

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang luas dan kaya akan segala hasil bumi yang ada, mulai dari perairan (laut) hingga daratan. Tanah merupakan suatu kebutuhan pokok dari segala bentuk kebutuhan manusia karena dari tanah kita mendapatkan segala yang diperlukan, apakah itu pakaian, minuman, makanan, maupun perumahan. Tersedianya tanah merupakan kunci eksistensi manusia dan pengaturan serta penggunaannya merupakan suatu hal yang sangat penting.

Tanah dalam pembangunan nasional adalah merupakan salah satu modal dasar yang strategis dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengingat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Oleh karenanya semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu

untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Perlulah diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam lembar Negara Republik Indonesia nomor 104 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, pada tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada khususnya.¹ Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA ini, maka pada hakekatnya Undang-Undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri berlakunya adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2007). Hal. 3

Indonesia. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan Umum UUPA, bahwa UUPA berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar rakyat Indonesia.² UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5) dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh Negara”, seperti disebut oleh pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tinggi menguasai seluruh tanah. Dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

²*Ibid*, hal 2

Salah satu tujuan dalam UUPA disebutkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka diadakan pendaftaran tanah yang termasuk di dalamnya adalah beberapa asas pendaftaran Hak Milik atas tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang harus diperhatikan oleh setiap para pendaftar tanah maupun pejabat yang terkait. Hal ini tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Untuk melaksanakan amanat Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tersebut ternyata hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah. Hal ini dijelaskan dalam “penjelasan umum” peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

“.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan..... sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian

hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah

Pada peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1) adalah sebagai berikut :

Pendaftaran tanah 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, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah sebagai yang pada hakekatnya sudah ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam pasal 3 adalah :
Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat 2 sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu :

1. Pendaftaran hak atas tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran hak atas peralihan hak atas tanah.³

Kegiatan Pendaftaran sebagian Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang pada pasal 2 menyatakan :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

³ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisers, 2004) hal. 37

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu :

⁴Jimly Asshiddiqi, *Independen dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni 2003, hal 31

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah : “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut”.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi : “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Perkembangan selanjutnya, lahirlah payung hukum baru yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 (Perka BPN 8/2012), tepatnya diujung tahun 2012 yang lalu bertepatan pada tanggal 27 Desember 2012, melalui Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, membuat langkah-langkah yang sangat strategis dalam pemberian pelayanan khususnya terhadap hubungan antara Kantor Pertanahan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Langkah strategis itu tidak lain adalah mengeluarkan sebuah peraturan yang dimungkinkan setiap PPAT dalam menjalankan jabatannya

membuat desain sendiri akta-akta yang berhubungan di bidang pertanahan, baik yang menyangkut peralihan hak seperti Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam Perusahaan, akta Pembagian Hak Bersama.⁵ Sedangkan dalam bidang jaminan (pertanggungan) pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan maupun juga pelayanan pembuatan akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Sebelumnya setiap pelayanan yang berhubungan dengan peralihan hak dan pembebanan jaminan, setiap PPAT selalu menggunakan blanko (formulir) akta yang telah disediakan oleh BPN setempat dengan format yang telah ditetapkan.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.⁶ Untuk menjamin hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan tanah oleh para pihak.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang

⁵ Bambang S. Oyong, 2013, "*Peraturan KBPN Nomor 8 tahun 2012, "Peraturan nomor 8 tahun 2012 dalam kajian Tugas Pekerjaan PPAT*", URL : <http://bambangoyong.blokspot.com>

⁶ Boedi Harsono, *op.cit.* hal.74

bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain dengan mengecek bersih sertifikat atau mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁷

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Keberadaan suatu akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat mana akta itu dibuatnya”. Pasal tersebut menghendaki adanya Undang-Undang organik yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum, tidak mengatur tentang blangko akta otentik.

Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik” kata-kata membuat diartikan dalam pengertian luas yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan. PPAT

⁷*Ibid*, hal. 507

sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Fungsi akta PPAT secara tegas dicantumkan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan, peralihan hak dan data pendaftaran tanah, hal ini dimuat dalam Pasal 96 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Perka BPN tahun 2012.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis bermaksud untuk mengkaji lebih mendalam hal ini dan penulis untuk menyusun tesis ini akan melakukan penelitian di wilayah Boyolali. Penulis memberi judul tesis ini **“AKIBAT HUKUM DARI AKTA JUAL BELI TANAH DIHADAPAN PPAT YANG DIBUAT TIDAK SESUAI DENGAN PROSEDUR PEMBUATAN AKTA PPAT”**

B. Perumusan Masalah

Di dalam penelitian ini penulis lebih terpaku untuk meneliti berbagai masalah yang patut untuk dipecahkan dan diselesaikan yang kemudian tersusunlah semua dalam rumusan masalah ini.

Rumusan Masalah yang akan penulis bahas yaitu :

1. Bagaimana prosedur jual beli yang sesuai dan yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT?
2. Apa akibat hukum dari akta jual beli tanah dihadapan PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana prosedur jual beli yang sesuai dengan tatacara pembuatan akta PPAT.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum dari akta jual beli dihadapan PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah :

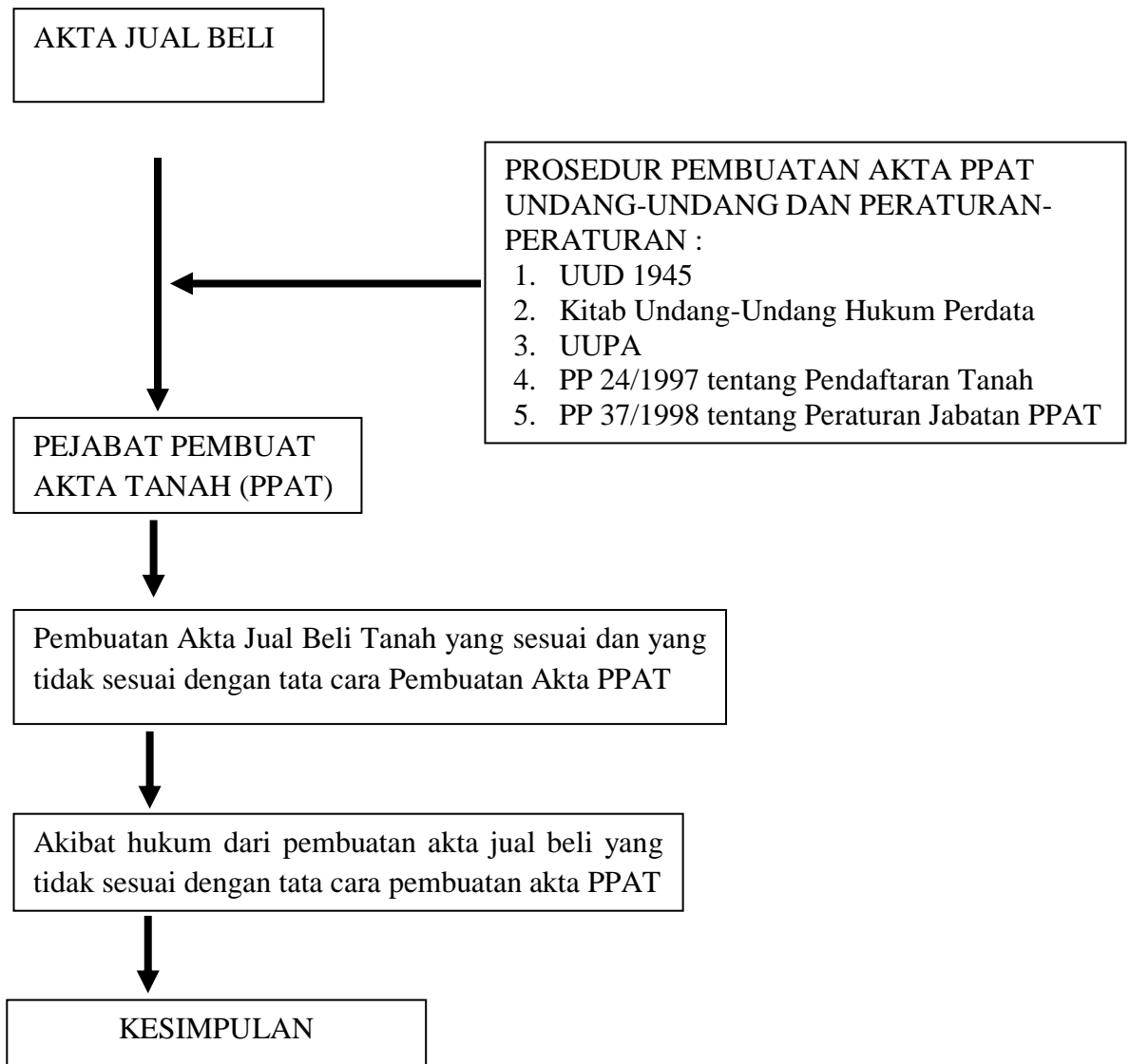
- a. Hasil penelitian ini akan bermanfaat pada pengembangan hukum Bisnis, khususnya dalam Hukum Agraria.
- b. Hasil penelitian ini akan dapat digunakan sebagai *teaching materials* pada mata kuliah di Bidang Hukum Agraria, serta mata kuliah lain yang terkait serta memberikan kegunaan untuk pengembangan ilmu hukum.
- c. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi penelitian lainnya yang sejenis.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berpikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh.
- b. Sebagai bahan masukan yang dapat digunakan dan memberikan sumbangang pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait serta terlibat dengan bidang Agraria.
- c. Untuk mengungkap permasalahan tertentu secara sistematis dan berusaha memecahkan masalah yang ada tersebut dengan metode ilmiah sehingga menunjang pengembangan ilmu pengetahuan yang pernah penulis terima selama kuliah.

E. Kerangka Konseptual



Penjelasan :

Dalam kerangka konsep ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab rumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penelitian ini. Dalam hal ini, mengenai akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang dibuat sesuai dan yang tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada mengenai pembuatan akta PPAT mengenai jual beli tanah.

Peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain adalah Kita Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari peraturan-peraturan diatas lalu diterapkan kepada tatacara pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT lalu dibandingkan dengan tatacara pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT didalam prakteknya dan dibuat kesimpulan tentang akibat hukum yang timbul dari pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta PPAT.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang utama yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang dihadapi. Akan tetapi, dengan mengadakan klarifikasi yang berdasarkan pada pengalaman, dapat ditentukan teratur dan terpikirkannya alur yang runtut dan baik untuk mencapai maksud.⁸ Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian dapat diartikan pula suatu usaha yang menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa, usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah.⁹ Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah cara untuk melakukan atau melaksanakan sebuah penelitian (yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari,

⁸Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Yogyakarta : Transito, Yogyakarta, 1990, hlm. 131

⁹Sutrisno Hadi, *Metodologi Penelitian Hukum*, Surakarta: UNS Press, Surakarta, 1989, hlm. 4

merumuskan, menganalisis, sampai menyusun laporan) secara sistematis dan berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala yang ada, dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penelitian dalam penulisan ini termasuk jenis penelitian hukum non doktrinal termasuk dalam penelitian sosiologis empiris yang didukung dengan data sekunder berupa laporan-laporan yang diperoleh di lokasi penelitian serta bahan pustaka lainnya. Penelitian hukum empiris ini dilakukan melalui observasi dan wawancara mendalam (*in depth interview*) dengan para responden dan narasumber yang berkompeten dan terkait dengan masalah yang diteliti (obyek yang diteliti), untuk mendapatkan data primer dan akan dilakukan pula dengan studi kasus.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskritif analitis. Data diskritif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh¹⁰. Metode penelitian kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, kasuistik sifatnya, namun mendalam, total menyeluruh, dalam arti tidak mengenal pemilihan-pemilihan gejala secara konseptual ke dalam aspek-aspeknya yang eksklusif (disebut *variable*). Metode kualitatif dikembangkan untuk mengungkap gejala-gejala kehidupan

¹⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986.hlm. 250

masyarakat itu sendiri dan diberi kondisi mereka tanpa diintervensi oleh peneliti atau naturalistik¹¹.

Dalam mempelajari hukum, tentunya tidak boleh lepas dari 5 (lima) konsep hukum yang menurut Soetandyo Wignjosoebroto seperti dikembangkan oleh Setiono¹² adalah sebagai berikut :

- a. Hukum adalah asas-asas moral atau kebenaran dan keadilan yang bersifat kodrati dan berlaku universal (yang menurut Bahasa Setiono disebut sebagai hukum alam);
- b. Hukum merupakan norma atau kaidah yang bersifat positif didalam system perUndang-Undangan;
- c. Hukum adalah keputusan-keputusan badan peradilan dalam penyelesaian kasus atau perkara (*in concreto*) atau apa yang diputuskan oleh Hakim;
- d. Pola-pola perilaku social yang terlembagakan, eksis sebagai variable sosial yang empiric;
- e. Manifestasi makna-makna simbolik para perilaku sosial sebagai tampak dalam interaksi mereka (yang menurut Bahasa Setiono disebut sebagai hukum yang ada dalam benak manusia).

Penelitian ini mendasarkan pada konsep hukum yang ke-5, yang menurut Soetandyo Wigjosoebroto, seperti yang dikembangkan oleh setiono, yaitu hukum yang ada dalam benak manusia. Penelitian ini akan menggali pendapat-pendapat, dari pelaku peristiwa secara langsung dan mendalam

¹¹Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta. 1996. Hlm. 54

¹²Setiono, *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum (Diktad)*, Surakarta : Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS 2002, hlm. 5

sehingga diperoleh informasi dan data-data yang akurat, yang penulis perlukan dalam penulisan ini. Dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah akibat hukum dari perbuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai tata cara oleh PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Apabila dilihat dari bentuknya, penelitian ini termasuk dalam bentuk penelitian evaluatif. Menurut Setiono, yang dimaksud dengan penelitian yang berbentuk evaluatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menilai program-program yang dijalankan.

3. Sumber Data dan Jenis Data

1. Sumber Data

Sumber data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

1) Sumber data Primer

Sumber data primer adalah data atau keterangan yang diperoleh semua pihak terkait langsung dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian. Data primer dalam penulisan hukum ini diperoleh dari wawancara secara langsung di lokasi penelitian dari pihak yang berwenang dalam memberikan keterangan secara langsung mengenai permasalahan yang akan diteliti.

2) Sumber data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang didapatkan secara langsung berupa keterangan yang mendukung data primer. Sumber

data sekunder merupakan pendapat para ahli, dokumen-dokumen, tulisan-tulisan dalam buku ilmiah, dan literature-literatur yang mendukung data. Data sekunder di bidang hukum yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah :

a. Bahan-bahan hukum Primer :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer adalah :

- 1) Hasil Penelitian Hukum
- 2) Hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya :

- 1) Kamus-kamus (hukum)
- 2) Kamus Bahasa Inggris
- 3) Ensiklopedia
- 4) Indeks Kumulatif
- 5) Bibliografi

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Wawancara

Dalam pengumpulan ini penulis melaksanakan kegiatan wawancara, yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari seorang responden dengan bercakap-cakap secara langsung. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan serta pendapat-pendapat mereka.

Dalam wawancara ini dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tulisan atas sejumlah data yang diperlukan untuk menjawab permasalahan yang ada.

Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dengan metode bebas dengan cara penulis membuat pedoman wawancara dengan pengembangan secara bebas sebanyak mungkin sesuai kebutuhan data yang ingin diperoleh. Metode wawancara ini dilakukan dalam rangka memperoleh data primer serta pendapat-pendapat dari para pihak yang berkaitan dengan akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT.

b. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah teknik pengumpulan data adalah suatu cara yang dipergunakan untuk mengumpulkan data yang ada ditempat penelitian sehingga memperoleh data yang diperlukan. Dengan cara menelusuri buku-buku yang berkaitan dengan tanggung jawab sosial perusahaan (*corporate social responsibility*) dalam mewujudkan prinsip *good corporate governance* di Indonesia. Dalam studi ini penulis mencatat informasi atau data dari bahan-bahan hukum yang diteliti yang berkaitan dengan masalah penelitian yang sudah dirumuskan terhadap :

- a) Buku-buku literatur
- b) Undang-Undang Dasar 1945
- c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997
- f) Dokumen
- g) Majalah-majalah tentang Hukum Agraria

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dengan lengkap dari lapangan harus dianalisis. Dalam tahap analisis data, data yang telah terkumpul diolah dan dimanfaatkan sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data diskriptif analitis, yaitu apa yang

dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dalam operasionalisasinya, peneliti membatasi permasalahan yang diteliti dan juga membatasi pada pertanyaan-pertanyaan pokok yang perlu dijawab dalam penelitian. Dari hasil penelitian tersebut data yang sudah diperoleh disusun sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti kemudian data tersebut diolah dalam bentuk sajian data. Setelah pengolahan data selesai, peneliti melakukan penarikan kesimpulan atau verifikasi berdasarkan semua hal yang terdapat dalam reduksi data maupun sajian datanya.

Model analisis kualitatif yang digunakan adalah model analisis interaktif yaitu model analisis data yang dilaksanakan dengan menggunakan tiga tahap/komponen berupa reduksi data, sajian data serta penarikan kesimpulan/verifikasi dalam suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data terkumpul akan berhubungan satu dengan lainnya secara otomatis.

Dalam penelitian ini proses analisis sudah dilakukan sejak proses pengumpulan data masih berlangsung. Peneliti terus bergerak diantara tiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama proses data terus berlangsung. Setelah pengumpulan data selesai, penelitian bergerak diantara tiga komponen analisis dengan menggunakan waktu penelitian yang masih tersisa.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan ini mengacu pada buku Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulisan hukum ini terbagi menjadi 5 (lima) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan mengenai gambaran awal dari penelitian ini yang mencakup Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual/Kerangka Berpikir, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan mengenai kata-kata kunci dalam judul (variabel) berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi : tinjauan umum mengenai Hukum Agraria, tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah, tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah menurut hukum islam, pendaftaran tanah, pengertian Hak-hak atas tanah, pengertian jual beli, peralihan hak atas tanah karena jual beli, peranan PPAT dalam pendaftaran tanah, bentuk dan fungsi akta PPAT, tata cara pembuatan akta PPAT, teori yang dipergunakan dalam penelitian, sehingga pembaca dapat memahami permasalahan yang diteliti.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang Perbuatan Hukum yang dikatakan tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta PPAT dan akibat hukum dari pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan, implikasi serta memuat saran-saran.