

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena pada tanah terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.<sup>1</sup>

Pembangunan yang dilaksanakan oleh negara Indonesia saat ini dihadapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat, terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan.<sup>2</sup>

Dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk

---

<sup>1</sup> Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, DIGITAL Library, Sumatera Utara, 2003, hlm. 1.

<sup>2</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 19.

memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>3</sup>

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut kepemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.<sup>4</sup>

Kepastian hukum sangat penting bagi setiap Warga Negara Indonesia sebagai subyek pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu negara harus menjamin setiap pemegang hak untuk mendapatkan perlindungan hukum akan surat tanda bukti hak yang dimilikinya sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna jika terjadi sengketa dikemudian hari, karena Indonesia merupakan negara yang berdasarkan undang-undang dalam memberikan kepastian hukum bagi setiap warga negaranya yang melakukan perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Termasuk didalamnya memberikan kepastian hukum dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah sebagaimana ternyata dalam surat tanda bukti pemegang hak atau sertifikat hak atas tanah.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan

---

<sup>3</sup> Suroso Ismuhadi, dkk., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, PT. Relindo Jayatama, Jakarta, 1997, hlm. 48.

<sup>4</sup>*Ibid.*

pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>5</sup>

Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi :

”Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dengan melihat konsepsi pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, dapat diketahui bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Konsepsi logisnya terdapat pada pasal 19 ayat (2) huruf (c) undang-undang tersebut, yaitu “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” sehingga status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian, baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah.

Produk (*output*) dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus tanah negara atau tanah hak pengelolaan di kantor pertanahan kabupaten/kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertipikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah yaitu suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Suatu peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena jual beli, hibah, wakaf, maupun waris.

Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan hak milik tanah yang berkekuatan hukum. Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di kantor pertanahan.

Pengertian jual beli di Indonesia dikelompokkan menjadi 2, yaitu sebelum Undang-Undang Pokok Agraria dan sesudah Undang-Undang Pokok Agraria. Sebelum berlakunya UUPA, negara masih menganut sistem dualisme dalam pengaturannya, hal ini didasarkan pada kenyataan masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia, yaitu hukum adat dan hukum barat.

Jual beli tanah menurut hukum perdata berdasarkan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian

dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli, agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Dari penjelasan Pasal 1457 KUHPdata diatas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa :<sup>6</sup>

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing- masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual belitersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/ menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/ menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatupembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain;
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jualbeli.

---

<sup>6</sup> H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting : Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 24.

Setelah pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUHPerdara, melainkan menganut sistem hukum adat sebagaimana diuraikan pada Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.<sup>7</sup>

Berdasarkan pasal 5 UUPA tersebut, Boedi Harsono berpendapat bahwa proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli sudah ada sejak zaman dahulu dan pengaturan tentang jual beli terdapat dalam hukum adat, dimana jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum terhadap penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.<sup>8</sup>

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak

---

<sup>7</sup> Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahan*, F.H. Undip, Semarang, 1986, hlm. 87-88.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 29.

mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Transaksi jual-beli dapat berjalan ketika adanya perjanjian diantara kedua belah pihak. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber lainnya.

Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak perjanjian yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak sehingga menimbulkan bermacam-macam penafsiran. Dalam pasal 1342 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila kata-katanya jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran yang berarti bahwa para pihak haruslah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara : “Perjanjian perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Rumusan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Namun, tidak mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak, terlebih lagi jika

pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi. Dalam keadaan demikian, maka selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian, maka pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dalam perikatan sulit sekali dapat dipaksakan. Hal kedua yang mendasari keberadaan Pasal 1338 KUH Perdata dengan rumusan itikad baik, adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian.<sup>9</sup>

Pasal 1341 KUHPerdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh debitur dan pihak ketiga yang mengetahui bahwa perjanjian tersebut akan merugikan kepentingan kreditur dari debitur tersebut adalah perjanjian yang dilakukan tidak dengan itikad baik, dan karenanya memberikan hak kepada kreditur yang dapat membuktikan itikad tidak baik tersebut untuk meminta pembatalan perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut. Maka setiap penjual yang beritikad buruk dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga di luar pengembalian harga pokok pembelian. Walaupun demikian dalam hal pembeli juga beritikad buruk, bahwa ia seharusnya mengetahui bahwa penjual sesungguhnya tidak berhak untuk menjual kebendaan yang akan dibeli oleh pembeli, maka iapun tidak diberikan perlindungan oleh hukum, sekedar pengembalian harga beli dari penjual yang beritikad buruk.

---

<sup>9</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2004, hlm. 79.

Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”

Meskipun UUPA tidak memuat pengertian itikad baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Namun Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah.

Ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual beli. Masalah dalam jual beli memang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari, dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktek jual beli tanah di Indonesia, masih banyak orang dengan itikad baik yang tertipu dalam jual beli tanah. Sebagai contoh, terdapat sebuah kasus / perkara perdata di Pengadilan Negeri Batusangkar mengenai pembeli yang beritikad baik, dimana perkara tersebut telah sampai pada tingkat Peninjauan Kembali yang sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546PK/PDT/2015. Perkara tersebut bermula

dari jual beli tanah yang ia lakukan dengan penjual yang memegang sertipikat hak milik atas tanah tersebut yang dibuktikan dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 160/JB/LB/2009, tanggal 23 Maret 2009, yang kemudian sertipikat hak milik tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut. Namun ternyata setelah dua tahun sertipikat dibaliknamakan, pembeli baru mengetahui bahwa tanah yang telah menjadi miliknya tersebut ternyata adalah tanah sengketa antara penjual dengan pihak ketiga pada perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/1999/PN.BS yang dimenangkan oleh Pihak Ketiga, sehingga Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini telah dirugikan.

Dalam konteks penelitian ini, seseorang dengan itikad baik yang membeli tanah dan tidak mengetahui adanya sengketa kepemilikan terhadap tanah yang dibelinya tentu harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sangat dimungkinkan karena asas itikad baik ini sudah diatur dalam perundang-undangan yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Namun dalam kasus ini maupun mungkin dalam banyak kasus lainnya, pembeli dengan itikad baik ini kalah dan tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya tersebut karena dianggap tidak berhati-hati dan sebagainya.

Padahal dalam melakukan transaksi jual beli tersebut, Pembeli sudah melaksanakan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

"Pemindahan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Berdasarkan hal tersebut diatas maka menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIDAPAT DARI JUAL BELI DENGAN ITIKAD BAIK DALAM HAL KEPEMILIKAN TELAH DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu adanya rumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana keabsahan peralihan hak sertipikat hak atas tanah melalui jual beli dengan itikad baik terhadap tanah yang kepemilikannya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik dalam hal kepemilikan telah dibatalkan oleh putusan pengadilan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis keabsahan peralihan hak sertipikat hak atas tanah melalui jual beli dengan itikad baik terhadap tanah yang kepemilikannya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan.

- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik dalam hal kepemilikan telah dibatalkan oleh putusan pengadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di Bidang Hukum Agraria terutama bagi praktisi pemeliharaan data hak atas tanah serta dibidang Hukum Perdata khususnya terkait hukum perjanjian.
- b. Diharapkan dengan adanya penelitian ini, peneliti dan pembaca dapat membandingkan kebenaran pengetahuan yang diperoleh pada saat perkuliahan dengan pelaksanaan dan kenyataan yang terjadi di lapangan sehingga dapat dicari persamaan dan perbedaan yang jelas antara teori dan praktik.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pengurusan hak-hak atas tanah termasuk didalamnya mengenai peralihan hak atas tanah, serta

memberikan informasi kepada masyarakat sehingga fungsi sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dapat tercapai sehingga kepastian hukum bisa terjamin.

- b. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kaum akademisi dalam pengetahuan pemahaman hukum Agraria dan Hukum Perdata.

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

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik dalam hal kepemilikan telah dibatalkan oleh putusan pengadilan. Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli serta pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah, yaitu :

1. YUDI PRAMA YASMIR, 2017, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang berjudul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1017 K/Pdt/2008). Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik?
  - b. Bagaimana keabsahan jual beli antara penjual dengan pembeli yang beritikad baik?
2. RICHARD CISANTO PALIT, 2017, dalam rangka menyusun tesis pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, yang berjudul PERLINDUNGAN HUKUM BUAT PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH AKIBAT KETERANGAN PALSU YANG DIBERIKAN OLEH PENJUAL (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn). Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Apa *ratio decidendi* hakim membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Februari 2011 Nomor 18 yang dibuat Notaris Sugiharto, SH.?
  - b. Bagaimana perlindungan hukum buat pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli hak atas tanah akibat keterangan palsu yang diberikan oleh penjual terkait putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor : 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn?

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Menurut Neuman, teori adalah suatu sistim yang tersusun oleh

berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan atau mengorganisasi pengetahuan. Ia adalah cara yang ringkas berfikir untuk dunia bekerja. Bagi sarantakos teori adalah suatu asset atau kumpulan atau koleksi atau gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurutnya teori dibangun dan dikembangkan melalui riset dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.<sup>10</sup>

Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep/konstruk, definisi dan proposi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan cara memrinci hubungan sebab akibat yang terjadi.<sup>11</sup>

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini berarti teori merupakan suatu penjelasan yang bersifat rasional serta harus sesuai dengan objek yang dipermasalahkan dan harus didukung dengan adanya fakta yang bersifat empiris agar dapat diuji kebenarannya. Teori juga bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk

---

<sup>10</sup> Otje Salman dan Anton Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm 22.

<sup>11</sup> Sardar Ziauddin, *Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Mizan, Bandung, 1996. hlm. 43.

itu, orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai "pisau analisis" pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.<sup>12</sup>

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya. Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabakan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>13</sup>

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai "oleh karena hukum". Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Presss, Jakarta, 1986, hlm. 146.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut Jan Micheil Otto, yang dikutip Tatiek Sri Djatmiati dikemukakan terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*) diterbitkan oleh atau diakui oleh Negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadap aturan hukum tersebut.
- 3) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktuwaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dihadapan mereka.
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit (nyata) dilaksanakan.<sup>14</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-

---

<sup>14</sup> Tatiek Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, PPS Unair, Surabaya, 2002, hlm. 18.

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 batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :<sup>16</sup>

1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*).

Kepastian Hukum Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et perezat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*).

---

<sup>15</sup> Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>16</sup> Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum ( Legal Theory ) dan Teori Peradilan ( Judicial Prudence ) Termasuk Interpretasi Undang-Undang ( Legis Prudence )*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta. 2009, hlm. 287.

Keadilan adalah harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitik beratkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik. Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Demikian pula sebaliknya jika menitik beratkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam penegakan hukum.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu- satunya akan

tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>17</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>18</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>19</sup>

Kaitan teori kepastian hukum dengan judul yang diangkat adalah bahwa untuk memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap jual beli sebidang tanah yang sudah memiliki sertipikat hak atas tanah, maka perbuatan hukum

---

<sup>17</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

<sup>18</sup> Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

<sup>19</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dituangkan dalam bentuk akta, setelah sebelumnya melakukan pengecekan keamanan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescherming van de burgers.*" Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni "*rechtbescherming.*"<sup>20</sup> Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu<sup>21</sup>:

- 1) Perlindungan hukum preventif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
- 2) Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan

---

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 3

antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>22</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkret. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>23</sup>

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>24</sup> Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan."<sup>25</sup>

Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999, hlm. 15.

<sup>23</sup> Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 79.

<sup>24</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, hlm. 85.

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 54.

yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.<sup>26</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>27</sup> Ada pula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>28</sup>

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 53.

<sup>27</sup> Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004, hlm. 3.

<sup>28</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut ke dalam sebuah hak hukum.<sup>29</sup>

Muara dari upaya hukum adalah agar hak yang dimiliki seseorang terhindar dari gangguan atau apabila hak tersebut telah dilanggar maka hak tersebut akan dapat dipulihkan kembali. Namun demikian, tidaklah dapat diartikan bahwa dengan adanya upaya hukum maka keadaan dapat dikembalikan sepenuhnya.<sup>30</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, konsepsi adalah pendapat atau pangkal, pengertian pendapat, rancangan, cita-cita dan sebagainya yang telah ada dalam pikiran. Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsepsi dalam penelitian ini menghubungkan teori dan observasi, antar abstrak dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus dan disebut definisioperasional.<sup>31</sup>

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga di dukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi – definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, hlm. 357.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 377.

<sup>31</sup> Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 19.

- a. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>32</sup>
- b. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>33</sup>

c. Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdota merumuskan jual beli sebagai: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

d. Pembeli beritikad baik

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.

Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya

---

<sup>32</sup> Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>33</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

ditafsirkan sebagai “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”.

Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

- 1) Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.<sup>34</sup>
- 2) Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.<sup>35</sup>
- 3) Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.<sup>36</sup>

e. Pengadilan

Pengadilan adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di lingkungan Peradilan Umum.<sup>37</sup> Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau di ibu kota Kabupaten, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten. Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di ibu kota Propinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Propinsi.

---

<sup>34</sup> R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 15.

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004, hlm. 194.

<sup>36</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.

<sup>37</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>38</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu untuk mendapatkan gambaran secara integral dan komprehensif serta sistematis tentang perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik dalam hal kepemilikan dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 105

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, *Idem*, hlm. 10.

Analitis adalah menguraikan masalah tersebut menjadi bagian-bagian kecil, atau melacak implikasi dari situasi tersebut secara bertahap. Termasuk didalamnya menyusun bagian-bagian tersebut secara sistematis, membuat perbandingan dari aspek-aspek yang berbeda, menetapkan prioritas secara rasional, mengidentifikasi urutan waktu, hubungan Sebab-Akibat atau hubungan Jika-Maka. Kegiatan penelitian ini mempergunakan tipologi penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan hukum data sekunder.<sup>40</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini :

#### a. Data Primer / Data Lapangan

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian di lapangan yang diperoleh langsung dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, Pengadilan Negeri Batusangkar, dan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kabupaten Tanah Datar yang dilakukan dengan wawancara / *interview*, teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan disiapkan sebelumnya, tetapi tidak tertutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya.

#### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah

---

<sup>40</sup> Ronny Hanitijo S, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 9.

bahan hukum yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas. Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

a) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Hukum Agraria.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

d) Peraturan perundang-undangan lainnya.

2) Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum Primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya:

a) Buku – buku yang berkaitan.

b) Makalah – makalah dan hasil penelitian lainnya.

c) Teori – teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan – bahan hukum yang terdiri dari bahan – bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Langkah – langkah yang ditempuh untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, kemudian baru bahan hukum sekunder dan tertier.<sup>41</sup>

Setiap bahan itu harus diperiksa ulang validasi dan reabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.

b. Wawancara Mendalam (*Indepth Interview*)

Wawancara mendalam yaitu melakukan pertanyaan tanya jawab / wawancara yang dilakukan berulang kali dengan responden di lokasi penelitian. Responden terdiri dari para pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, para hakim di Pengadilan Negeri Batusangkar, dan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kabupaten Tanah Datar.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Dari bahan atau data – data yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder tidak semua dimasukkan ke dalam hasil penelitian, akan tetapi terlebih dahulu dipilih data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm 13 - 14

diteliti kemudian dituangkan dalam bentuk logis dan sistematis sehingga diperoleh data–data yang terstruktur. Untuk menganalisis data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu analisis terhadap data-data untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang–undangan, pendapat para ahli dan hasil penelitian penulis.

