

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di tahun 2020 ini tanah menjadi aspek penting dalam kelangsungan hidup manusia sebab tanah memenuhi kebutuhan primer dan sekunder manusia yaitu sebagai tempat tinggal, perkantoran, perindustrian, perkebunan dan lain sebagainya. Tanah menjadi faktor penentu kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan manusia karena tanah menunjang kebutuhan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi. Dengan semakin bertambahnya populasi manusia di dunia maka berbanding lurus dengan kebutuhan tanah yang ada, oleh karena itu ketersediaan tanah sekarang ini semakin terbatas yang menyebabkan tanah menjadi sebuah aset yang semakin hari nilainya semakin bertambah tinggi, yang menjadikan tanah sebagai salah satu alat investasi yang memiliki profit yang tinggi dan selalu bertambah yang memiliki sedikit kemungkinan untuk mengalami penurunan.

Semakin tinggi nilai tanah membuat tanah menjadi obyek yang rawan disengketakan. Karena rawan disengketakan maka dibentuk peraturan khusus yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA. Dimana

dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria dengan tujuan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan; meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umum UUPA.

Indonesia sebagai negara yang bercorak agraris menjadikan bumi, air dan ruang angkasa merupakan anugerah yang besar yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa menjadi kekayaan nasional yang harus dijaga, dirawat dan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kehidupan masyarakat Indonesia, yang mana seluruh masyarakat Indonesia berhak atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa yang dimiliki oleh Negara Indonesia. Hak menguasai oleh negara yang disebutkan dalam Pasal 21 UUPA dijabarkan dalam bentuk-bentuk sebagai berikut:¹

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

¹ Anna Ismudiyatun, *Tesis: Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2009, hal. 1

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan dan pemanfaatan tanah berlandaskan pada ketentuan UUPA Pasal 2 Ayat 2 yaitu dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28D Ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Ketentuan ini juga berlaku dalam bidang pertanahan.

Oleh karenanya setiap warga negara Indonesia berhak untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun bagi keluarganya seperti yang diatur dalam Pasal 9 Ayat 2 UUPA. Dimana yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk

menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.² Ada berbagai macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian. Pemilik atau pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah maka Undang-Undang memerintahkan untuk melaksanakan pendaftaran atas hak-hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat 1 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun,

² Sudikno Mertokusumo I, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka, 1988, hal.4.45. Dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Cetakan Ke-1, Jakarta, 2010, hal. 49.

termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagibidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun.

Di Indonesia yang memiliki kewenangan untuk mengurus administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional atau yang selanjutnya disebut BPN. BPN memiliki unit kerja di setiap wilayah Kabupaten/Kota yaitu Kantor Pertanahan dimana proses pendaftaran tanah dilakukan di Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut berada. Dalam melakukan pendaftaran tanah pemerintah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditunjuk untuk membantu dan mempermudah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah setiap orang yang hendak memiliki atau memegang suatu hak atas tanah kemudian diberi tanda bukti berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dan semua objek pendaftaran tanah kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam pendaftaran tanah ada dua jenis kegiatan yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, yang mana pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan data yuridis dapat berupa peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, peralihan hak karena warisan, peralihan

Hak Tanggungan dan lain sebagainya, sedangkan perubahan data fisik dapat berupa pemecahan bidang tanah, pemisahan sebagian atau beberapa bagian bidang tanah dan penggabungan dua atau lebih bidang tanah.³

Tidak hanya kepemilikan hak-hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan tanah wakaf yang harus didaftarkan namun peralihan hak-hak atas tanah tersebut juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan perubahan nama kepemilikan hak atas tanah yang lama menjadi kepemilikan hak atas tanah yang baru karena pada dasarnya hak atas tanah bersifat dapat beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu seperti meninggalnya seseorang maka kepemilikan hak atas tanah akan beralih ke ahli warisnya, selain itu hak atas tanah juga bersifat dapat dialihkan yang mana kepemilikan hak atas tanah berpindah dari suatu pihak kepada pihak lain karena terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng) dan lelang yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT ataupun dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.⁴ Pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah tersebut bertujuan untuk dilakukannya perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari nama pemegang hak atas tanah yang lama menjadi pemegang hak atas tanah yang baru serta untuk dicatatkan dalam

³ *Ibid*, hal. 35.

⁴ *Ibid*, hal. 64.

Buku Tanah milik Negara guna untuk menghindari adanya sengketa dikemudian hari atau guna mencegah penyalahgunaan kepemilikan hak atas tanah.

Peralihan hak milik atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia adalah hibah, lelang dan jual-beli. Namun yang paling sering dilakukan diantara ketiga peralihan hak milik atas tanah tersebut adalah peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual-beli.

Jual-beli hak milik atas tanah berbeda dengan jual-beli benda-benda bergerak maupun beberapa benda tidak bergerak seperti barang-barang tambang karena dalam jual-beli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Banyak sengketa tanah yang terjadi akibat dari transaksi jual-beli tanah yang dilakukan dengan cara yang tidak benar maupun tidak memenuhi aturan-aturan yang telah ditetapkan.

Dalam UUPA jual-beli tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Tidak ada pasal-pasal lainnya yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tetapi hanya disebutkan dialihkan.⁵ Meskipun dalam Pasal 1 hanya disebutkan

⁵ Oktaviah, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 534PK/PDT/2017)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.2, No.2, 2019, hal.2. <http://garuda.ristekbrin.go.id/documents/detail/1676657>, diakses pada Kamis, 27 Agustus 2020 Pukul 17:00

dialihkan, namun termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁶

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata jual-beli dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Jual beli kepemilikan hak atas tanah harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak tanpa paksaan dari siapapun yang dilakukan dengan mengedepankan itikad baik dari kedua belah pihak, oleh karena bisa disebut bahwa kedua belah pihak yang melakukan jual beli kepemilikan hak atas tanah telah melakukan perjanjian. Dimana suatu perjanjian bisa dianggap sah ketika telah memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam KUHPerdata yaitu sebagai berikut:⁷

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Sedangkan suatu perjanjian akan menjadi batal bila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kekhilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui persetujuan.⁸

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal.76. Dalam *Ibid*, hal.3.

⁷ Pasal 1320 KUHPerdata

⁸ Pasal 1321 KUHPerdata

Jual beli kepemilikan hak atas tanah dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan memenuhi beberapa persyaratan, namun apabila persyaratan untuk membuat akta jual beli belum bisa dipenuhi seperti belum terpenuhinya dokumen yang dibutuhkan, maka dapat dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau (PPJB) disertai dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang.⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus disertai dengan Akta Kuasa Menjual sebab Akta Kuasa Menjual tersebut berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang membeli tanah apabila sudah membayar dengan lunas agar pihak penjual tidak bisa mencabut atau membatalkan perjanjian jual beli dengan sewenang-wenang sebab Akta Kuasa Menjual memiliki sifat yang mutlak artinya tidak dapat

⁹ Emma Yosephine Sinaga, Widodo Suryandono, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg*, Jurnal Hukum Universitas Indonesia, Vol.1, No.004, 2019, hal.2. <http://www.notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/613/150>, diakses pada Kamis, 27 Agustus 2020 Pukul 20:32 WIB.

dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara yaitu:¹⁰

1. Pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa
2. Pemberian kuasa berakhir dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa
3. Pemberian kuasa berakhir dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual pada dasarnya dapat dibatalkan. Pembatalan dapat dilakukan oleh salah satu pihak yang membuat dan dapat dibatalkan atas kehendak kedua belah pihak atau disebut dengan pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang telah

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses pada Kamis, 27 Agustus Pukul 20:47 WIB.

dibuat atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.¹¹

Berdasarkan latar belakang penulis mengangkat hal-hal terkait diatas dalam bentuk tugas akhir atau skripsi yang kemudian mengangkat judul *“Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Kuasa Menjual Yang Telah Dibatalkan”*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual terhadap beralihnya hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual yang telah dibatalkan ?

¹¹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Ke-2, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011, hal. 67. Dalam Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, <http://notarisnow.blogspot.com/2018/04/pembatalan-akta-notaris.html>, diakses pada Kamis, 27 Agustus 2020 Pukul 21:50 WIB

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui serta menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual terhadap beralihnya hak atas tanah
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang telah dibatalkan

D. Kegunaan Penelitian

Berangkat dari permasalahan yang sudah dituangkan, maka penulis mengharapakan dapat memberikan beberapa manfaat melalui penulisan skripsi ini yang mana sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Sebagai upaya penulis dimana penulis mengambil bidang kekhususan hukum perdata serta mengambil judul mengenai Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Kuas Jual Yang Telah Dibatalkan serta untuk memberikan dedikasi terhadap perkembangan pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum

perdata mengenai bagaimana kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan akta jual beli yang bersumber dari perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) dan akta kuas jual yang telah dibatalkan.

2. Secara Praktis

Secara Praktis, diharapkan bisa menjadi pertimbangan untuk masyarakat dalam menegakkan keadilan dalam permasalahan hukum yang ada.

E. Terminologi

Dalam kerangka konsep yang penulis terapkan adalah sebagai berikut :

1. Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.¹²
2. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹³
3. Akta Jual Beli adalah Akta jual beli merupakan dokumen otentik yang dibuat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁴

¹² <https://id.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan>, diakses pada Rabu, 2 September 2020 Pukul 23:02

¹³ Urip Santoso, *Loc. Cit.*, hal. 49.

¹⁴ Dodiek Dwiwanto, Apa Sih yang Dimaksud dengan Akta Jual Beli (AJB), <https://artikel.rumah123.com/apa-sih-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb-47504>, diakses pada Kamis, 3 September 2020 Pukul 21:04

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar penjual pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁵
5. Akta merupakan surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.¹⁶
6. Kuasa Menjual adalah kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh pihak penjual (pemilik tanah/bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.¹⁷

F. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri dari dua kata yaitu Metode dan Penelitian. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu objek penelitian guna menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, hal. 75. Dalam Aditya Ariwibowo, <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/07/25/sekilas-tentang-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>, diakses pada Rabu, 2 September 2020 Pukul 23:28.

¹⁶ <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada Selasa, 8 September 2020 Pukul 21:47

¹⁷ NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group), Cetakan Ke-1, Jakarta, 2015, hal.117

keabsahannya.¹⁸ Sedangkan Penelitian yaitu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.¹⁹

Dalam usaha untuk memahami, memecahkan, serta mengantisipasi permasalahan yang ada, ada beberapa cara atau unsur penting dalam penelitian hukum. Untuk itu dalam penelitian hukum digunakan metode-metode agar tercapai tujuan yang diharapkan. Yaitu :

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif*. Metode pendekatan *yuridis normatif* merupakan metode yang digunakan dengan cara penelitian terhadap bahan pustaka atau dokumen dengan tujuan mengkaji peraturan-peraturan tertulis yang ada. Metode pendekatan *yuridis normatif* dapat dilakukan dengan menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan perbandingan hukum (*comparative approach*).²⁰ Selain menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan perbandingan hukum (*comparative approach*) penelitian hukum ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Sedangkan Menurut Soerjono Soekanto dan Sri

¹⁸ Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relations dan Komunikasi*, Jakarta : Rajawali Press, 2003, hal. 24, Dalam Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Kencana, Cetakan Ke-2, Depok, 2016, hal 3.

¹⁹ *Ibid*, hal 3.

²⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op. Cit*, hal 128.

Mamudji, penelitian *yuridis normatif* dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang mencakup :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Perbandingan hukum, dan
- e. Sejarah hukum²¹

2. Spesifikasi Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif oleh karena itu spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis deskriptif. Penulisan skripsi yang menggunakan metode penelitian kualitatif menggunakan metode pendekatan yuridis deskriptif karena metode penelitian kualitatif cenderung mengutamakan analisa, khususnya berupa studi kepustakaan terhadap apa saja yang menjadi faktor persoalan atau penyebab atas suatu rumusan masalah yang ada. Metode pendekatan yuridis deskriptif ini berusaha untuk menjabarkan hal yang dipermasalahkan berdasarkan data kualitatif yang diperoleh.

3. Sumber Data Penelitian

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Dalam *Ibid*, hal 129.

Metode pengumpulan data dalam penulisan hukum ini menggunakan data primer dan data sekunder. Sumber yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari narasumber, yaitu orang yang ahli dalam bidangnya maupun yang menjadi objek penelitian untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Data diperoleh dengan menggunakan wawancara, sebagai pendukung data sekunder.
- b. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.²² Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut berasal dari kepustakaan seperti :

- 1) Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan peraturan sebagai berikut :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²² <https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>, diakses pada Kamis, 3 September 2020 Pukul 21:52

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

2) Bahan Hukum Sekunder

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum sekunder yang merupakan bahan hukum yang masih berkaitan dengan judul yang diambil. Yaitu berasal dari:

- a) Buku
- b) Jurnal Hukum
- c) *e-book*

d) Hasil penelitian hukum

e) Materi Kuliah

f) Karya Ilmiah

3) Bahan Hukum Tersier

Selain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam penulisan skripsi ini penulis juga menggunakan bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang lain. Penulis mengambil bahan hukum tersier ini dari *KBBI dan wikipedia*.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data untuk penulisan skripsi ini adalah melalui studi dokumen dan studi kepustakaan, dengan cara mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dimana data diperoleh dengan cara mengumpulkan, mengkaji dan mengolah secara sistematis data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen.

5. Analisis Data Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan metode pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi penelitian yuridis deskriptif, oleh karena itu untuk analisis data penelitian ini dilakukan dengan cara pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case*

approach). Setelah dilakukan pendekatan dengan kedua cara tersebut, kemudian hasil analisisnya akan memperoleh sebuah kesimpulan, yang mana kesimpulan tersebut menjadi hasil akhir penulisan skripsi ini. Hasil akhir penulisan skripsi ini nantinya dapat dijadikan bahan untuk penelitian hukum kembali.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan menjadi 4 (empat) bab yang mana masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab 1 ini terdiri dari pendahuluan yang membahas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dari penulisan skripsi, manfaat penulisan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II ini terdiri dari Tinjauan Umum Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Kepemilikan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Perjanjian, Tinjauan Umum Kuasa, Konsepsi Hukum Islam tentang Perjanjian.

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab III ini menjelaskan mengenai, yang pertama yaitu bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual terhadap beralihnya hak atas tanah, dan yang kedua yaitu

akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang bersumber dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual yang telah dibatalkan.

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran.

