

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah Negara yang sedang berkembang, dengan berkembangnya masyarakat maka berkembang pula kebutuhan atas tanah, oleh karena itu masyarakat memerlukan adanya lahan pertanahan yang mencukupi. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan penduduk sehingga diperlukan penanganan dan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Fungsi tanah merupakan suatu bagian penting bagi kehidupan masyarakat, selain untuk bercocok tanam, tanah juga menjadi kebutuhan yang utama bagi suatu pembangunan di Negara ini. Tanah juga dapat digunakan untuk tempat membangun rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat itu sendiri, karena salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan diatas sebidang tanah, menurut pandangan masyarakat yang memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.<sup>2</sup>

Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, dalam memenuhi kebutuhan akan tanah terus meningkat, dalam memenuhi kebutuhan akan tanah terkadang menimbulkan perselisihan atau konflik di dalam masyarakat,

---

<sup>1</sup> C.Djemabut Blaang, *Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Jakarta, Indonesia, 1986, hlm. 4

<sup>2</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2019, hlm. 1

untuk mengatur mengenai pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan perselisihan atau konflik maka pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tujuan dikeluarkannya UUPA untuk memberikan kepastian hukum mengenai pertanahan, karena sebelum dikeluarkannya UUPA, Indonesia berlaku dua sistem hukum mengenai jual beli tanah yaitu jual beli tanah berdasarkan hukum adat dan jual beli tanah berdasarkan hukum barat yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh, jual beli dalam hukum adat dilakukan dengan tunai.

Menurut hukum perdata, jual beli tanah telah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan

hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdara.<sup>3</sup>

UUPA tidak mendefinisikan secara jelas mengenai jual beli, tetapi dapat disimpulkan bahwa jual beli 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. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk Hukum Agraria.

Saat ini untuk mendapatkan tanah tidaklah muda terutama untuk daerah perkotaan. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli, yang pada hakikatnya merupakan peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan adanya jual beli antara para pihak tersebut secara otomatis hak kepemilikan tanah telah beralih kepada pihak pembeli. Dan kepemilikan tanah tersebut berupa Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah.

Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum<sup>4</sup>, tetapi pada masa Pemerintahan Kolonial Belanda dahulu masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan kwitansi (girik, persil) saja. bukti kepemilikan tanah dengan kwitansi tersebut belum mendapat kepastian hukum.

---

<sup>3</sup> Harun, Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm. 52

<sup>4</sup> Sahat, H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm. 1

Pendaftaran hak atas tanah penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah, hal ini merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan BPN Nomor 2 Tahun 2013. Tentang hak atas tanah tersebut yang akan mengatur semua persyaratan mengenai pendaftaran tanah untuk memudahkan masyarakat awam yang hanya melakukan jual beli dengan kwitansi. Proses jual beli dengan selemba kwitansi tersebut tidak dilarang atau tidak menyalahi Undang-Undang, tetapi dengan cara tersebut dapat menyulitkan pembeli ketika akan mendaftarkan hak atas tanah yang dibelinya.

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu peraturan pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1998 Nomor 52, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2016 Nomor 120, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT dalam melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Dalam praktik jual beli tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya

pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual maupun oleh pembeli.<sup>5</sup>

Sesuai pendapat tersebut diatas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

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

“dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, kepala kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak bidang tanah hak milik, dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

---

<sup>5</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.

Apabila persyaratan tentang pendaftaran tanah tidak dilaksanakan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) belum dilunaskan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang mengakibatkan sertifikat tidak akan dikeluarkan oleh PPAT, hal tersebut dapat merugikan pihak yang ingin melakukan jual beli tanah karena penjual tidak segera mendapatkan uang dari hasil penjualan tanahnya dan pembeli belum dapat memperoleh hak atas tanah tersebut.

Jika Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilaksanakan, maka penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan Pengikatan sementara dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan, tidak hanya dikarenakan pendaftaran tanah belum dilakukan, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga dapat dilakukan jika pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) belum dilunaskan, sertifikat tanah belum dibalik nama dari penjual terdahulu tetapi pihak penjual ingin menjual tanah itu kepada pembeli dan pembeli belum dapat melunaskan pembayaran jual beli tanah.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibuat dihadapan Notaris dan dapat pula dibuat dengan akta dibawah tangan sehingga Perjanjian pengikatan jual beli memiliki kelebihan dan kekurangan.

Kelebihan dari instrument Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan AJB) adalah dapat mengakomodir perjanjian dari para

pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan, maksudnya adalah walaupun dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut belum mencukupi atau masih kurang pihak pembeli bisa melakukan jual beli dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), selain itu dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), cukup membayar jasa Notaris yang mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kelemahan dari instrument PPJB adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Setiap instrument PPJB dihadapan Notaris selanjutnya akan diikuti dengan instrument Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.

Secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara para pihak dan akan menimbulkan akibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, oleh karena itu dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, maka telah melekatlah hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan calon pembeli. Walaupun perjanjian ini sebuah perjanjian pendahuluan tetapi perjanjian ini sering digunakan oleh masyarakat, dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak diatur secara khusus oleh peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana



kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli masih dipertanyakan keabsahannya.

Dari pemahaman di atas dapat dipahami bahwa dengan dibuatnya perjanjian pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai dengan kuasa jual apabila syarat-syarat yang dijanjikan telah terpenuhi, sebaiknya segera ditingkatkan ke Akta Jual Beli oleh pembeli yang dibuat dihadapan PPAT dan diikuti dengan balik nama, apabila belum ditingkatkan ke AJB bisa saja menimbulkan banyak permasalahan hukum yang terjadi diantara para pihak. Meskipun di dalam akta PPJB tersebut pihak pembeli telah membayar lunas harga hak atas tanah yang telah disepakati, namun kemungkinan-kemungkinan permasalahan hukum bisa terjadi, seperti pihak penjual dapat saja menimbulkan sertifikat baru hak atas tanah yang telah diikat dengan PPJB tersebut dan secara diam-diam melakukan pengikatan jual beli dengan pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pembeli. Hal ini disebabkan karena hak kepemilikan atas tanah tersebut masih terdaftar dengan nama pemilik lama di Kantor Pertanahan.

Salah satu contohnya adalah yang terjadi di Kabupaten Dharmasraya, dimana pembeli telah melakukan pembayaran lunas terhadap obyek hak atas tanah yang diperjualbelikan dengan dibuktikan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi pihak penjual terlebih dahulu meninggal dunia sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli di tingkatkan ke Akta Jual Beli. Saat ini Pembeli hanya memiliki bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dibawa kehadapan PPAT untuk membuat dan

menandatangani akta jual belinya, karena meninggalnya pihak pertama atau pemberi kuasa, maka kuasa jual yang ada dalam PPJB akan batal demi hukum yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdota. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) guna memproses balik nama ke kantor pertanahan.

Sedangkan didalam akta Perjanjian Pengikatan Jual belinya, Pasal 8 dengan jelas menyebutkan bahwa “semua kuasa yang diberikan dalam akta merupakan kuasa-kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa-kuasa itu perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan menjadi batal atau berakhir karena alasan-alasan yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdota” untuk lebih jelasnya penulis akan menjelaskan Pasal 1813 KUHPerdota tersebut yang menyebut bahwa “Kuasa itu berakhir apabila ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya pemberi kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya siperempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Telah Melakukan Pembayaran Lunas Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Dharmasraya”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas di Kabupaten Dharmasraya.?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan Pengikatan Jual Beli?
3. Apa upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli jika ahli waris tidak beritikad baik?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimana proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas di Kabupaten Dharmasraya.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
3. Untuk mengetahui Apa upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli jika ahli waris tidak beritikad baik.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dilihat dari segi manfaat penelitian ini, maka dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

1 Manfaat Teoretis Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum Kenotariatan, sehingga memberikan tambahan wacana baru dalam mempelajari dan memahami kajian pengetahuan hukum secara lebih tajam khususnya berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli.

2 Manfaat Praktis

a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai data awal guna melakukan penjelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi masyarakat umum, serta bagi kalangan praktisi dan mahasiswa yang bergerak dan mempunyai minat dalam bidang hukum khususnya dunia profesi Kenotariatan. Untuk Notaris dan calon para Notaris dapat dijadikan bahan referensi maupun pertimbangan bahwa jabatan Notaris merupakan Profesi yang riskan akan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu dibutuhkan Notaris yang menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris dalam melaksanakan kewajiban dan tanggung jawab Notaris, serta bagi penulis sendiri, untuk perkembangan dan kemajuan pengetahuan dan sebagai sarana untuk

menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

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

berdasarkan penelusuran informasi dan kepustakaan yang dilakukan khususnya pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan penulis tentang “perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Dharmasraya” dengan permasalahan yang dibahas yaitu bagaimana proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas di Kabupaten Dharmasraya?, bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan Pengikatan Jual Beli?, dan apa upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli jika ahli waris tidak beritikad baik?. Berdasarkan hasil penelusuran penulis, belum ada penelitian dengan judul dan rumusan masalah yang sama. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya beberapa tesis yang judulnya sama dengan yang dikaji oleh penulis yaitu:

1. Silvia Mardesiska, tahun 2019 Program Magister Kenotariatan, menulis di Universitas Andalas, judul kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah. Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana kedudukan akta pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah dan bagaimana akibat hukum pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap peralihan hak tanah.

2. Lola Wira Agusni, tahun 2017 Program Magister Kenotariatan, menulis di Universitas Andalas dengan judul pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota padang. Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana Proses Pembuatan Pengikatan Jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota padang dan bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan kosnumen di kota padang.

3. Roni Trino Marta, tahun 2016 Program Magister Kenotariatan, menulis di Universitas Andalas dengan judul Perlindungan hukum terhadap Konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan bangun pada perumahan Graha Mahrum Regency di Kabupaten Kampar. Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui sistem pesan bangun pada perumahan Graha mahrum Regency antara pengembang PT. Eka Mahrum Mandiri dengan Konsumen, bagaimana proses pembangunan rumah yang dijual melalui sistem pesan-bangun kepada konsumen pada perumahan Graha mahrum Regency oleh PT. Eka Mahrum Mandiri, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembangunan rumah melalui sistem

pesan bangun pada perumahan Graha mahrum Regency di Kabupaten  
Kampar.

## F. Kerangka Teoritis dan konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan proposisi umum yang saling berkaitan dan digunakan untuk menjelaskan hubungan yang timbul antara beberapa variabel yang di observasi, formulasi teori ini merupakan upaya untuk mengintegrasikan semua informasi secara logis sehingga alasan atas masalah yang ingin diteliti dapat dikonseptualisasikan dan diuji.<sup>6</sup> Teori diartikan juga sebagai kumpulan pernyataan-pernyataan yang saling terkait untuk memprediksi hasil dari suatu aktivitas/kegiatan tertentu.<sup>7</sup>

Acuan yang digunakan sebagai kajian teori yang mendasari penulisan tesis ini adalah:

#### a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum berasal dari kata perlindungan dan hukum, perlindungan berdasarkan pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai defenisi :

1. Peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.

<sup>6</sup> Sekaran, uma, 2006, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta : Salemba Empat, hlm. 30-31.

<sup>7</sup> A'an Efendi, dkk, 2016, *Teori Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 88.

2. Undang-undang, peraturan-peraturan dan aturan-aturan lainnya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
3. Patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam) yang tertentu.
4. Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan) atau vonis<sup>8</sup>

Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia agar aman, adil dan sejahtera dalam melangsungkannya kehidupannya. Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada Subjeknya.<sup>9</sup> Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>10</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas

<sup>8</sup> <http://kbbi.web.id/perlindungan>

<sup>9</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 263.

<sup>10</sup> Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 53.



tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>11</sup>

Perlindungan hukum memberikan gambaran dari fungsi hukum, yaitu suatu konsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.<sup>12</sup>

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :

1. Perlindungan hukum preventif

Merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan hukum refresif.

Merupakan perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

---

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 69

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, hlm. 29

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antara anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.<sup>13</sup>

#### **b. Teori Perjanjian**

Definisi mengenai pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mengatur bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>14</sup> Menurut Subekti yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.<sup>15</sup> Setiawan memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op. Cit, hlm 264

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 6

<sup>15</sup> R. Subekti, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* Cetakan ke-31, Edisi Revisi, Intermedia, Jakarta, (selanjutnya disingkat Subekti IV), hal. 5

<sup>16</sup> R. Setiawan, 2009, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, hal. 4.

Menurut Niewenhuis,<sup>17</sup> perjanjian *Obligatoir* (yang menciptakan perikatan) merupakan sarana utama bagi para pihak untuk secara mandiri mengatur hubungan-hubungan hukum diantara mereka. Menurut Polak, suatu persetujuan tidak lain suatu perjanjian (*afspraak*) yang mengakibatkan hak dan kewajiban. Pengertian perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan defenisi Pasal 1313 KUHPerdara, sehingga perumusannya menjadi perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang melibatkan satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri kepada satu orang lainnya atau lebih.<sup>18</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum maupun syarat khusus. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatur :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Keempat syarat diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, artinya syarat perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu kelompok syarat

---

<sup>17</sup> J.H. Niewenhuis, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, hal. 1.

<sup>18</sup> R. Setiawan, op.cit, hal. 50.

subjektif dan kelompok syarat objektif.<sup>19</sup> Dua syarat pertama disebut syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Jika syarat subjek ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang memintakan pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Dua syarat yang terakhir ini disebut syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Jika syarat obyek ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>20</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengandung 3 (tiga) macam asas utama dalam perjanjian, yaitu : asas *konsensualisme*, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) dan asas kebebasan berkontrak.

#### 1. Asas konsensualisme

Menurut Subekti, asas konsensualime memiliki arti penting dalam perjanjian. Untuk melahirkan perjanjian cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian

---

<sup>19</sup> Hardijan Rusli, 2003, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, hal. 44

<sup>20</sup> R. Subekti I, op.cit, hal. 17.

tersebut. Dengan demikian, perjanjian sudah lahir pada saat terjadinya konsensus atau kata sepakat.<sup>21</sup>

## 2. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*) terkait erat dengan kekuatan mengikat perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi para pembuatnya sebagai undang-undang. Oleh karena itu asas ini disebut juga sebagai asas kepastian hukum.

## 3. Asas kebebasan berontrak

Pada dasarnya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, dengan siapa saja dan mengenai apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan menekankan pada kata “semua perjanjian”, seolah-olah berisikan pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian berupa apa saja asal memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya.

---

<sup>21</sup> R. Subekti III, op.cit, hal. 35.

### c. Teori Kepastian Hukum

kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara. Kepastian hukum disebut juga dengan istilah *principle of legal security* dan *rechtszekerheid*. 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. 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>22</sup>

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>23</sup>

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, hlm.158.

<sup>23</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, hlm. 82-83.

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal, Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>24</sup>

Berdasarkan teori tersebut kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (Multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 158

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>25</sup>

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dengan dibuatnya pengikatan jual beli tanah melalui Notaris sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara penjual dan pembeli dalam pembelian tanah beserta apa yang berdiri di atasnya, dimana pembayaran telah lunas oleh pembeli kepada penjual.

## **2. Kerangka Konseptual**

Guna lebih jelas dan terarahnya penelitian ini, maka penulis memberikan suatu gambaran kerangka konseptual untuk merumuskan makna diantaranya.

### **a. Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan

---

<sup>25</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, hlm 59.



kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>26</sup>

Selanjutnya Menurut Phillipus M. Hadjon perlindungan Hukum Bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penangannya dilembaga peradilan.<sup>27</sup>

Dari uraian para ahli diatas memberkan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## **2. Hak Atas Tanah**

Pengertian hak atas tanah Menurut Budi Harsono, Hak Atas Tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan

<sup>26</sup> Satjpto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya bakri, hlm. 69

<sup>27</sup> Ibid, hlm 54

serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>28</sup>

Menurut Urip Santoso yang mengutip pendapat Soedikno Martokusumo yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pembangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, dan pabrik. Kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan perkebunan.

### **3. Jual Beli Tanah**

Pengertian jual beli menurut hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, 2003 , *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian*, Jakarta : Djambatan, hlm. 24

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai) dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasarnya terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar utang piutang.

#### **4. Pengikatan Jual Beli**

Menurut R. Subekti dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli

Jadi dapat dipahami bahwa Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan yaitu suatu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian baru/pokok yang

merupakan tujuan dari para pihak tersebut dan dibuat dengan akta notaris.

## **G. Metode Penelitian**

Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya, sedangkan metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Seorang peneliti diharuskan menggunakan metode penelitian dalam melakukan penelitiannya. Pemilihan dan menggunakan metode yang tepat bertujuan untuk mencari jawaban atas rumusan masalah yang akan diteliti. Jawaban-jawaban yang diperoleh tersebut, diharapkan relatif mendekati kebenaran, sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan semula.<sup>29</sup>

Untuk memperoleh data dan bahan yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian dengan metode yang biasa dan umum yang dipergunakan dalam penelitian hukum dengan suatu teknik penelitian sebagai berikut :

### **1. Pendekatan Masalah**

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6-7.

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>30</sup> melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah,<sup>31</sup>

Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini Penulis menggunakan Pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai Peraturan Perundang-Undangan berkaitan dengan permasalahan diatas. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum dengan melihat ke sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.

Kaitannya dengan penelitian ini, penulis mendasarkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penelitian lapangan tentang perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli di Kabupaten Dharmasraya dalam segala aspek dan permasalahannya.

## **2. Spesifik Penelitian**

Spesifik Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif sebagai objek penelitian

---

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhamad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya, Bandung, hlm. 112

<sup>31</sup> Soerjono Sukanto dan Sri Mamudji, 1985, Peneltian Hukum Normatif, suatu Tujuan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1

yang nantinya akan disangkutkan dengan permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena penelitian ini memberikan gambaran mengenai Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli di kabupaten dharmasraya, dan data-data yang diperoleh dalam penelitian akan dianalisis berdasarkan teori dan kajian norma hukum yang berlaku.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

#### **a. Jenis data**

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

- 1) Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari tangan pertama, langsung dari sumber asalnya yang belum pernah diolah dan uraikan oleh orang lain, data primer diperoleh melalui wawancara dengan Notaris dan responden dalam permasalahan perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi di kabupaten dharmasraya.
- 2) Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari Sumber-sumber yang sebelumnya telah diolah oleh orang lain. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka.<sup>32</sup> Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti undang-

---

<sup>32</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, 1985, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia, Jakarta, hlm. 52.

undang, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh tersebut kemudian akan dipergunakan sebagai landasan konsep pemikiran bersifat teoritis yang berhubungan erat dan relevan dengan rumusan masalah yang diteliti.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subyek darimana data diperoleh. Sumber-sumber yang akan dipergunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yakni bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari norma-norma dasar.<sup>33</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan yaitu :

1. Undang – Undang Kitab Hukum Perdata
2. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif ; Suatu Tujuan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta hlm. 13

3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan Hukum Sekunder Adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan yaitu :

- 1) Buku-buku Hukum Notaris, Jabatan Notaris
- 2) Jurnal dan Makalah Hukum dan;
- 3) Hasil karya dari kalangan hukum

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang mendukung memberi petunjuk atau penjelesan akan hukum primer dan sekunder, berupa kamus-kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, *ensiklopedia*,<sup>34</sup> dan lain-lainnya yang dapat

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hlm. 13



membantu penulis menerjemahkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini.

#### 4) Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen terhadap peraturan perundang undangan tentang perjanjian jual beli, dan memperoleh data skunder, perlu dilakukan studi dokumentasi yaitu dengan cara mempelajari peraturan peraturan, teori, buku buku, hasil penelitian, bulletin-bulletin dan dokumen dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### a) Studi Dokumen

Studi dokumentasi dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, teori-teori, buku-buku, hasil penelitian, jurnal, artikel, dan dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

##### b) Wawancara

Adalah suatu cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan informasi secara lisan dari responden, dengan cara wawancara berhadapan muka secara langsung antara pewawancara dengan responden, dengan tujuan untuk memperoleh dan/atau menjawab

permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan, Beberapa orang Notaris sebagai responden subjek penelitian Wawancara ini akan dilangsungkan dengan teknik wawancara langsung tidak terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan secara acak atau tidak berupa pertanyaan terstruktur hanya berupa pokok-pokok pemikiran mengenai hal yang akan diteliti.

## 5) Populasi dan Sample

### a. Populasi

Populasi atau *universe* adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi adalah Notaris yang ada di Kabupaten Dharmasraya.

### b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk diambil sampel.

Dalam penelitian ini mengambil teknik *purposive sampling* untuk menentukan sampel penelitian, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari peneliti.<sup>35</sup> Jadi dalam hal

ini peneliti menentukan sendiri subyek mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Sampel yang akan diteliti adalah Notaris yang ada

---

<sup>35</sup> Burhan Ashopa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rhineka Cipta, Jakarta, hlm. 92

dikabupaten dharmasraya Minimar 4 orang beserta Responden minimal 2 orang.

## 6) Pengolahan dan Analisi Data

### a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan memeriksa dan menilai semua data yang telah dikumpulkan (primer, sekunder, maupun tersier) untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistimatisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula<sup>36</sup>

Pengolahan data yang penulis gunakan adalah dengan sistem *editing* yaitu dengan memilah data-data berdasarkan kebutuhan dan menyusun secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk kemudian disajikan secara lengkap dan sempurna, sehingga dapat mempermudah analisis terhadap data-data tersebut.

### b. Analisis data

Data yang diolah kemudian akan dianalisis secara kualitatif yang bersifat yuridis yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus-rumus matematika), terhadap analisis data penulis dapat lakukan dengan cara :

- a. Menumpulkan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti

---

<sup>36</sup> Bambang Sugono, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta hlm. 106

- b. Memilih kaidah-kaidah hukum atau doktrin yang sesuai dengan penelitian
- c. Mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum, asas atau doktrin
- d. Menjelaskan hubungan-hubungan antara berbagai konsep, pasal atau doktrin yang ada
- e. Menarik kesimpulan dengan menggunakan pendekatan deduktif.

Terhadap data yang diolah oleh penulis, dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum, peraturan perundang-undangan serta doktrin-doktrin dari pakar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

