cenderung membuat surat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris, karena proses yang mudah dan biaya yang murah; 2. Proses leqalisasi surat di bawah tangan oleh Notaris di Kota Padang. Bahwa leqalisaasi merupakan pengakuan mengenai tanggal dibuatnya perjanjian, sehingga akta di bawah tangan yang telah memperoleh leqalisasi, memberikan kepastian bagi Hakim mengenai tanggal, identitas dan tanda tangan dari para pihak yang bersangkutan dan terkait dalam perjanjian tersebut. 3. Tanggung jawab Notaris atas kebenaran akta di bawah tangan yang dilegalisasinya adalah mengenai kepastian identitas, tandatangan dan tanggal surat.	1. Peneliti terdahulu tidak membahas alasan Jual Beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, tetapi membahas penyebab, bagaimana proses leqalisasi dan tanggung jawab Notaris terhadap Leqalisasi Surat Jual Beli di bawah tangan; 2. Peneliti terdahulu fokus terhadap Surat Jual Beli di Bawah Tangan yang dileqalisasi, sedangkan penelitian ini fokus pada akibat hukum atas surat jual beli di bawah tangan.

## F. Kerangka Teoretis dan Konseptual.

## 1. Kerangka Teoretis.

Teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu, teori dapat berfungsi dan berguna dalam penelitian sebagai pisau analisis tentang suatu peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam rumusan masalah penelitian. Kerangka teori merupakan ”kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, landasan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.<sup>13</sup> Teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.<sup>14</sup>

Secara umum, teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*) dan pengendalian (*control*) suatu gejala.

Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari :  
Teori teori perjanjian dan akibat hukum, dengan uraian sebagai berikut:

### a. Teori Perjanjian.

Kata “perjanjian” dalam Kepustakaan hukum Indonesia, memakai bermacam-macam istilah sebagai terjemahan “*verbinten*” dan “*overeenkomst*”, yaitu :

- 1) KUHPerdara dan Tjipto Soedibyo menggunakan istilah perikatan untuk “*verbinten*” dan persetujuan untuk “*overeenkomst*”.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Penerbit Bandar Maju, Bandung, 1994, hlm.80

<sup>14</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 134.

<sup>15</sup> R. Subekti dan Tjiptosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Paramita, Jakarta, 1974, hlm. 291.

- 2) Wiryono Prodjodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.<sup>16</sup>
- 3) Menurut R. Subekti, *verbinten* diartikan sebagai perutusan/perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan/perjanjian.<sup>17</sup>
- 4) Utrecht, memakai istilah perutusan untuk "*verbinten*" dan perjanjian untuk "*overeenkomst*".<sup>18</sup>
- 5) Achmad Ichsan menterjemahkan "*Verbinten*" dengan perjanjian dan "*overeenkomst*" dengan persetujuan.<sup>19</sup>

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Selanjutnya dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ditentukan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut R.Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdata di atas, kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan satu pihak saja, di samping itu rumusan tersebut juga sangat luas, karena mempergunakan kata “perbuatan”, yang bias dimaknai pula perbuatan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga rumusan itu, perlu disempurnakan menjadi: “Suatu perbuatan hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>20</sup>

Dalam perjanjian tersebut, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar, maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.<sup>21</sup> Hampir bersamaan dengan itu, dikemukakan pula oleh Wirjono Prodjodikoro<sup>22</sup>.

<sup>16</sup>Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, 1981, hlm 11.

<sup>17</sup>R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 12-13

<sup>18</sup>Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, cetakan V, PT. Penerbit Balai Buku Ikhtiar, Jakarta, 1959, hlm. 320.

<sup>19</sup>A. Ichsan, *Hukum Perdata*, PT Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hlm. 7.

<sup>20</sup>R.Setiawan, *Ibid.*, 1994, hlm. 49.

<sup>21</sup>Salim.H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000,hlm.161.

<sup>22</sup>Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Berdasarkan pendapat itu, dapat dipahami bahwa: *Pertama*, perjanjian adalah perbuatan hukum lapaanga harta kekayaan yang dilakukan

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas, untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, secara tegas atau diam-diam.<sup>23</sup> Perikatan yang terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang merupakan peristiwa hukum (*rechtsfeiten*).<sup>24</sup> Perbuatan hukum dibedakan menjadi perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum berganda.<sup>25</sup>

---

oleh satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih orang lain. *Kedua*, Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang konkrit dalam hubungan hukum tersebut. Hal ini dapat dibaca pada Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, CV.Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 4.

<sup>23</sup> Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Cara diam-diam sangat lazim dapat ditemui dikehidupan sehari-hari, misalnya jikalau seseorang naik tram atau bus, secara diam-diam telah terjadi suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak (*wederkerige overeenkomst*), yaitu pihak si penumpang untuk membayar harga karcis menurut tarif dan pihak kondektur yang bertindak atas nama maskapai tram/bus berkewajiban untuk mengangkut penumpang itu dengan aman ke tempat yang hendak dituju. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, jika perjanjian itu telah terjadi paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*).<sup>23</sup> Lihat Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm.135.

<sup>24</sup> Peristiwa hukum adalah kejadian, perbuatan atau keadaan yang menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*). Akibat hukum tersebut seperti beralihnya, berubahnya, atau berakhirnya suatu hak.<sup>24</sup> Peristiwa hukum dapat berupa tindakan atau perbuatan manusia dan dapat pula berupa fakta hukum semata (*blote rechtsfeiten*) seperti kelahiran, kematian, keadaan dewasa atau belum dewasa, kekerabatan, daluarsa dan lain sebagainya. Perbuatan manusia ada yang berakibat hukum dan ada yang tidak berakibat hukum (perbuatan materiil). Perbuatan manusia yang dilakukan agar perbuatan tersebut mempunyai akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak, disebut dengan tindakan hukum atau perbuatan hukum (*rechtshandelingen*). Lihat Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit*, 2009, hlm. 1.

<sup>25</sup> Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang atau satu pihak yang menimbulkan akibat hukum seperti pembuatan wasiat, penolakan harta peninggalan, pengakuan anak luar kawin, kuasa (*volmacht*), pendirian yayasan, dan lain-lain, sedangkan pada perbuatan hukum berganda dibutuhkan kerja sama dari dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum berganda dibedakan menjadi perjanjian dan perbuatan hukum berganda lainnya. Lihat Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, *Op.Cit*, 2018, hlm. 9-10. Salah satu contoh perbuatan hukum berganda adalah jual beli. Pengertian perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerduta, menyatakan bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Jual beli tiada lain daripada "persetujuan kehendak" antara penjual dan pembeli mengenai "barang" dan "harga". Barang dan harga adalah menjadi Unsur *Esensialia* dari perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang dijual, tak mungkin terjadi jual beli. Jika objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada. Lihat Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 181.

Teori Perjanjian ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah Kedua dan ketiga yang berkaitan proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan.

#### **b. Akibat Hukum.**

Pemahaman terhadap akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>26</sup>

Soeroso mendefinisikan akibat hukum yaitu: “ sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Contoh: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa”.<sup>27</sup>

Adapun wujud dari akibat hukum dapat berupa:

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, contoh: Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap menjadi cakap hukum. Dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.
- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Contoh: A mengadakan perjanjian jual-beli dengan B, maka lahirlah hubungan hukum antara A dan B. Sesudah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya: Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu

---

<sup>26</sup> Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Pustaka Setia, 2011, Jakarta, hlm. 71.

<sup>27</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, 2011, Jakarta, hlm. 295.

akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.<sup>28</sup>

## 2. Kerangka Konseptual.

Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.<sup>29</sup> Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan definisi operasional (*operational definition*).<sup>30</sup> Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran yang mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.

Oleh karena itu, kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga dengan demikian diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Jadi jika teori berhadapan dengan suatu hasil kerja yang telah selesai, maka konseptual masih merupakan permulaan dari sesuatu karya yang setelah diadakan pengolahan akan dapat menjadikan suatu teori.<sup>31</sup>

Untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini, perlu didefinisikan beberapa konsep operasional, agar diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan, konsep tersebut yaitu:

### a. Jual Beli tanah.

Menurut hukum adat, pengertian Jual-beli tanah, yaitu: “merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli, pada

---

<sup>28</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan VII, Penerbit Sinar Grafika, 2005, Jakarta, hlm. 296

<sup>29</sup> Masri Singarimbun dkk, *Metode Penelitian Survei*, Penerbit LP3ES, Jakarta, 1989, hlm. 34

<sup>30</sup> Samadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Penerbit PT Raja Grafindo, Jakarta, 1998, hlm. 3

<sup>31</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 5



saat mana pihak pembeli juga menyerahkan uangnya kepada penjual”.<sup>32</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Sejalan dengan hukum adat , maka pengertian Jual-beli tanah menurut UUPA, yaitu: “merupakan tindakan hukum berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan oleh pembeli dengan menyerahkan uang senilai harganya kepada penjual”.<sup>33</sup>

#### **b. Akta dibawah tangan.**

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

#### **c. Akibat hukum.**

Yaitu akibat dari suatu tindakan jual beli di bawah tangan yang dilakukan untuk memperoleh sebidang tanah oleh pembeli, sedangkan ketentuan hukum mengatur agar perolehan sebidang tanah itu (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997), harus dengan jual beli otentik dihadapan PPAT, sehingga walaupun jual beli itu sah, namun kekuatan pembuktian surat keterangan jual beli di bawah tangan itu lemah, karena terbuka kesempatan untuk disangkal dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan sertipikat.

### **G. Metode Penelitian**

---

<sup>32</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah Dan Pemindahannya*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1993, hlm. 111

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Penerbit DJambatan, Jakarta, 2003, hlm.180

## 1. Pendekatan dan Sifat Penelitian.

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah Metode pendekatan gabungan, yakni pendekatan Yuridis Normatif yang didukung oleh pendekatan Yuridis Empiris. Penelitian dengan Pendekatan Yuridis Normatif, dilakukan terhadap aturan-aturan mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dan akibat hukumnya, sedangkan Pendekatan Yuridis Empiris mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu berupa penggambaran dari hal-hal tertentu yang menjadi permasalahan dalam penelitian yaitu mengenai pelaksanaan Jual Beli hak atas tanah di bawah tangan, dan akibat hukumnya.

## 2. Teknik Sampling.

Populasi<sup>34</sup> penelitian ini adalah semua penduduk di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat, yang telah melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sejak 8 Oktober 1997).

Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.<sup>35</sup> Dengan mengingat berbagai keterbatasan, jumlah Nagari sampel ditetapkan 2 Nagari sampel, yang

---

<sup>34</sup>Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu, yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

<sup>35</sup>Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Penerbit P2U Unnes, Jakarta, 2003, hlm. 5.

penetapannya dilakukan dengan cara *Purposive Random Sampling*, yaitu: Nagari Koto Laweh dan Nagari Pandai Sikek Kecamatan X Koto, yang memang terdapat jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Berdasarkan observasi awal di lapangan dan untuk masing-masing Nagari sampel diambil 2 (dua) kasus jual beli tanah di bawah tangan. Respondennya terdiri dari si penjual dan si pembeli tanah, yang telah melakukan Jual Beli hak atas tanah secara di bawah tangan, dengan cara *Simple Random Sampling*.

Rincian Informan dan Responden, dikemukakan pada Tabel 2 di bawah ini.

TABEL. 2 RINCIAN INFORMAN DAN RESPONDEN.

No.	Uraian	Subyeknya	Frek (org)
1.	Informan	a. Camat b. Aparatur BPN Kab.Tanah Datar	1 org 2 org
2.	Responden	a. Pelaku Jual Beli dibawah tangan (Penjual dan Pembeli), pada 4 kasus pada 2 Nagari; b. Para Walinagari; c. Pengurus KAN	8 org 2 org 2 org
	Jumlah		15 org

Sumber: Data Primer, 2020

### 3. Sumber dan Jenis Data.

Sumber data dalam penelitian ini, berasal dari:

- a. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu: dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara dan observasi, dilakukan secara langsung kepada responden dan informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara,

agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti. Penelitian lapangan (*field research*) dilaksanakan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat.

b. Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*).

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh bahan hukum yang dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) jenis yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, berupa UUD 1945, peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya, yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu jual beli hak atas tanah di bawah tangan.
- 2) Bahan hukum sekunder, berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer, seperti: literatur, hasil penelitian, makalah dalam seminar dan artikel. Dalam hal ini yang berkaitan fokus penelitian yaitu jual beli hak atas tanah di bawah tangan.
- 3) Bahan hukum tersier berupa bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, antara lain berupa: Kamus, ensiklopedia dan sebagainya. Dalam penelitian berkaitan fokus penelitian yaitu jual beli hak atas tanah di bawah tangan.<sup>36</sup>

Penelitian Kepustakaan (*library research*) ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian Kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum/Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang, Perpustakaan Daerah Propinsi Sumatera Barat, Perpustakaan Kantor Kerapatan Adat Nagari (KAN) setempat dan perpustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

Jenis data yang dikumpulkan adalah:

---

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit PT Raja Grafindo Perasada, Jakarta, 2006, hlm. 13.

a. Data Primer;

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden atau informan melalui penelitian lapangan<sup>37</sup>. Data Primer yang digunakan pada penelitian ini adalah hasil wawancara, baik dengan informan seperti: Camat X Koto, Para Walinagari, Ketua KAN di Nagari Koto Laweh dan Nagari Pandai Sikek-Kecamatan X Koto, Aparatur Kantor Pertanahan Kab.Tanah Datar maupun dengan responden (Penjual dan Pembeli yang terkait dengan jual beli di bawah tangan.).

b. Data Sekunder.

Bahan hukum yang digunakan dalam mengambil Data Sekunder pada penelitian ini, terdiri dari: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (objek penelitian), dengan uraian sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer;

Menurut Maria SW. Soemardjono, bahwa Bahan hukum Primer merupakan “bahan-bahan hukum yang mengikat”<sup>38</sup>. Pengumpulan bahan hukum primer disusun dan diidentifikasi secara sistematis, dengan cara:

a) Pengumpulan bahan hukum primer, berpatokan pada hirarki peraturan perundang-undangan, dimulai dengan mencari norma pada tingkatan Konstitusi, perjanjian internasional yang telah diratifikasi, undang-undang, peraturan pelaksanaan dan peraturan daerah, yang berkaitan dengan isu sentral dan permasalahan penelitian ini.

---

<sup>37</sup>Tim Penyusun, Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis, Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7

<sup>38</sup> Maria SW. Soemardjono, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2007, hlm. 13-14.

- b) Memperhatikan apakah aturan-aturan itu masih berlaku atau tidak;
- c) Memilah undang-undang atas dasar *lex generallis* dan *lex specialis*;
- d) Kumpulkan pula peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu sentral;<sup>39</sup>

Bahan Hukum Primer yang digunakan pada penelitian ini, antara lain:

- a) Undang-undang Dasar 1945
- b) KUHPerduta;
- c) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).
- d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- e) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- f) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- g) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 ttg Jabatan Notaris.
- h) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
- i) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
- k) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/ataau Bangunan.

---

<sup>39</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Penerbit Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 149-150.

- l) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- m) Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, dan Peraturan Pemerintah terkait lainnya;
- n) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis PNBPN yang berlaku pada Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional.
- o) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- p) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
- q) Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung TA. 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Badan Pengadilan Khusus Rumusan Pleno Kamar Perdata.
- r) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- s) Peraturan Kepala BPN Ri Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- t) Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 9 Tahun 2000 tentang Ketentuan Pokok Pemerintahan Nagari jo Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2018 tentang Nagari;

- u) Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Datar Nomor 4 Tahun 2008 tentang Nagari.
- v) Peraturan Nagari Pandai Sikek Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelaksanaan adat istiadat di Nagari Pandai Sikek.

## 2) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum Sekunder dapat digolongkan, yaitu: Pertama: dalam arti sempit, yaitu: pada umumnya berupa buku-buku hukum yang berisikan ajaran atau doktrin, terbitan berkala/artikel ulasan hukum/law review, narasi tentang arti, istilah, konsep, kamus hukum dan ensiklopedi hukum. Kedua: dalam arti luas, yaitu semua bahan hukum yang tidak tergolong bahan hukum primer.<sup>40</sup>

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer dan dapat memberikan penjelasan atau membantu menganalisis dan memahami mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari: Buku-buku hukum, hasil penelitian, tulisan dan makalah dalam warta harian/jurnal/pertemuan ilmiah, hasil/laporan pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (objek penelitian).

## 3) Bahan Hukum Tersier.

Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Ensiklopedi, Kamus Bahasa Indonesia/Bahasa Inggris dan Kamus Hukum, seperti:

- a) "Kamus Hukum" yang ditulis oleh Andi Hamzah, Tahun 1986.
- b) "Kamus Besar Bahasa Indonesia" yang diterbitkan oleh Balai Pusaka, Tahun 1990.

---

<sup>40</sup>I Made Pasek Diartha, 2016, *Ibid*, hlm. 144-145.



- c) "Kamus Hukum" yang ditulis oleh Sudarsono, Tahun 1999 Kitab Undang-undang hukum Perdata.

4. Teknik Pengumpulan Data.

a. Wawancara;

Alat Pengumpul Data Primer, yang digunakan pada penelitian ini adalah daftar pertanyaan untuk mewawancarai Informan dan Responden.

- b. Studi dokumen/studi kepustakaan, dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang terkait dengan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (objek penelitian).

5. Pengolahan Data dan Analisis Data.

Pengolahan Data yang sudah terkumpul, terlebih dahulu dilakukan klasifikasi melalui proses *sorting* (pengurutan data), *grouping* (pengelompokan data) dan *filtering* (seleksi data). Bahan Hukum Primer maupun Bahan Hukum Skunder, akan menjadi acuan dan landasan dalam membangun argumen untuk menjawab permasalahan, sekaligus sebagai bahan analisis terhadap data dimaksud.

Selanjutnya, untuk menganalisis data yang sudah *disorting*, *grouping* dan *filtering*, dianalisis secara Metode Kualitatif, yaitu: dianalisis tanpa menggunakan angka-angka, kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk deskriptif, berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.