

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah adalah tempat dimana manusia berpijak, bertempat tinggal dan karena pentingnya keberadaan tanah tersebut, maka negara mengatur mengenai kepemilikan dari tanah tersebut. Tujuan dari diaturnya mengenai kepemilikan tanah ini agar adanya kepastian hukum oleh pemegang hak atas tanah tersebut serta terciptanya tertib administrasi mengenai pertanahan di Indonesia. Adanya administrasi yang baik dapat memudahkan negara dalam mengklasifikasikan hak atas tanah dan menginventarisasi pemegang hak-hak atas tanah tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah landasan hukum tanah nasional serta mangakhiri pluralisme hukum di Indonesia, yang selanjutnya disingkat UUPA. Adapun mengenai pokok tujuan dari UUPA, yaitu :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;

c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Dari pokok-pokok tujuan UUPA diatas, dapat dilihat bahwa kepastian hukum terhadap rakyat menjadi salah satu poin penting. Hal ini dituangkan dalam UUPA yaitu mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Bab II Pasal 19 s.d. Pasal 50 UUPA. UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional tidak memberikan pengertian tegas mengenai istilah “tanah”. Dari ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.² Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa tanah masuk dalam cakupan agraria.

Pasal 1 ayat (4) UUPA menyebutkan bahwa pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan (kulit) bumi yang kemudian dikenal sebagai tanah, menurut UUPA, membawa konsekuensi bahwa hanya permukaan (kulit) bumi itulah yang dapat dihaki oleh seseorang, sedangkan apa yang terkandung dalam bumi, apa yang termasuk air dan ruang angkasa, tidak dapat dihaki oleh seseorang.³

¹ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta , 1991,hlm.2.

²Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm. 37.

³*Ibid.*

Istilah tanah dalam kamus umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh W.J.S. Poerwadarminta adalah⁴:

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali; keadaan bumi; permukaan bumi yang diberi batas; daratan;
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara;
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu;
- d. Dasar.

Tanah (*land*) diartikan dalam dua arti, yaitu⁵ :

- a. *an immovable and an destructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanently affixed to it;*
- b. *an estate or interest in real property.*
 - (a. area tiga dimensi yang tidak dapat bergerak dan dihancurkan yang terdiri dari sebagian permukaan bumi, ruang yang berada di atas dan dibawah permukaan dan segala sesuatu yang tumbuh didalamnya atau secara permanen ditambahkan padanya.)
 - (b. Lahan atau bunga dalam properti yang sebenarnya.)

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah dan kepemilikan terhadap hak atas tanah. Pasal 16 UUPA dikenal beberapa hak atas tanah yaitu:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak guna air
9. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
10. Hak guna ruang angkasa
11. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

⁴*Ibid*, hlm.35.

⁵*Ibid*, hlm. 36.

Tanah dimanfaatkan salah satunya adalah untuk bertempat tinggal dan sesuai dengan amanat pada Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang memuat bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sehingga negara bertanggung jawab melindungi rakyatnya, salah satunya adalah menyelenggarakan dan menyediakan perumahan. Wujud dari tanggung jawab negara dalam penyediaan perumahan, maka dibuat aturan mengenai perumahan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, penyelenggaraan pembangunan perumahan beraskan pada kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefesienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan dan keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Penyelenggaraan perumahan ini dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, ataupun oleh badan hukum. Pihak yang membangun perumahan disebut penyelenggara pembangunan perumahan. Penyelenggara pembangunan perumahan dapat berupa:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yaitu Perseroan Terbatas (PT), yayasan;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

- e. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk perusahaan umum dan perusahaan perseroan;
- f. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- g. Instansi yaitu lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota.⁶

Penyediaan perumahan oleh pihak swasta dilakukan oleh Badan Hukum, juga dikenal dengan sebutan *developer*. *Developer* dalam melakukan pembangunan perumahan harus memiliki hak atas tanah yaitu hak guna bangunan sebagaimana termuat dalam Pasal 16 UUPA. Hal ini disebabkan karena hanya badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik, sedangkan *developer* tidak dapat memiliki hak milik tetapi hanya dapat memiliki hak guna bangunan. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah. Dalam peraturan ini disebutkan bahwa badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963) :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Perolehan tanah untuk perumahan bisa dimiliki oleh *developer* melalui masyarakat, baik dengan cara jual beli maupun melalui pelepasan hak atas

⁶ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 81.

tanah. Perolehan tanah secara jual beli dapat dilakukan terhadap tanah yang telah memiliki sertifikat. Perolehan tanah yang dilakukan melalui pelepasan hak atas tanah dilakukan terhadap tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang telah bersertifikat berarti tanah tersebut telah dihaki oleh seseorang berupa hak milik. Hak milik merupakan satu-satunya hak yang dapat dimiliki secara perorangan dan hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI). Persoalan mengenai hak milik dalam suatu sistem hukum adalah merupakan sendi pokok yang akan menentukan keseluruhan sistem hukum tersebut. Menurut Satjipto Raharjo, bahwa pemilikan dan kontrak sebagai sendi-sendi dari hukum perdata dan bahwa struktur pemilikan dalam masyarakat merupakan dasar dari susunan kehidupan suatu masyarakat dan karena itu menurut pendapatnya pengaturan mengenai struktur pemilikan itu akan menentukan pula bagaimana akhirnya susunan kehidupan suatu masyarakat.⁷

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik sebagai hak atas tanah yang turun menurun, artinya tidak terbatas jangka waktu penguasaannya dan jika pemilik meninggal dunia maka akan dilanjutkan oleh ahli warisnya (beralih). Selain dapat diwarisi, hak milik juga dapat dialihkan (dalam arti dipindahkan) kepada pihak lain, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perusahaan.⁸ Hak milik ini dapat diturunkan menjadi hak atas tanah lain, salah satunya yaitu hak guna bangunan. Penurunan hak atas tanah ini terjadi disebabkan adanya keterbatasan subjek hukum yang dapat

⁷Satjipto Raharjo, sebagaimana dikutip dalam buku Soejono & Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, Cetakan Kedua : 2003, hlm. 1.

⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 145.

memiliki hak milik. Badan Hukum tidak diperbolehkan memiliki hak milik. Sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 21 UUPA, subjek dari hak milik hanya warga negara Indonesia dan yang oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Developer dalam melakukan pembangunan untuk perumahan, menggunakan hak guna bangunan. Hak guna bangunan diatur dalam UUPA pada Bagian V, Pasal 35 s.d. Pasal 40. Dalam Pasal 35 disebutkan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan pada Pasal 35 ayat (2), atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sehingga apabila digabungkan, hak guna bangunan dapat digunakan selama 50 tahun.

Jadi hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁹ Hak guna bangunan ini, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pada pasal 37 UUPA disebutkan hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara: karena penetapan pemerintah;

⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 190.

- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud dalam pasal 19.

Perolehan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan oleh *developer* baik secara jual beli maupun pelepasan hak atas tanah memerlukan jasa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perolehan hak guna bangunan melalui pelepasan hak atas tanah dilakukan dengan menggunakan jasa notaris. Notaris dibutuhkan dalam proses pembuatan akta pelepasan hak atas tanah dari pihak pemilik kepada pihak *developer*. Kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan notaris berwenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Perolehan hak guna bangunan juga dapat diperoleh melalui jual beli antara pemegang hak milik atas tanah dengan *developer*, yang kemudian dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa PPAT

bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a) jual beli
- b) tukar menukar
- c) hibah
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e) pembagian hak bersama
- f) pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g) pemberian hak tanggungan
- h) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Perolehan hak guna bangunan membutuhkan jasa Notaris dan PPAT untuk membuat dokumen peralihan hak atas tanah sekaligus memenuhi persyaratan yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Sebagaimana tercantum pada Pasal 37 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan 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. Perolehan hak atas tanah oleh *developer* baik secara jual beli maupun pelepasan hak atas tanah memiliki perbedaan pada prosesnya.

Pada usaha perumahan, *developer* juga harus memiliki izin-izin yang terkait dengan pemanfaatan ruang yaitu izin prinsip, izin lokasi, izin keterangan rencana kota peruntukan ruang kota, izin keterangan rencana kota pengkavlingan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin lingkungan (izin yang terkait dengan undang-undang gangguan), izin pemanfaatan lahan atau pengeringan lahan, serta izin dari Badan Lingkungan Hidup atau Analisis mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Setelah *developer* memperoleh hak atas tanah dan memiliki izin-izin yang diperlukan, tahapan selanjutnya adalah permohonan hak guna bangunan. Perolehan hak guna bangunan pun juga tidak serta merta dapat dipastikan langsung diperoleh oleh pihak *developer*. Pada prakteknya terdapat permohonan hak guna bangunan yang ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, yaitu pada Sungai Bangek, Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. Penolakan permohonan hak guna bangunan yang diajukan oleh salah satu *developer* yang ada di Kota Padang ini ditolak oleh Kantor BPN disebabkan karena adanya perbedaan izin antara *site plan* dengan izin lokasi. Pada *site plan* disebutkan bahwa penggunaan tanah ditujukan untuk pengkavlingan tanah sedangkan pada izin lokasi penggunaan tanah ditujukan untuk pengkavlingan tanah dan perumahan. Adanya perbedaan penggunaan tanah antara *site plan* dengan izin lokasi menyebabkan permohonan hak guna bangunan ditolak. Kemudian penolakan permohonan hak guna bangunan juga disebabkan

karena daerah sungai bangek merupakan daerah kawasan perumahan kepadatan sedang sehingga bangunan yang ada juga harus sesuai dengan tata kota, pihak *developer* tidak dapat menjual berupa kavlingan tanah.

Penolakan permohonan hak guna bangunan ini menimbulkan dampak baik terhadap *developer* maupun terhadap pembeli. Dampak terhadap *developer* adalah berupa pihak *developer* yang telah membeli hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah namun tidak memperoleh hak guna bangunan. Dampak bagi pembeli adalah ketidakpastian hukum terhadap kavlingan tanah yang telah dibeli kepada *developer*. Ketidakpastiaan hukum ini terjadi disebabkan pihak *developer* telah melakukan pemasaran terhadap tanah yang sedang diajukan permohonan hak guna bangunannya. Pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 42 ayat (1) menyebutkan bahwa rumah tunggal, rumah deret dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian jual beli ini, dapat dilakukan oleh pihak *developer* apabila telah memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2), yaitu apabila *developer* telah memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah
2. Hal yang diperjanjikan
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
4. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%

Berdasarkan pasal diatas, pihak *developer* dapat melakukan pemasaran apabila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan. Namun pada Kecamatan Koto Tengah, pihak *developer* telah melakukan pemasaran kepada pihak pembeli berdasarkan *site plan* dan belum memenuhi unsur persyaratan diperbolehkannya dilakukan pemasaran berupa kepastian atas status kepemilikan tanah. Adanya penolakan permohonan hak guna bangunan dan tidak terpenuhinya persyaratan untuk melakukan perjanjian pendahuluan jual beli, memiliki dampak tidak hanya pada *developer* yang telah melalui tahapan panjang dalam proses untuk mendapatkan hak atas tanah, tetapi juga pada pihak konsumen yang telah melakukan pembayaran terhadap tanah perumahan yang akan dibeli dari pihak *developer*. Adanya permasalahan ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN UNTUK USAHA PROPERTI/PERUMAHAN DI KECAMATAN KOTO TANGAH”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana perolehan hak atas tanah dengan akta jual beli dan akta pelepasan hak atas tanah untuk memperoleh hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan?
- b. Bagaimana perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan?
- c. Bagaimana perolehan hak guna bangunan kepada konsumen dalam usaha properti/perumahan di Kecamatan Koto Tengah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui perolehan hak atas tanah dengan akta jual beli dan akta pelepasan hak atas tanah untuk memperoleh hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan.
- b. Untuk mengetahui perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan.
- c. Untuk mengetahui perolehan hak guna bangunan kepada konsumen dalam usaha properti/perumahan di Kecamatan Koto Tangah.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis pada perpustakaan fakultas hukum Universitas Andalas, terdapat sejumlah penelitian mengenai Perolehan Hak Guna Bangunan untuk pengembangan kawasan perumahan namun belum ada dijumpai kajian mengenai perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan melalui akta notaris dan PPAT. Penelitian yang pernah dilakukan mengenai topik yang hampir relatif sama dengan yang ingin diteliti oleh penulis adalah :

1. Chintya Paramitha Ziano, 2015, dari program studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan dalam Pengembangan Kawasan Pemukiman Kecamatan Koto Tangah Kota Padang* dengan rumusan masalah : (1) Bagaimana proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam pengembangan kawasan pemukiman di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang yang berasal dari ulayat nagari? (2) Bagaimana proses

pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam pengembangan kawasan pemukiman di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang yang berasal dari tanah pusako kaum? (3) Bagaimana proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam pada pengembangan kawasan pemukiman di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang yang berasal dari tanah pencarian (harta bersama). Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan mengumpulkan data primer yaitu penelitian yang menitik beratkan pada penelitian yang dilakukan di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dalam pengembangan kawasan pemukiman di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang yang bersal dari tanah ulayat nagari terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan ketentuan yaitu dalam hal penetapan lokasi, sedangkan pengadaan tanah untuk perumahan dalam pengembangan kawasan pemukiman yang berasal dari tanah pusako memiliki sedikit kesamaan dengan tanah yang berasal dari tanah nagari. Kemudian pengadaan tanah untuk perumahan dalam pengembangan kawasan pemukiman yang berasal dari tanah pencarian (harta bersama) memiliki proses yang hampir sama dengan tanah yang berasal dari tanah pusako kaum.

2. Dwi Anita, 2015, dari program studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul *Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian menjadi Tanah untuk Perumahan di Kota Padang* dengan rumusan masalah : (1) Bagaimana proses perubahan penggunaan tanah pertanian ke perumahan di Kota Padang? (2) Bagaimana pengawasan yang

dilakukan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang, Badan Pertanahan Kota Padang terhadap perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi tanah untuk perumahan tersebut? Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan mengumpulkan data primer yaitu penelitian yang menitik beratkan pada penelitian yang dilakukan di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian pertimbangan teknis pertanahan untuk menerbitkan izin perubahan penggunaan tanah dan izin lokasi di Kota Padang dilakukan dengan adanya permohonan pertimbangan teknis pertanahan yang dimohonkan oleh pemohon ke kantor Badan pertanahan Kota Padang untuk memperoleh izin perubahan penggunaan tanah dan tanah pertanian produktif tidak boleh dialihfungsikan kecuali ada kebijakan lain dari Kepala Daerah dan untuk kepentingan umum. Adanya pengawasan yang terpadu antara instansi-instansi terkait, maka dapat diminimalkan adanya penyimpangan penggunaan tanah yang mungkin terjadi, daerah mana yang bisa dijadikan pengembangan kegiatan usaha dan daerah mana yang tetap menjadi daerah hijau.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- b. Memberikan referensi kepada peneliti yang membutuhkan data yang kongkrit untuk peneliti berikutnya dalam penelitian yang sama.

- c. Memberikan pengetahuan dan informasi bagi peneliti serta lembaga terkait dalam membuat suatu kebijakan.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki peranan penting dalam pembuatan aturan hukum. Berbicara mengenai kewenangan tidak akan terlepas dari asas legalitas, oleh karena asas legalitas merupakan dasar dalam setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan. Penyelenggaraan pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan harus memiliki legitimasi yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang.¹⁰

Menurut Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).¹¹ Terdapat perbedaan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan merupakan apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Pada kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).

¹⁰Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm. 70.

¹¹*Ibid*, hlm. 72.

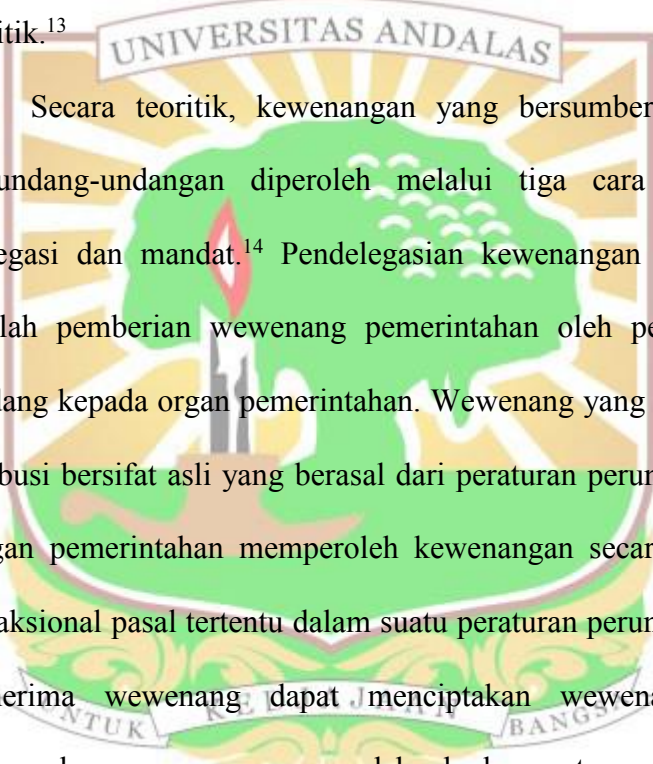
Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Bagi Pemerintah dasar untuk melakukan perbuatan hukum publik adalah adanya kewenangan yang berkaitan dengan suatu jabatan (*ambt*). Jabatan memperoleh wewenang melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat akan melahirkan kewenangan (*bevoegdheid, legal power, competence*). Dasar untuk melakukan perbuatan hukum privat ialah adanya kecakapan bertindak (*bekwaamheid*) dari subjek hukum (orang atau badan hukum). Dengan perbedaan tersebut, tanggung gugat sehubungan dengan adanya perbuatan hukum publik adalah pada pejabat (*ambtsdrager*), sedangkan tanggung gugat sehubungan dengan adanya perbuatan hukum privat yang dilakukan pemerintah adalah badan hukum (*public*).¹²

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.

¹²Philipus M. Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada Universit press, 2011, hlm. 139-140.

Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹³

The logo of Universitas Andalas is a shield-shaped emblem. At the top, a banner reads "UNIVERSITAS ANDALAS". The central part of the shield features a green tree with a red flame-like shape at its base. Below the tree, there is a white banner with the text "UNTUK KEBAHAGIAN BANGSA". The background of the shield is yellow with a sunburst pattern.

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.¹⁴ Pendelegasian kewenangan dengan atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksional pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*).

Pendelegasian kewenangan dengan mandat merupakan pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan atas namanya. Pada mandat, penerima

¹³ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006 hlm. 335-337.

¹⁴*Ibid.* hlm. 73

mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*). Tanggung jawab akhir keputusan yang diambil oleh mandataris tetap berada pada mandans karena pada dasarnya penerima mandat bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Pendelegasian kewenangan dengan delegasi dilakukan oleh pejabat yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada pejabat lainnya dan penyerahan dilakukan dengan undang-undang. Penyerahan ini tidak bisa dilakukan tanpa adanya kekuatan hukum seperti undang-undang atau peraturan hukum lainnya karena undang-undang atau peraturan hukum digunakan untuk mencabut kembali delegasi yang telah diberikan. Dengan adanya delegasi maka ada penyerahan wewenang dari badan pemerintahan atau pejabat pemerintahan yang satu ke badan atau pejabat yang lainnya. Dalam delegasi selalu dituntut adanya dasar hukum pemberian delegasi karena untuk menarik kembali delegasi yang telah didelegasikan juga diperlukan peraturan perundang-undangan yang sama seperti pemberian delegasi itu ada.

Teori kewenangan dalam penulisan ini digunakan untuk mengetahui bagaimana kewenangan dari Notaris dan PPAT membuat akta otentik untuk memperoleh hak atas tanah dari pemilik hak tanah sebagai bukti dari peralihan hak atas tanah kepada *developer*. Kemudian akta ini juga sebagai salah satu dokumen yang dibutuhkan untuk pengajuan permohonan hak guna bangunan ke Kantor BPN Kota Padang oleh *developer*. Teori kewenangan ini juga digunakan

untuk mengetahui kewenanga Kantor BPN Kota Padang dalam menerbitkan sertifikat hak guna bangunan bagi *developer*.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.¹⁵ Hukum haruslah bersifat 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. Menurut Shidarta, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des rechts*).¹⁶

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum (*Ubi jus incertum, ibi jus nullum*).¹⁷ Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum dan Normatif, Suatu Tujuan Singkat*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 7.

¹⁶ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfiki*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 79-80.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 82.

menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.¹⁸ Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi pedoman bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri (*sicherheit des rechts selbst*). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu¹⁹ :

- a. bahwa hukum positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
- b. bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan.
- c. bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisa kepastian hukum bagi pembeli perumahan yang telah membeli kavlingan tanah kepada pihak *developer*. Kepastian hukum penting bagi pembeli untuk

¹⁸Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 135-136.

mengetahui hak dan kewajiban yang harus didapatkan dan dilaksanakan.

2. Kerangka Konseptual

a. Hak Guna Bangunan

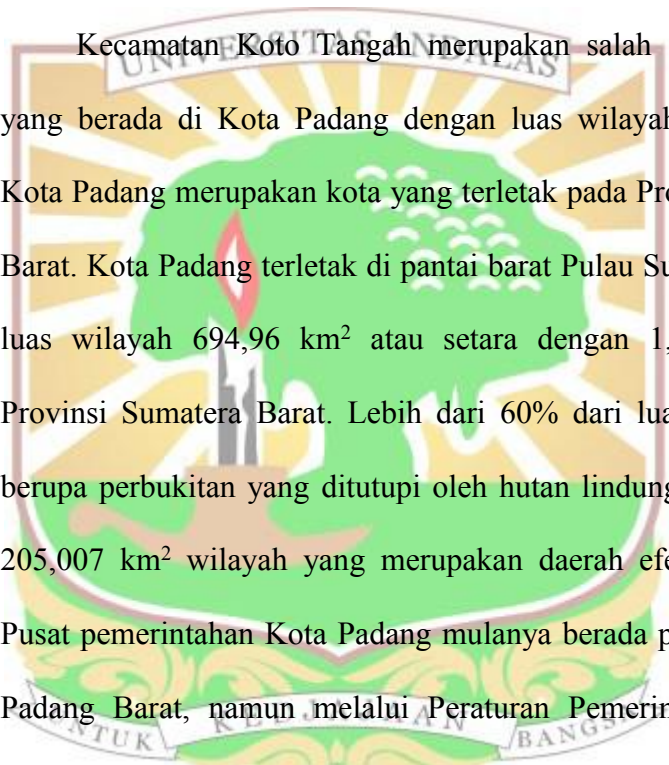
Hak guna bangunan juga diatur dalam UUPA. Dalam Pasal 35 disebutkan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan ini dibutuhkan oleh pihak pengusaha perumahan/developer untuk membangun perumahan. Hal ini disebabkan karena badan hukum tidak boleh memiliki hak milik.

b. Properti/Perumahan

Properti menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan, tanah milik dan bangunan. Perkembangan properti saat ini meningkat karena kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, sehingga untuk pemenuhan akan kebutuhan tersebut tidak hanya pemerintah saja yang melakukan pengembangan properti tetapi juga diberikan kepada pihak swasta yaitu pengusaha perumahan/developer.

Defenisi perumahan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, Pasal 1 angka 2 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

c. Kecamatan Koto Tengah



Kecamatan Koto Tengah merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kota Padang dengan luas wilayah 232,255 km². Kota Padang merupakan kota yang terletak pada Provinsi Sumatera Barat. Kota Padang terletak di pantai barat Pulau Sumatera, dengan luas wilayah 694,96 km² atau setara dengan 1,65% dari luas Provinsi Sumatera Barat. Lebih dari 60% dari luas Kota Padang berupa perbukitan yang ditutupi oleh hutan lindung, hanya sekitar 205,007 km² wilayah yang merupakan daerah efektif perkotaan. Pusat pemerintahan Kota Padang mulanya berada pada Kecamatan Padang Barat, namun melalui Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2011 pada tanggal 18 April 2011, pusat pemerintahan Kota Padang secara resmi dipindahkan dari Kecamatan Padang Barat ke Kecamatan Koto Tengah. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030, dalam sistem perkotaan nasional, Kota Padang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan dalam RTRW Provinsi Sumatera barat, Kota Padang ditetapkan sebagai

Kota Inti Metropolitan Padang. Kota Padang terdiri dari 11 kecamatan yang terbagi atas 104 kelurahan. Kecamatan Koto Tengah merupakan kecamatan dengan luas wilayah terbesar sedangkan Kecamatan Padang Barat memiliki wilayah terkecil

Tabel 1 Daftar Kecamatan di Kota Padang

| No | Nama Kecamatan | Ibukota Kecamatan | Luas Wilayah |
|----|-------------------------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Kecamatan Bungus Teluk Kabung | Teluk Kabung | 100,78 km ² |
| 2 | Kecamatan Koto Tengah | Lubuk Buaya | 232,25 km ² |
| 3 | Kecamatan Kuranji | Kalumbuk | 57,41 km ² |
| 4 | Kecamatan Lubuk Begalung | Lubuk Begalung | 30,91 km ² |
| 5 | Kecamatan Lubuk Kilangan | Bandar Buat | 85,99 km ² |
| 6 | Kecamatan Nanggalo | Nanggalo | 8,07 km ² |
| 7 | Kecamatan Padang Barat | Belakang Tangsi | 7,00 km ² |
| 8 | Kecamatan Padang Selatan | Seberang Padang | 10,03 km ² |
| 9 | Kecamatan Padang Timur | Simpang Haru | 8,15 km ² |
| 10 | Kecamatan Padang Utara | Ulak Karang | 8,08 km ² |
| 11 | Kecamatan Pauh | Cupak Tengah | 146,29 km ² |

Sumber: https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Padang

Kecamatan Koto Tangah berada dalam jarak 7 km dari pusat kota dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Padang Pariaman. Adapun batas-batas Kecamatan Koto Tangah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Padan Utara, Nanggalo dan Kuranji, sebelah barat berbatasan dengan Samudera Indonesia dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pauh.²⁰ Keadaan wilayah pada Kecamatan Koto Tangah adalah 86,67 % dari total luas wilayah berupa jalan, sungai dan hutan negara, hutan rakyat dan padang rumput, dan sisanya telah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk sawah, bangunan dan sebagainya. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030, Pasal 68 ayat (4) menyebutkan bahwa Kecamatan Koto Tangah merupakan kawasan perumahan dengan kepadatan sedang.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deksriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-

²⁰ Wikipedia, "Kecamatan Koto Tangah", <https://id.m.wikipedia.org/wiki/kototangah>, diakses pada tanggal 30 Maret 2020 pukul 10.02 WIB.

sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²¹

2. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden (objek penelitian). Data primer dapat diperoleh melalui observasi. Sumber data primer diperoleh dari penelitian lapangan. Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi mengenai perolehan hak guna bangunan untuk usaha properti/perumahan melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. Notaris dan pembeli perumahan/konsumen di Kota Padang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti literatur hukum, Kitab

²¹Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 25.

Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan.
- c. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris.
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- e. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- i. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.
- k. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- l. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi.
- n. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.
- o. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
- p. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.
- q. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil penelitian terdahulu
- b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus yang digunakan untuk membantu penulis dalam menterjemahkan berbagai istilah yang digunakan dalam penulisan ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a) Wawancara, yaitu merupakan salah satu teknik yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data. Wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interviewer*) dan sumber informasi atau orang yang diwawancarai (*interviewee*) melalui komunikasi langsung.²² Dalam penelitian wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan

²² Muri Yusuf, *Metode Penelitian*, PT. Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, 2014, hlm. 329.

melalui tanya jawab secara terstruktur kepada pihak terkait sehubungan dengan penelitian penulis pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Notaris dan PPAT Muhammad Ishaq dan Ibu Mariani.

- b) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Teknik Analisis Data

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.

Penelitian kualitatif merupakan strategi *inquiry* yang menekankan pencarian makna, pengertian, konsep, karakteristik, gejala, simbol maupun deskripsi tentang suatu fenomena, fokus dan multimode, bersifat alami dan holistic, mengutamakan kualitas, menggunakan beberapa caram serta disajikan secara naratif. Dari sisi lain dan secara sederhana dapat dikatakan bahwa tujuan penelitian kualitatif adalah untuk menemukan jawaban terhadap suatu fenomena atau pertanyaan melalui aplikasi prosedur ilmiah secara sistematis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.²³

²³*Ibid.*