

## **BAB I** **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, dalam kehidupan manusia tanah mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah. tidak saja sebagai tempat tinggal, tempat untuk bertani, tetapi tanah juga dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman perbankan untuk keperluan jual-beli dan sewa-menyewa.

Persoalan tanah dewasa ini semakin susah, bukan saja dilihat dari aspek ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi juga memiliki nilai historis religious yang kuat sehingga tidak jarang sampai pertumpahan darahpun akan dilakukan dalam mempertahankan tanah tersebut. Selain itu tanah juga sebagai kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting, disamping harus menjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasana.<sup>1</sup>

Bertambahnya tahun jumlah penduduk semakin meningkat, sedangkan tanah tidak bertambah, sehingga mengakibatkan keterbatasan tanah, dan menimbulkan perselisihan kepentingan. Masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Pentingnya memiliki hak atas sebuah pertanahan tentunya harus membutuhkan pengesahan atas

---

<sup>1</sup> A.A.Oka Marindra, *Menguak-Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal. 206

pertanahan tersebut agar dalam menguasai tanah tersebut tidak menimbulkan cacat hukum.

Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan-tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>2</sup>

Pentingnya suatu pengesahan atas jaminan dalam bidang pertanahan perlu adanya kepastian hukum atas tanah dan isinya. Akta Otentik dari penjualan tanah harus dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum yang menguasai tanah sebab akta jual beli tanah adalah bukti penguasaan atas tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak-pihak lainnya. Penguasaan jika ditinjau dari aspek waktu atau lamanya seseorang dapat mempunyai atau menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, maksudnya pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan ilegal ataupun dari penguasa. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah.

Undang-Undang Dasar RI 1945, Pasal 33 ayat ( 3 ) menyatakan bahwa Bumi dan air dan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

---

<sup>2</sup> Rusmaidi Murad, *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hal. 32.

dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hanya di beri penegasan bahwa karena merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, Bumi dan air dan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ) pada tanggal 24 September 1960 baru di berikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari Negara tersebut.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 2 Ayat ( 2 ) UUPA hak menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukannya, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djembatan, Jakarta, 2005, hal. 37

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

Undang-Undang tersebut diatas memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah mendaftarkan tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu meliputi kegiatan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan data dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah. Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini maupun masa yang akan datang, Hal ini dilakukan karena akal manusia yang tinggi dengan didasari kekuasaan dapat saja merugikan hak-hak yang sah, seperti:

- a. Pemalsuan surat hibah dan warisan
- b. Perampasan hak oleh rentenir
- c. Pemalsuan surat-surat pemberian hak (sertipikat)
- d. Penyerobotan hak orang lain
- e. Pengambilan hak secara tidak sah atas bagian-bagian tanah waris anak-anak oleh saudaranya yang lebih tua karena itikadnya yang tidak baik dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan, dan konflik, dibentuklah norma yang harus ditaati oleh masyarakat. Dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah Republik Indonesia membuat Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 26 Ayat 1 bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh Pemerintah”.

Dalam hal jual beli, tentunya erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Jual-beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah tidak hanya meliputi jual-beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini dapat

---

<sup>4</sup> A Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan pendayagunaan Tanah*, Ringka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 133-134.

terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak kepemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Jual-beli tanah dilakukan dengan menggunakan perjanjian yang menganut asas-asas yang berlaku pada perjanjian pada umumnya. Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan . Pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah, dengan kata lain pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi juga terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Oleh karena itu peralihan atau beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah,

pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan. Berdasarkan KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
  1. Perjanjian batal demi hukum, atau
  2. Perjanjian dapat dibatalkan
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina.
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan adalah apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual beli mempunyai status yang berbeda-beda, misalnya status tanah tersebut merupakan tanah warisan. Warisan atau harta peninggalan adalah berpindahnya hak dan kewajiban atas segala sesuatu baik harta maupun tanggungan dari orang yang telah meninggal dunia karena keluarganya masih hidup. Dan untuk masing-masing (laki-laki dan perempuan) telah ditetapkan ahli waris atau apa yang ditinggalkan oleh orang tua dari ahli waris.

Dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah warisan haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan harus dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur jual tanah yang benar serta dengan kehati-hatian. Secara formil, hubungan yang terjadi dalam pembuatan perjanjian jual-beli hak atas tanah adalah dengan menandatangani Akta Jual-Beli (AJB) sebagai akta autentik yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jual-beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, Akta Jual-Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual-beli telah dilaksanakan.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 127

langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual-beli tanah warisan, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai tanah tersebut. Apabila dalam perjanjian jual-beli tanah warisan terdapat salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual-belinya, maka perjanjian jual-beli hak atas tanah warisan menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Pasal 1471 KUHPerdara yang berbicara tentang jual beli “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara:

1. Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara:

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

2. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara:

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai jaminan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal ini apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.<sup>6</sup>

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Dari latar belakang yang muncul di atas, terkait batalnya jual beli tanah karena disebabkan oleh sengketa waris keluarga salah satunya di kabupaten Kendal, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian

---

<sup>6</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Mizan Pustaka, Bandung, 2012, hal. 176-177

yang tertuang dalam skripsi yang berjudul tentang “PEMBATALAN JUAL BELI TANAH DALAM SENGKETA HAK WARIS KELUARGA DI KABUPATEN KENDAL (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 40/Pdt.G/2016/PN.Kdl) ”.

## **B. Rumusan Masalah**

Mengacu pada uraian singkat dari latar belakang diatas, maka peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan jual beli tanah dalam sengketa hak waris keluarga putusan pengadilan negeri Kendal Nomor: 40/Pdt.G/2016/PN.Kdl?
2. Implikasi Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Sengketa Hak Waris Keluarga Putusan Pengadilan Nomor: 40/Pdt.G/2016/PN.Kdl?

## **C. Tinjauan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam pembatalan jual beli dalam sengketa waris keluarga
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan jual beli dalam sengketa waris keluarga

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dibidang hukum umumnya dan bidang hukum perdata khususnya dalam hal pembatalan jual beli tanah dalam sengketa hak waris keluarga di kabupaten Kendal.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijakan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terkait.

## E. Terminologi

1. Jual beli Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal

tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

2. Jual beli tanah Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>7</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

---

<sup>7</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 86

berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>8</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Maka harga yang dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>9</sup>

3. Hak waris dalam perdata adalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yaitu:

- a. Golongan I: suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 KUHPperdata).

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 149

<sup>9</sup> *ibid*, hal. 72

- b. Golongan II: orang tua dan saudara kandung Pewaris
  - c. Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
  - d. Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.
4. pembatalan/*pem-ba-tal-an/n* adalah proses, cara, perbuatan membatalkan; pernyataan batal.<sup>10</sup>

#### F. Metode Penelitian

Setiap penelitian pasti menggunakan metode untuk mendapatkan hasil yang dicapai, dalam penelitian ini akan dijabarkan sebagai berikut:

##### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris, metode Yuridis Empiris adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dari data primer, data primer atau data dasar adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat

---

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/batal> diakses pada tanggal 9 september 2020

dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara ataupun penyebaran kuesioner.<sup>11</sup>

## 2. Speksifikasi Penelitian

Speksifikasi Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>12</sup> Analisis adalah kegiatan untuk mengolah atau menguraikan suatu pokok masalah atau data, selanjutnya data yang dipeloreh akan di analisis berdasarkan teori kemudian ditarik kesimpulannya.

## 3. Sumber Data

### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang didapat dari sumber pertama yang berhubungan langsung dengan penelitian ini yang akan dibahas dengan melakukan wawancara kepada pihak yang berhubungan dengan penelitian ini.

### b. Data Sekunder

---

<sup>11</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 16

<sup>12</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Mataram, 2003 hal 25

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer adalah data yang diperoleh langsung dilapangan yaitu berupa observasi atau pengamatan dan wawancara secara langsung yang dilakukan dengan cara tanya jawab terhadap pihak terkait serta Pengadilan Negeri Kendal yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu **PEMBATALAN JUAL BELI TANAH DALAM SENGKETA HAK WARIS KELUARGA DI KABUPATEN KENDAL** (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 40/Pdt.G/2016/PN.Kdl) yaitu mencakup peraturan perundang-undangan terkait dengan penelitian yang dibahas yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar 1945

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

- c) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA)

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu meliputi kegiatan pendaftaran tanah

- e) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jual-beli

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Buku-Buku, Hasil Penelitian, Jurnal Hukum.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.<sup>13</sup>

#### 4. Teknik Pengambilan Data

##### a. Lokasi Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan tentang Pembatalan Jual Beli Tanah dalam Sengketa Hak Waris Keluarga di Kabupaten Kendal mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Kendal

##### b. Tempat Pengambilan Bahan

Bahan hukum baik primer, sekunder dalam penelitian ini akan diambil di tempat:

- a) Berbagai pustaka baik local atau nasional
- b) Departemen terkait
- c) Media masa dan Mediat Internet

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam sebuah penelitian merupakan bahan yang akan dipergunakan untuk pemecahan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian. Pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan dua

---

<sup>13</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, Op.cit, hal 32

jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Dalam hal ini wawancara dilakukan kepada Kepala Pengadilan Negeri Kendal atau pihak lain guna mengetahui pertimbangan hakim terhadap pembatalan jual beli tanah dalam sengketa hak waris keluarga di kabupaten Kendal dan akibat hukumnya. Wawancara dilakukan secara terstruktur dengan berpedoman pada pertanyaan yang telah dibuat oleh peneliti.

b. Observasi

Tujuan dari observasi adalah untuk mendeskripsikan setting, kegiatan yang terjadi, orang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.

Peneliti akan melakukan observasi dengan melakukan pengamatan dan pencatatan yang ada di Pengadilan Negeri Kendal, tentang pembatalan jual beli tanah dalam sengketa waris.<sup>14</sup>

c. Studi Dekumentasi

Untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan

---

<sup>14</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013 hal 58

yang berupa bahan hukum baik hukum primer, sekunder maupun tersier.

#### 6. Analisis data

Dalam penelitian kualitatif sama seperti halnya penelitian etnografi yang bertujuan untuk menemukan pola-pola kebudayaan yang membuat hidup menjadi berarti bagi orang atau masyarakat, teknik penelitian yang digunakan adalah wawancara mendalam (*depth interview*), pengamatan terlibat (*participant observation*), dan dokumen pribadi seperti buku harian, surat-surat, otobiografi, transkrip dan wawancara tidak berstruktur.

Pencatatan data mengenai semua hasil yang didapat dari wawancara dan pengamatan terlibat itu adalah merupakan hal yang penting karena sistematis, lengkap, dan akurat.<sup>15</sup>

#### 7. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun sistematika yang disusun kedalam 4 Bab, adapun sistematika penulisan skripsi adalah sebagai berikut :

##### BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini meliputi: Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### BAB II : Tinjauan Pustaka

---

<sup>15</sup>Ibid, hal 61

Dalam bab ini meliputi : tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang jual beli tanah, tinjauan umum tentang hukum waris yang masih berlaku, tinjauan umum kewarisan dalam perspektif islam, tinjauan umum tentang pembatalan hak atas tanah, tinjauan umum tentang sengketa.

### BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini menjelaskan pertimbangan hakim terhadap pembatalan jual beli tanah dalam sengketa hak waris keluarga di kabupaten Kendal, dan masalah kewarisan yang terjadi dalam putusan pengadilan Nomor 40/Pdt. G/2016/PN.Kdl dan Implikasi Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Sengketa Hak Waris Keluarga Putusan Pengadilan Nomor: 40/Pdt.G/2016/PN.Kdl

### BAB IV : Penutup

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran sebagai masukan yang diharapkan dapat memberi manfaat.