

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup bermasyarakat (zoon politicon). Keutuhan manusia akan tercapai apabila sanggup menyelaraskan perannya sebagai makhluk ekonomi dan sosial. Sebagai makhluk sosial (homo socialis), manusia tidak bisa hanya mengandalkan kekuatannya sendiri, tetapi membutuhkan bantuan dari manusia lain untuk dapat mewujudkan beberapa hal tertentu. Misalnya dalam lingkungan manusia terkecil yaitu keluarga, seorang bayi membutuhkan kasih sayang kedua orang tuanya agar dapat tumbuh dan berkembang secara baik dan sehat.

Disamping makhluk sosial, manusia juga sebagai makhluk ekonomi dimana manusia juga membutuhkan kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, tempat tinggal yang mana kesemuanya itu menyangkut bidang ekonomi. Pada dasarnya semua kebutuhan manusia tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dari orang atau manusia lain. Oleh sebab itu, manusia disebut makhluk sosial yang artinya ada saling ketergantungan dari manusia satu ke manusia lainnya.

Tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan manusia yang sangat mendasar disamping sandang dan pangan. Tempat tinggal merupakan kebutuhan integral yang harus dipenuhi manusia untuk berlangsungnya kehidupan yang dijalani dan sebagai tempat bertahan hidup serta mengembangkan populasinya. Tempat tinggal yang dijadikan suatu tempat bertahan hidup manusia memerlukan lahan atau tempat dipermukaan tanah yang mana pada umumnya dijadikan atau didirikan

sebuah bangunan berupa rumah. Rumah adalah suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Selain dijadikan tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, bekerja dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Tingkat kebutuhan rumah semakin hari semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi manusianya, oleh sebab itu kebutuhan akan lahan (tanah) untuk dijadikan rumah semakin meningkat pula. Bahkan kebutuhan lahan (tanah) tidak sekedar hanya dijadikan rumah, lahan (tanah) juga bisa digunakan untuk menunjang kebutuhan manusia yang bernilai ekonomis misalnya lahan perkebunan, persawahan, dan lahan pertanian lainnya. Nilai ekonomis sebuah lahan (tanah) tidak akan pernah surut bahkan semakin meningkat setiap tahunnya, itu disebabkan karena adanya nilai kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat.

Menurut pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul *Konflik Pertanahan*, tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.¹

¹ Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, h. 2.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, dan tempat ia dimakamkan.²

Oleh sebab itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik dalam skala lingkup kecil untuk kebutuhan tempat tinggal, maupun dalam skala besar yaitu untuk kebutuhan sosial maupun usaha. Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan tanah sebagai tempat tinggalnya. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia untuk selalu berusaha agar dapat memiliki dan menguasai tanah.

Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Peristiwa jual beli merupakan bagian dari hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang dapat dituntut atau diajukanuntutannya di depan pengadilan. Faktanya peristiwa jual beli kerap kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari namun pada umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari perjanjian tersebut (wanprestasi). Pengertian jual beli menurut KUHPerdata dan pengertian jual beli menurut hukum adat jelas sangat berbeda, hukum adat lebih menitikberatkan pada perbuatan serah terima sedangkan dalam

² Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, h. 11.

hukum barat (KUHPerdara) lebih menitikberatkan perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis, dan bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.³

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang.⁴ Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan

³ Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 158.

⁴ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 36.

perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.⁵

Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷ Hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang

⁵ *Loc. Cit.* h. 32.

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 205.

⁷ *Ibid*

diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlakusebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, dimana sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematis) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh menteri.⁸

Dengan demikian dapat dikatakan, apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan

⁸ A.P. Parlindungan, 2004, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet: Ke 2, Mandar Maju, Bandung , h. 20.

perundang-undangan yang berlaku, karena keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya diterbitkannya sertifikat dari instansi yang berwenang.⁹

Salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.¹⁰

Dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan perjanjian jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

⁹ Urip Santoso, 2016, *PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenadamedia, Jakarta, h. 26.

¹⁰ *Ibid.*, h. 27.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹ Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak boleh perpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.¹² Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai kesepakatan yang diharapkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami masalah atau pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

¹¹ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, h. 121.

¹² Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Bandung, h. 100.

Pada kenyataannya telah menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan tanah sering menimbulkan masalah. Hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan harga tanah yang meningkat dengan cepat. Seperti halnya pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan agrarian.¹³

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapatkan perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggara pendaftaran tanah yang efektif.¹⁴

Sejak berlakunya UUPA, maka telah terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agrarian di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintah dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria. Dapat dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasari, maupun

¹³ Eka Puji Setiyarini, 2014, “ Akibat *Hukum Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, h. 5.

¹⁴ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 69.

isinya harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.¹⁵

Peraturan pelaksanaan dari UUPA sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang kongkret di masyarakat dan demi terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu juga berguna bagi pemerintah untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional serta berguna bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (disingkat Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997) tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24/1997.¹⁶

Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban

¹⁵ *op.cit.* h. 1.

¹⁶ Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 115.

pendaftaran tanah tersebut diatur dalam pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat Recht Kadaster yang artinya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.¹⁷

Perintah atau keharusan pendaftaran tanah juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai hak milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah menyatakan, yaitu:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.¹⁸

Peralihan hak tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban hukum dan tata usaha pendaftaran tanah.¹⁹

Dalam Pasal 26 Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menerangkan tentang peralihan hak milik atas

¹⁷ *Loc. Cit.* h. 112.

¹⁸ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 3.

¹⁹ *Ibid.* h.19

tanah melalui jual beli. Artinya hak milik atas tanah dapat diperoleh atau dapat beralih melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²⁰

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli.

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 5 yaitu: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan

²⁰ Boedi Harsono, *Op. cit.*, h. 135

peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum adat”²¹.

Sifat jual beli tanah menurut Maria S.W. Sumardjono, dalam pandangan hukum adat yaitu bersifat tunai, riil dan terang. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/ sisa dari harga, maka dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang. Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa. Sedangkan terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatannya itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²²

Dalam prakteknya peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang pada keterangan di atas mengatakan berdasarkan pendapat Maria S.W. Sumardjono, berdasarkan hukum adat yang bersifat tunai tidak berarti harus lunas seketika bersamaan penyerahan hak milik tanah tersebut, mempunyai celah yang bisa

²¹ Urip Santoso, *Op. cit.*, h.359.

²² Maria S. W. Sumardjono, 1993, ” *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*”, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, h.11, dikutip dari Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 361

dimanfaatkan pembeli untuk mengambil keuntungan dan dapat merugikan penjual. Misalnya pembelian tanah yang belum lunas atau kurang pembayarannya bisa dijual lagi kepada pihak ketiga untuk mengambil keuntungan yang lebih besar.

Dalam praktek lainnya, peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ada juga yang melakukan jual beli tanah dan pembayaran harganya belum lunas, akan tetapi sudah didirikan bangunan di atas tanah tersebut sehingga mengakibatkan masalah dikemudian hari. Seperti yang terjadi di Bangkalan Madura, dikutip dari Jawa Pos Radar Madura:

BANGKALAN – Kegiatan belajar mengajar (KBM) di SMKN 1 Blega sedianya bisa menempati gedung baru. Sebab, pembangunan yang dimulai sejak akhir 2016 telah rampung. Namun, bangunan tersebut belum bisa dimanfaatkan hingga Jumat (21/7). Proses pembelajaran menumpang di gedung SMPN 1 Blega sejak enam tahun terakhir.

Kepala SMKN 1 Blega Yuni Wiyanti menjelaskan, pembangunan bangunan sekolah berdasar swakelola itu belum diizinkan ditempati oleh pemilik tanah. Pelaksana pembangunan bekerja sama dengan tokoh masyarakat setempat. Pembangunan dimulai sejak sekitar akhir 2016. "Perjuangan selama enam tahun itu bukan waktu yang singkat. Kasihan anak-anak, supaya bisa nyaman belajar di sekolah," katanya.

Sementara itu, Fathorrahman selaku penyedia lahan pembangunan SMKN 1 Blega meminta agar bangunan tersebut tidak ditempati sebelum permasalahan selesai. Menurut dia, permasalahan ini bukan hal sepele. "Kalau belum diselesaikan, saya mohon jangan ditempati dulu sekolahnya," ujarnya.

Kepada koran ini dia mengaku telah diminta menghadap dinas pendidikan (disdik) provinsi untuk menyelesaikan sengketa. Namun dari mediasi itu belum ada titik temu. "Katanya mau diajak menghadap ke provinsi. Banyak yang perlu diselesaikan. Kalau tanah, memang tanah saya. Sebagian tanah belum terbayar," paparnya.

Sebagian besar tanah pada bangunan sekolah swakelola ini sudah dibayar. Luas tanah yang dibeli 10.300 meter persegi. Harga per meter pada 2015 sebesar Rp 110 ribu. Sehingga total yang harus dibayar disdik Rp 1.133.000.000. Namun, tanah yang telah dibayar seluas 8.000 meter persegi senilai Rp 880

juta. Sisa yang masih menjadi tanggungan pemerintah Rp 253 juta untuk 2.300 meter persegi. Namun, pemilik lahan kini tidak mau tanah yang belum dibayar tetap dihargai Rp 110 ribu per meter. "Karena provinsi belum menyediakan dananya, jadi jangan ditempati dulu. Kami beri plang sebagai peringatan. Kami harap diselesaikan dulu sebelum ditempati," pinta pria yang kini menjadi anggota Komisi D DPRD Bangkalan itu.

Sementara itu, Kepala Cabang Disdik Jawa Timur Wilayah Bangkalan Mariyono membenarkan KBM SMKN 1 Blega masih menumpang di gedung pinjaman. Sebab masalah sengketa belum selesai. Pihaknya sudah bertemu dengan pemilik tanah. "Kami ke Blega langsung. Beliau sangat welcome," ungkapnya.

Permasalahan ini memang menjadi perhatian Disdik Jatim. Karena itu, pihaknya diminta membicarakan hal ini guna mengetahui titik permasalahan sebenarnya. "Ini tugas dari kepala dinas agar masalah sengketa ini bisa selesai. Tentunya bisa segera dipakai," pungkasnya.²³

Permasalahan-permasalahan di atas adalah sebagian masalah yang terjadi dalam praktek peralihan hak milik atas tanah yang pembayaran harganya belum lunas. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul :
"AKIBAT HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM LUNAS PEMBAYARANNYA"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Masalah yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dan apa kaitan akibat hukum tersebut terhadap Notaris/PPAT ?
2. Apakah faktor- faktor yang melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya ?

²³ "*Lahan Belum Lunas KBM SMKN 1 Blega Numpang*" Majalah Jawa Pos Radar Madura, 22 Juli 2017, h. 6.

3. Apa kelemahan-kelemahan dan bagaimana solusi terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dan apa kaitannya akibat hukum tersebut dengan Notaris/PPAT.
2. Untuk menganalisis apa saja faktor- faktor yang melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.
3. Untuk menganalisis apa kelemahan-kelemahan dan bagaimana solusi terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

D. Manfaat penelitian

Dengan penelitian tesis yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya” diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat tersebut sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan ke arah pengembangan atau kemajuan dibidang ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum perdata dibidang kenotariatan/ kePPATan pada khususnya. Hasil penelitian ini diharapkan juga sebagai panduan untuk mempermudah pemahaman bilamana terdapat permasalahan yang sama.

2. Kegunaan Praktis

a. Manfaat untuk masyarakat

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk membantu memecahkan masalah masyarakat, bilamana terjadi hal yang berkaitan tentang akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

b. Manfaat untuk Notaris/PPAT

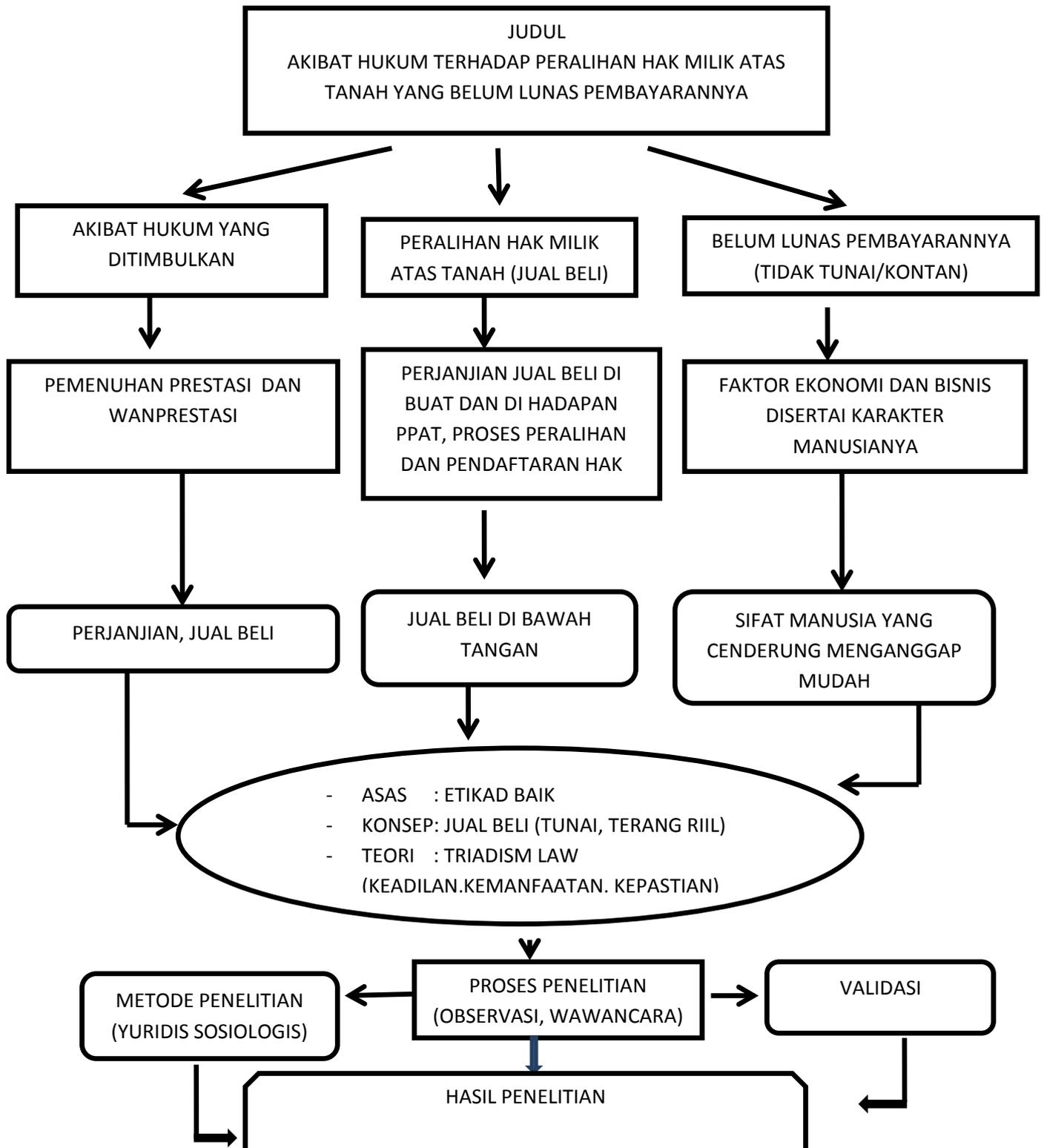
Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk Notaris/PPAT dalam menjalankan tanggung jawab dan wewenangnya untuk menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum atau pejabat pembuat akta tanah.

c. Manfaat untuk pemerintah

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk memecahkan masalah yang biasa terjadi antara penjual dan pembeli tanah yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, sehingga dapat bermanfaat untuk membantu stabilitas ekonomi dan menekan konflik yang timbul dalam masyarakat.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual



Penulis mengangkat judul dalam penelitian tesis ini mengenai “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya” yang akan dijelaskan dalam kerangka konseptual/ kerangka berfikir sebagai berikut:

Pertama mengenai rangkaian kata “Akibat Hukum” yang diangkat oleh penulis menjadi bagian awal judul yang dapat diartikan sebagai dampak hukum atau akibat dari perbuatan hukum yang akan dilakukan. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum.²⁴

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.²⁵

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli tanah maka lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah tersebut, yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu juga sebaliknya, subyek

²⁴ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.295.

²⁵ Pipin Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, h. 71.

hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi disamping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jadi jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

Kedua mengenai variabel “Peralihan Hak Milik Atas Tanah”. Peralihan hak milik atas tanah adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang hak milik atas tanah yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak milik atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak milik atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti jual beli.

Jadi yang penulis bahas disini adalah peralihan hak milik atas tanah yang perpindahan hak milik atas tanahnya melalui perbuatan hukum yaitu jual beli. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut hukum adat adalah, suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka

jual beli tanah tersebut harus dilakukan di muka kepala adat (kepala desa), dan masyarakat turut mengakui keabsahannya.²⁶

Dasar hukum dari peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/ Kepala BPN No. 21 Tahun 1994.

Sebagai perbandingan berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayarkan 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 pembeli, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yaitu penyerahan secara yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis tersebut bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik hak yang baru. Biasanya proses balik nama memerlukan akta jual beli yang otentik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketiga mengenai variabel “Belum Lunas Pembayarannya” artinya harga yang harus dibayarkan oleh pembeli belum sepenuhnya atau belum lunas. Jadi dalam

²⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 360.

pembayaran harga jual beli tanah belum sepenuhnya terbayarkan. Ini sebenarnya tidak memenuhi unsur tunai dalam jual beli yang menganut hukum adat, akan tetapi dalam pendapat para pakar yang telah disebutkan dalam latar belakang di atas menerangkan unsur tunai bukan berarti harus lunas pembayarannya. Meskipun pembayarannya masih kurang, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).²⁷

Secara umum, jual beli menurut hukum perdata Indonesia dianggap sudah terjadi ketika para pihak sudah sepakat mengenai obyek jual beli dan harganya. Pengertian 'sudah terjadi' disini memang awalnya membingungkan karena bukan berarti bahwa proses jual beli sudah berhenti di situ. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Jadi, jual beli merupakan perjanjian konsensual/ konsensuil. Ketika unsur-unsur pokok jual beli (unsur esensial) sudah terpenuhi (barang dan harga), maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak (obligatoir). Namun, sahnya perikatan jual beli belum menjamin para pihak memenuhi kewajibannya. Artinya, para pihak bisa saja melakukan wanprestasi, dengan tidak membayar harga maupun dengan tidak

²⁷ *Op. cit.*, Effendi Perangin, h. 16

menyerahkan barangnya. Bila demikian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ganti rugi.

Tahap selanjutnya dari perjanjian jual beli adalah pemenuhan kewajiban dari para pihak, yaitu menyerahkan barang (hak milik) dan membayar harga. Lalu bagaimana dengan Pasal 1458 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Bagaimana disebut diatas, bahwa ketentuan tersebut untuk menjelaskan sahnya perjanjian jual beli, yang diawali dengan kesepakatan para pihak mengenai obyek jual beli dan harga. Selanjutnya pihak penjual harus menyerahkan barangnya, karena jual beli saja tidak otomatis memindahkan hak milik. Realisasinya (levering) tergantung pada benda yang akan dijual belikan. Bila barang bergerak (bukan atas nama), maka penyerahan dilakukan dengan mengoperkan barangnya sehingga pihak pembeli menguasai barang tersebut. Bila barang tak bergerak, maka penyerahan harus dilakukan secara tertulis (akta otentik).

Menurut hukum agraria kita, jual beli barang tak bergerak berupa tanah atau bangunan harus dilakukan dihadapan Pejabat yang ditunjuk untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terkait dengan ketentuan jual beli tanah ini ada pertanyaan yang menarik, apakah hukum jual beli tanah kita mengikuti ketentuan hukum Perdata di atas tadi? Dengan berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960, hukum agrarian kita mengadopsi hukum adat (bukan hukum perdata) yang pengaturannya dilakukan oleh pemerintah. Pasal 26 UUPA menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut

adat, dan perbuatan-perbuatan selain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Artinya, jual beli tanah tidak semata mata selaku suatu perbuatan dalam ranah hukum perdata, melainkan juga diatur dalam hukum publik.

Dalam hukum adat, dikenal dengan jual beli yang bersifat terang dan tunai. Terang karena dilakukan kepala adat (kepala desa), agar diketahui oleh umum. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah (PP No. 24 Tahun 1997), jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Mengadopsi hukum adat tersebut, sifat terang disini karena wajib dilakukan di hadapan PPAT, Pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Disebut tunai karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Apakah sifat tunai jual beli disini harus dianggap harga jual beli telah dibayar dengan lunas? Ada yang berpendapat bahwa karena sifat tunai dalam jual beli tidak berarti harga dibayar lunas, melainkan juga boleh tidak lunas sehingga jual beli tanah dapat dilangsungkan oleh PPAT dengan membuat akta jual beli dengan kondisi tanah belum dibayar lunas.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, tunai diartikan sebagai suatu kondisi yang tidak tanggung, kontan. Prinsip tunai dalam hukum adat tersebut sebenarnya tidak berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana

dua perbuatan atau tindakan terjadi secara bersamaan, seketika terpenuhi kesemuanya. Ketika tanah sudah diserahkan, otomatis pembayaran sudah dianggap selesai (lunas). Memang, konsekuensi dari sifat tunai atau kontan dari jual beli tanah, ketika pembayaran harga belum dilakukan secara penuh (belum lunas), maka dengan diserahkannya tanah tersebut (dengan dibuatnya akta jual beli tanah), pembayaran haruslah dianggap sudah lunas (jual beli kontan/ tunai), tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi. Artinya ketika sah sudah beli (AJB) dilakukan, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya. Perkara apakah pembeli belum membayar sebagian uangnya, secara demi hukum haruslah dianggap telah dibayarkannya pada saat tersebut. Selanjutnya atas utang pembayaran tersebut, menurut konsep hukum adat, berlaku lepas dari jual beli tersebut. Penjual tidak dapat berargumen bahwa karena harga belum dibayarkan seluruhnya, maka jual beli menjadi batal dan tanah kembali kepadanya. Oleh sebab itu sebaiknya pembelian jual beli tanah dilakukan secara kontan yang berarti lunas pada saat perpindahan hak milik tanahnya, agar tidak terjadi permasalahan yang timbul akibat jual beli tersebut dikemudian hari.

Kesimpulannya sifat tunai bukanlah merujuk langsung pada kondisi pembayaran lunas atau tidak lunas. Namun konsekuensi dari sifat tunai tadi, maka harga jual beli tanah justru haruslah dianggap lunas (walaupun baru membayar sebagian), dan hal ini akan tegas dinyatakan dalam akta jual belinya. Artinya PPAT tidak mungkin dapat membuatkan akta jual beli dengan kondisi bahwa harga belum dibayar lunas yang tegas dinyatakan dalam akta tersebut. Bila

mengenai pembayarannya disebutkan belum lunas dalam akta jual belinya, maka hal tersebut tidak memenuhi unsur tunai tadi karena sifatnya tunai, artinya pembayaran justru harus lunas atau dianggap lunas. Hal lainnya walaupun namanya perjanjian jual beli, akan tetapi akta jual beli (AJB) tanah yang dibuat PPAT bukanlah suatu perjanjian konsensual ataupun perjanjian obligatoir, melainkan suatu perbuatan hukum sebagai syarat penyerahan (livering) tanah, yang menurut ketentuannya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak miliknya (hak kepemilikan).

Dalam Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, memang tidak disebutkan bahwa jual beli harus dengan pembayaran lunas. Berbeda dengan peralihan hak karena lelang (pembelian melalui lelang), unsur pelunasan pembayaran menjadi syarat dari peralihan hak milik itu sendiri. Mengenai lunas atau tidaknya pembayaran harga tanah, pada akhirnya kembali kepada para pihak. Apakah pihak penjual setuju dengan harga yang belum dibayar seluruhnya namun tanah sudah diserahkan, walaupun setuju maka pembayaran tetap harus dianggap lunas pada saat tersebut, dan kekurangannya akan dianggap sebagai hutang yang lepas dari jual beli tersebut.

Kesimpulan dari judul tesis yang membahas tentang “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya” adalah suatu dampak suatu perbuatan hukum bagi seseorang yang melakukan kegiatan hukum berupa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang pembayaran harganya belum sepenuhnya atau belum lunas.

2. Kerangka Teori

a. Teori Hukum

Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang karena teori hukum biasanya muncul sebagai suatu jawaban yang diberikan terhadap permasalahan hukum atau menggugat suatu pikiran hukum yang dominan pada suatu saat. Oleh karena itu, meski teori hukum mengajukan pemikiran secara universal, dalam proses pengembangannya sangat bijaksana.

Ada dua karakteristik teori hukum (*grand theory*) dalam bidang hukum yang bertolak belakang, tetapi berada dalam suatu realitas, seperti sebuah gambaran satu mata uang. Diantara dua teori itu adalah sebagai berikut.²⁸

1. Pandangan yang didukung oleh tiga argument, yaitu pandangan yang menyatakan bahwa hukum sebagai suatu sistem yang pada prinsipnya dapat diprediksi dari pengetahuan yang akurat tentang kondisi sistem itu sekarang. Prilaku sistem ditentukan sepenuhnya oleh bagian-bagian terkecil dari sistem itu. Teori hukum mampu menjelaskan persoalannya sebagaimana adanya tanpa keterikatan dengan orang (pengamat), gambaran ini menyampaikan bahwa teori hukum bersifat *deterministic*, *reduksionis*, dan *realistik*. Selanjutnya, teori ini dikenal dengan teori sistem.
2. Hukum bukanlah sebagai suatu sistem yang teratur, melainkan merupakan sesuatu yang berkaitan dengan ketidakberaturan, tidak dapat diramalkan dan bahwa hukum sangat dipengaruhi oleh persepsi orang (pengamat)

²⁸ Jahuya S. Praja, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Pustaka Setia, Bandung, h. 54.

dalam memaknai hukum tersebut. Pandangan ini banyak dikemukakan oleh sosiolog, yaitu pandangan *post modernisme*. Mereka memandang hukum sebagai kejadian yang setiap saat dalam waktu yang tidak bisa ditentukan hukum dapat berubah besar atau kecil, evolutif, atau revolutif. Kemudian teori ini dikenal dengan *teori koes* atau teori perubahan.

b. Triadism Law

Triadism law disini menerangkan beberapa nilai-nilai yang akan diterapkan dan dijalankan dalam pelaksanaan hukum yang berkaitan dengan pertanahan seperti:

1. Nilai Keadilan

Keadilan adalah nilai universal yaitu mengakui dan menghormati hak-hak yang sah bagi setiap orang dan melindungi kebebasannya, kehormatannya, darah dan harta bendanya dengan jalan menegakkan kebenaran dan keadilan diantara sesama.²⁹ Salah satu ciri keadilan yang terpenting ialah keseimbangan antara hak dan kewajiban. Adil ialah berdiri di tengah-tengah antara dua perkara, memberi tiap-tiap orang apa yang ia berhak menerimanya.

Sumber konsep keadilan, penguasaan, penggunaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah sangat erat hubungannya dengan konsep religius, di mana tanah adalah dipandang sebagai pemberian dari tuhan untuk setiap mahluk hidupnya. Konsep demikian sesuai dengan konsep

²⁹ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Thafa Media, Yogyakarta, h. 78. Dikutip dari Sayyid Sabiq, *Sumber Kekuatan Islam*, 1980, Bina Ilmu, Surabaya, hlm 198.

hukum alam, sehingga tanah merupakan hak bagi setiap manusia, atau lebih tepatnya setiap manusia mempunyai hak kodrati atas tanah, sebagaimana hak hidup lain seperti hak atas sandang, pangan dan papan. Tanah merupakan hak kodrati bagi setiap makhluk hidup dan merupakan konsep keadilan yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa.³⁰

2. Nilai Kemanfaatan

Kemanfaatan adalah nilai yang diterapkan dalam kebijakan hukum pertanahan seperti halnya kepentingan umum lebih utama dari pada kepentingan pribadi, artinya dalam hukum pertanahan nilai kemanfaatan harus diperhatikan dan diterapkan.

3. Nilai Kepastian

Kepastian adalah nilai yang harus diterapkan dalam hukum pertanahan. Keberadaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah termasuk jawaban dari nilai kepastian yang diberikan oleh pemerintah terhadap kepemilikan tanah.

Ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 23 dan 24 (PP No. 24 Tahun 1997), tentang pendaftaran tanah menunjukkan bahwa konstruksi hukum mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak (*title*) yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum. Warga negara dapat menuntut kepada Negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki. Secara

³⁰ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Thafa Media, Yogyakarta, h. 79.

hukum dengan berpegang pada alat bukti berupa sertipikat, maka alat bukti tersebut akan berfungsi sebagai landasan yuridis formal yang dapat dipergunakan untuk melagalisasi asetnya, artinya bahwa merupakan hak bagi warga negara yang mempunyai tanah untuk dapat diterbitkan sertipikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga akan terwujud nilai kepastian hukum.³¹

c. Teori Sistem Hukum

sistem hukum (*legal sistem*) menurut bahasa adalah satu kesatuan hukum yang tersusun dari tiga unsur, yaitu: (1) struktur, (2) substansi, (3) kultur hukum. Dengan demikian jika berbicara tentang “*sistem hukum*”, ketiga unsur tersebut yang menjadi fokus pembahasannya. Struktur adalah keseluruhan institusi penegakan hukum, beserta aparatnya yang mencakup kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor-kantor pengacara dengan para pengacaranya, dan pengadilan dengan para hakimnya, substansi adalah keseluruhan asas hukum, norma hukum, dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan. Kultur hukum adalah kebiasaan, opini cara berpikir dan cara bertindak, dari para penegak hukum dari warga masyarakat.³²

d. Teori Keadilan

Menurut pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ateehics, politics dan rethoric*. Spesifik dilihat dalam

³¹ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Thafa Media, Yogyakarta, h. 244.

³² *Op. cit*, h. 54.

buku tersebut sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dalam keadilan”.

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai sesuatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proporsional. Kesamaan hak dipandang manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proporsional memberi tiap orang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Teori keadilan menurut Hans Kelsen berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga menemukan kebahagiaan didalamnya.

Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu.³³

³³ *Op. cit*, h. 55.

e. Teori Etika Islam

1. Al- Amanah

Al-Amanah menurut arti bahasa ialah kesetiaan, ketulusan hati, kepercayaan atau kejujuran. Yang dimaksud dengan amanah di sini ialah suatu sifat dan sikap pribadi yang setia, tulus hati dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya, berupa harta benda, rahasia maupun tugas kewajiban.

2. Ash-Shidqah (benar)

Salah satu sifat dan sikap yang termasuk fadlilah ialah ash-shidqah yang berarti benar, jujur. Yang dimaksud disini ialah berlaku benar dan jujur baik dalam perkataan maupun dalam perbuatan.

Sikap benar ini adalah salah satu fadlilah yang menentukan status dan kemajuan perseorangan dan masyarakat. Menegakkan prinsip kebenaran adalah salah satu sendi kemaslahatan dalam hubungan antara manusia dengan manusia dan antara satu golongan dengan golongan lainnya.

3. Menepati janji (al-Wafa`)

Sebagaimana rangkaian dari sikap amanah dan benar yang telah disebut di atas adalah al- wafa` (menepati janji) adalah salah satu sifat dan sikap fadlilah yang harus dimiliki oleh seseorang. Dalam suatu muamalah yang dikerjakan seseorang, sifat menepati janji sangatlah penting disamping sifat amanah dan benar.

4. Keadilan (Al-Adl)

Prinsip keadilan ditegaskan dalam al-Quran: (Q.S. 16 an-Nahl : 90) yang artinya : *sesungguhnya Allah memerintahkan manusia berlaku adil dan kebaikan.*

Sifat dan sikap adil ada dua macam. Adil yang berhubungan dengan perseorangan dan adil yang berhubungan dengan masyarakat dan pemerintahan.

Adil perseorangan ialah tindakan memberi hak kepada yang mempunyai hak. Bilamana seseorang mengambil haknya tanpa melewati batas, atau memberikan hak orang lain tanpa menguranginya itulah dinamakan tindakan adil.

Adil dalam segi masyarakat dan pemerintahan misalnya tindakan hakim yang memvonis hukuman orang-orang yang jahat atau orang yang bersengketa sepanjang neraca keadilan. Jika hakim menegakkan neraca keadilannya dengan lurus dikatakanlah dia hakim yang adil dan jika dia berat sebelah maka dipandanglah dia dhalim. Pemerintah dipandang adil jika dia mengusahakan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya secara merata, baik di kota-kota maupun di desa-desa.

5. Malu (al-haya`)

Malu yang dimaksud disini adalah sikap atau sifat malu terhadap Allah dan malu terhadap dirinya sendiri di kala akan melanggar peraturan-peraturan ataupun larangan-larangan Allah. Perasaan ini

dapat menjadi pembimbing kita kepada jalan keselamatan dan mencegah dari perbuatan nista.³⁴

F. Proses Penelitian

Metode penelitian adalah cara untuk melakukan penelitian didasari dengan pengetahuan yang benar atau analisa yang tepat. Pengetahuan yang benar inilah kelak dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan dari ketidaktahuan dalam suatu hal tertentu. Suatu penelitian secara ilmiah dilakukan untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang mencapai taraf ilmiah, yang disertai suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya atau kecenderungan-kecenderungan yang timbul.

Sedangkan penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum tersebut.³⁵

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah Penelitian Hukum Empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam

³⁴ Hamzah Ya`qub, 1993, *Etika Islam*, CV. Diponegoro, Bandung, h. 98-110.

³⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persaja, Jakarta, h. 7, dikutip dari Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Metode Penelitian*, UI Prass, Jakarta, h. 43.

masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektifitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh sosial terhadap aturan hukum.³⁶

Ada dua hal yang menjadi fokus kajian dalam definisi ini, yaitu:

- a. Subjek yang diteliti; dan
- b. Sumber data yang digunakan.

Subyek yang diteliti dalam penelitian hukum empiris, yaitu perilaku hukum (*legal behavior*). Legal behavior yaitu, perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Sementara itu, sumber data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris yaitu data primer. Data primer merupakan data yang berasal dari sumber utama, yaitu masyarakat atau orang-orang yang terkait secara langsung terhadap objek penelitian.³⁷

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum atau yuridis sosiologis. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro; Yuridis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang memola.

³⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persaja, Jakarta, h. 20.

³⁷ *Ibid.*, h.21.

Penelitian hukum sosiologis disamakan dengan penelitian hukum empiris. Berdasarkan pendapat tersebut, maka hukum merupakan suatu gejala sosial yang dapat dilihat secara kasat mata dan dapat dianalisa serta dapat dipelajari.³⁸

Penelitian hukum sosiologis berpangkal pada perumusan masalah dan perumusan hipotesa, melalui penetapan sampel, pengukuran variabel, pembuatan desain analisa dan pengumpulan data, sedangkan seluruh proses berakhir pada penarikan kesimpulan dan intepretasi atas kesimpulan. Dipandang dari sifat penelitian dandata yang diperlukan; J. Soepranto mengatakan bahwa penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang condong bersifat kualitatif, berdasarkan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya.³⁹

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum empiris berbeda dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum empiris yang menjadi fokus kajiannya pada bekerjanya hukum dalam masyarakat. Pendekatan-pendekatan yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, meliputi:⁴⁰

- a. Pendekatan sosiologi hukum;
- b. Pendekatan antropologi hukum; dan
- c. Pendekatan psikologi hukum

Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat. Disamping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum.

³⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, h. 34.

³⁹ J. Soepranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 38.

⁴⁰ *Ibid.*, h.23.

Pendekatan antropologi hukum merupakan pendekatan yang mengkaji cara-cara penyelesaian sengketa, baik dalam masyarakat modern maupun masyarakat tradisional. Hoebel mengemukakan tiga alur dalam kajian antropologi hukum, yaitu:

- a. Ideologis;
- b. Deskriptif; dan
- c. Mengkaji ketegangan-ketegangan, perselisihan, keonaran, dan keluhan-keluhan.⁴¹

Hal-hal yang dianalisis dan di kaji pada kajian idiologis ini, yaitu identifikasi aturan-aturan yang umumnya di lingkungan masyarakat yang bersangkutan dipersepsikan sebagai pedoman untuk berlaku dan memang dianggap seharusnya menguasai perilaku.

Pendekatan psikologi hukum merupakan pendekatan di dalam penelitian hukum empiris, dimana hukum dilihat pada kewajiban manusia. Kewajiban manusia tentu menyangkut tentang kepatuhan dan kesadaran masyarakat tentang hukum. Yang dikaji disini yaitu, dengan faktor-faktor penyebab masyarakat melakukan perbuatan yang melanggar hukum.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, selain peneliti melakukan penelaahan secara mendalam terhadap asas-asas hukum, peneliti juga melakukan pengamatan

⁴¹ E. Adamson Hoebel, *The law of primitif man*, (new york : Atheneum, 1968), h. 29. Dikutip dari, Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persaja, Jakarta, h. 24

langsung terhadap hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

3. Sumber Data dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan atau data primer. Data lapangan merupakan data yang berasal dari para responden. Responden yaitu orang ataupun kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.

Sedangkan jenis data dalam penelitian hukum empiris dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a. Data primer; dan
- b. Data sekunder

Data primer merupakan data yang berasal dari data lapangan. Data lapangan itu diperoleh dari para responden. Responden yaitu orang ataupun kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah. Informen adalah orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai yang diinginkan. Informen diperlukan dalam penelitian hukum empiris untuk mendapatkan data secara kualitatif. Nara sumber adalah orang yang memberikan pendapat atas objek yang

diteliti. Dia bukan bagian dari unit analisis, tetapi ditempatkan sebagai pengamat.⁴²

Data sekunder adalah data yang siap di olah dari hasil data primer atau bisa disebut data yang siap jadi. Data sekunder merupakan data yang tingkatannya kedua, bukan yang utama. Misalnya, data tentang hasil musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Menurut sugiyono, data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada peneliti, misalnya penelitian harus melalui orang lain atau mencari melalui dokumen. Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian, selain itu peneliti juga mempergunakan data yang diperoleh dari internet.⁴³

4. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan yakni pendekatan yuridis sosiologis, maka data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya. Data sekunder adalah data yang sudah jadi atau terolah yang berasal dari data asli atau berasal dari data primer.

Data dibagi menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dalam penelitian hukum empiris. Meliputi :

⁴² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 174-175.

⁴³ Sugiyono, 2005, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, h. 62.

- a. Wawancara
- b. Observasi; dan
- c. Kuisioner

Teknik yang digunakan untuk pengumpulan data primer, yaitu dengan wawancara mendalam (depth interview) dengan para responden. Lincoln dan Guba mengemukakan maksud wawancara, yaitu:

- a. Mengkonstruksi mengenai:
 - 1. Orang;
 - 2. Kejadian;
 - 3. Kegiatan;
 - 4. Organisasi;
 - 5. Perasaan;
 - 6. Motivasi;
 - 7. Tuntutan;
 - 8. Kepedulian; dan
 - 9. Lain-lain kebulatan;
- b. Merekonstruksi kebulatan-kebulatan demikian sebagai yang dialami masa lalu, memverifikasi, mengubah dan memperluas informasi yang diperoleh oleh orang lain.⁴⁴

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengmpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif oleh karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan perihal pribadi responden, fakta-fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi dari responden dan bahkan saran-saran responden.

⁴⁴ Lexi J. Moleong, 2006, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Bandung, h. 148.

Seorang peneliti yang akan melakukan wawancara hendaknya memperhatikan beberapa hal, agar wawancara berjalan mulus sehingga mendapatkan data sesuai harapan. Beberapa hal yang perlu diperhatikan tersebut, antara lain:⁴⁵

- a. Persiapan wawancara;
- b. Pelaksanaan wawancara;
 - Pewawancara;
 - Isi/ materi wawancara;
 - Suasana saat wawancara;
- c. Pencatatan hasil wawancara.

Observasi adalah melakukan pengamatan secara langsung terhadap subjek penelitian. Pengamatan yang dilakukan peneliti harus berfokus pada jalur tujuan penelitian yang dilakukan, serta dilakukan secara sistematis melalui perencanaan yang matang. Pengamatan dimungkinkan berfokus pada fenomena sosial ataupun perilaku-perilaku sosial, dengan ketentuan pengamatan itu harus tetap selaras dengan judul, tipe dan tujuan penelitian. Seorang peneliti yang terjun mengumpulkan data melalui pendekatan pengamatan, haruslah menetapkan perihal bagaimana pengamatan akan dilakukan, apa yang diamati dan bagaimana pencatatan hasilnya serta hal-hal lain yang berhubungan.⁴⁶

Sedangkan kuisioner adalah instrumen penelitian yang terdiri atas serangkaian pertanyaan tertulis. Tujuannya yaitu untuk mendapatkan tanggapan dari kelompok orang yang terpilih melalui wawancara pribadi atau melalui pos.⁴⁷

⁴⁵ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 57.

⁴⁶ *Ibid.*, h. 67.

⁴⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *op. cit.*, h. 27

a. Data Primer

Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari studi lapangan dengan menggunakan teknik atau metode wawancara. Data ini diperoleh dengan cara mengadakan wawancara atau interview secara langsung dengan responden. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara itu sendiri ada berbagai macam, yakni wawancara bebas, wawancara terpimpin dan wawancara bebas terpimpin.⁴⁸

Dari ketiga teknik wawancara ini yang digunakan adalah teknik wawancara bebas terpimpin. Alasan dipilihnya teknik ini karena wawancara bebas terpimpin pelaksanaannya tidak terlalu kaku dengan pengendalian yang cukup ketat, ataupun terlalu longgar dengan tidak mengendalikan jalannya wawancara kepada yang diwawancarai. Wawancara bebas terpimpin dilakukan terhadap para responden sampel sebagaimana disebut di atas.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk membandingkan antara teori dan kenyataan di lapangan. Melalui studi kepustakaan ini diusahakan pengumpulan data dengan mempelajari buku-buku yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan. Dalam penelitian ini data yang telah dikumpulkan dan diteliti

⁴⁸ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi aksara, Jakarta, h. 81.

adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah bahan hukum primer berupa:
 - a) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - d) Serta peraturan terkait dan ketentuan-ketentuan lain yang mempunyai kolerasi dengan permasalahan yang akan diteliti.
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sehingga dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer misalnya hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, artikel, serta buku-buku yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Salah satu tahap yang paling penting dalam penelitian adalah menganalisis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara dengan para responden. Analisis data dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu analisis kuantitatif dan kualitatif. Kedua analisis data ini dapat digunakan dalam penelitian hukum empiris.⁴⁹

⁴⁹ *Ibid.*

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan kejelian, serta pencurahan daya pikir yang optimal. Pada tahap analisis data secara nyata kemampuan metodologis peneliti diuji. Dengan membaca data yang telah terkumpul dan melalui proses pengolahan data akhirnya peneliti menentukan analisis yang bagaimana yang diterapkan. Sebenarnya dari hasil pengolahan data yang ada sudah tersimpul ke arah mana analisis data yang seharusnya dilakukan. Ini tentu saja memerlukan ketajaman berfikir, sebab bila analisis data yang dibuat tidak sesuai dengan tipe penelitian ataupun karakteristik data yang terkumpul, maka akibatnya sangat fatal.

Analisis data yang dilakukan oleh peneliti, biasanya melalui pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Pemilihan terhadap analisis yang dilakukan hendaknya selalu bertumpu pada tipe dan tujuan penelitian serta sifat data yang terkumpul. Apabila data yang diperoleh kebanyakan bersifat pengukuran (angka-angka) hendaknya analisis yang diambil adalah kuantitatif, tetapi bila sulit diukur dengan angka sebaiknya analisis kualitatif. Berdasar pada kepustakaan yang ada dan kenyataandalam praktek, pemilihan kepada pendekatan kualitatif atau kuantitatif selalu didasarkan atas ciri-ciri yang menonjol dari data yang telah terkumpul.⁵⁰

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah di tuliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya. Setelah dibaca , dipelajari, dan ditelaah, langkah berikutnya ialah mengadakan *reduksi data* yang dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi.

⁵⁰ Bambang Waluyo, *op. cit.*, h. 77

Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses, dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada di dalamnya. Langkah selanjutnya adalah menyusun dalam satuan-satuan. Satuan-satuan itu kemudian dikategorisasikan pada langkah berikutnya. Kategori-kategori itu dilakukan sambil melakukan *koding*. Tahap akhir dari analisis data ini ialah mengadakan pemeriksaan terhadap keabsahan data. Setelah selesai tahap ini, mulailah kini tahap penafsiran data dalam mengolah hasil sementara menjadi teori substantif dengan menggunakan beberapa metode tertentu.⁵¹

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif, karena pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu dinyatakan oleh responden secara tertulis, atau lisan, dan perilaku nyata.⁵²

Analisis data kualitatif menurut Bodgan & Biklen sebagaimana dikutip oleh Lexy J. Moleong adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁵³

Semua data yang dibutuhkan baik data primer maupun data sekunder yang diperoleh melalui wawancara akan diolah dan disusun secara analisis kualitatif,

⁵¹ Lexi J. Moleong, *op. cit.*, h. 247.

⁵² Ronny Hanitijo soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 93.

⁵³ Lexi J. Moleong, *op. cit.*, h. 248.

sehingga dari bahan yang diperoleh tersebut dapat memberikan suatu deskriptif analisis atau memperoleh suatu gambaran tentang suatu keadaan yang menganalisis tentang akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan masalah dengan baik.

Bab I : Mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka, di dalam bab ini menerangkan tentang tinjauan umum tentang akibat peralihan hak milik atas tanah beserta dasar hukumnya. Tinjauan umum tentang perjanjian, jual beli tanah, notaris dan PPAT

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, di dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan mengenai akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

Bab IV : di dalam bab IV ini merupakan Penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.