

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air, masyarakat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional.¹⁾

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan, maka didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya dalam penelitian ini disebut UUD 1945) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960 di undangkan menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya dalam penelitian ini disebut UUPA).²⁾

Manusia dan tanah menjadi faktor paling penting dan sangat menunjang didalam melaksanakan pembangunan. Kebutuhan akan tanah dalam melaksanakan pembangunan bangsa dan negara Indonesia dewasa ini dirasakan semakin meningkat. Kenyataannya dapat dilihat tidak sedikit tanah yang diperlukan untuk

¹⁾ Pipip Tapipah Surtini, *Hukum Pertanahan Nasional*, Justice Publiser, Bandar Lampung, 2015, hlm. 6.

²⁾ Supriyadi Bambang Eko, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 7.

kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi misalnya untuk perkebunan, pertanian, peternakan dan perkantoran. Namun tanah atau persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah.

Persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia didasarkan atas suatu pernyataan bahwa tanah itu bukan sekedar mengandung aspek ekonomis, kesejahteraan, akan tetapi juga mengandung masalah sosial, politik psikologi, religius, dan oleh karenanya dalam rangka memecahkan masalah yang semakin berkembang tersebut dewasa ini, bukan saja harus menghindari prinsip-prinsip hukum semata, serta asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat pada umumnya.³⁾

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:⁴⁾

1. Jual-beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan dalam Perusahaan atau *Inbreng*;
5. Hibah-wasiat atau *legaat*.

Ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin

³⁾ Abdurahman, *Beberapa Aspek Tanah tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 57.

⁴⁾ *Ibid*, hlm. 58-59

meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Jual beli diatur secara umum dalam *Het Staatsblad van Indonesie* 1847 Nomor 23 (periode transisi disebut *Het Staatsblad van Indonesie* dengan penyebutan *Staatsblad*) tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie* (selanjutnya disebut BW) kini dikenal sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam penelitian ini disebut KUHPerdata).⁵⁾

Secara tegas dinyatakan Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yg lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli yang dimaksudkan merupakan perjanjian timbal balik sempurna, yang mana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Pasal 19 UUPA memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya

⁵⁾ Media Wiki, "Lembaran Negara", https://id.wikipedia.org/wiki/Lembaran_Negara, 17 Mei 2020, 11:11 WIB.

disingkat PP Pendaftaran Tanah).⁶⁾

Menurut Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah. Proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁷⁾

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan dibawah tangan yakni tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Jual beli tanah di bawah tangan hanya dibuktikan dengan selemba kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli tanah hanya dibuktikan dengan selemba kuitansi saja, tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif, sertipikat yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Contoh kasus yang pertama terjadi pada tahun 2010, yang mana Sukardi dan

⁶⁾ Chairul Anam Abdullah, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 13.

⁷⁾ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 83.

Fredi melakukan jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT, mereka melakukan transaksi jual beli hanya dengan membuat surat perjanjian jual beli dibawah tangan dan dibuktikan dengan kuitansi. Pada tahun 2020, Sukardi ingin mendaftarkan sertipikat tanah yang telah dibelinya dan melakukan balik nama atas sertipikat tersebut, tentu saja Sukardi sebagai pembeli mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama dikarenakan hanya dibuktikan dengan kuitansi saja serta keberadaan dari Penjual yang sudah tidak diketahui sehingga Sukardi melakukan gugatan terhadap Fredi ke pengadilan Andolo.

Kasus Kedua terjadi di Bandung yang mana Hilman sebagai pembeli dan Bambang Kusnadi sebagai penjual, saat keduanya melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan berupa Ruko yang terletak di Jl. Ahmad Yani No. 685 Bandung, dan telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 2807/Kel. Padasuka, luas: 97 m², GS Nomor: 1464/1979 an. Bambang Kusnadi, akan tetapi transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi. Tahun 2016 Hilman ingin melukan proses balik nama disertifikat, akan tetapi tidak bisa dilakukan proses balik dikarenakan sipenjual telah meninggal dunia dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal 24 Agustus 2016.

Terjadinya jual beli tanah berikut bangunan berupa Ruko antara Penggugat dengan Bambang Kusnadi, Penggugat belum sempat membuat Akta Jual Beli hingga meninggalnya Bambang Kusnadi/Suami Tergugat sebagai Penjual, oleh karena antara Penggugat dengan Almarhum Bambang Kusnadi sewaktu masih hidup karena masih ada pertalian hubungan saudara dan saling percaya.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir peralihan hak

atas tanah tanpa akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah agar dapat didaftarkan haknya di kantor pertanahan tiga diantaranya berjudul:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan, penulis Radius Lase, tahun ditulis 2015.
Yang membedakan dengan penulisan ini ialah Peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan yang mana pembeli mengajukan gugatan kepada penjual yang tidak diketahui keberadaannya ke pengadilan, dan memohon kepada majelis hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat yang didasarkan kepada bukti-bukti tertulis (kuitansi, perjanjian dibawah tangan dengan materai) serta saksi-saksi.
2. Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penulis Sumaryono, tahun ditulis 2009.
Yang membedakan dengan penulisan ini ialah mendapatkan kepastian hukum melalui mekanisme pengadilan untuk selanjutnya dijadikan dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan.
3. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penulis Giovanni Rondonuwu.
Yang membedakan dengan penulisan ini ialah bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT (tidak mengikuti prosedur PP Pendaftaran Tanah) tetap sah dan mengikat dan dapat dijadikan dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan melalui mekanisme putusan pengadilan agar mendapatkan kepastian hukum.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian berdasarkan latar belakang tersebut diatas, mengenai jual beli tanah tanpa melalui PPAT yang hanya berupa kuitansi dibawah tangan. Untuk itu penulis akan meneliti dalam bentuk skripsi dengan judul penelitian **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH AGAR DAPAT DIDAFTARKAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN”**

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang diatas adalah:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dibuat secara dibawah tangan?
2. Bagaimana upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, untuk dapat diproses di Kantor Pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan memperoleh gambaran secara lengkap, jelas, rinci dan sistematis mengenai:

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dibuat secara dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa melalui akta

jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, untuk dapat diproses di Kantor Pertanahan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi kepentingan ilmu hukum maupun kepentingan praktis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dan pengembangan mengenai hukum. Khususnya hukum keperdataan dan mengenai hukum pertanahan.
2. Kegunaan Praktis, kegunaan penelitian dalam skripsi ini secara praktis adalah:
 - a. Sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum bagi penulis, khususnya mengenai proses peralihan hak atas tanah tanpa melalui PPAT;
 - b. Sebagai sumbangan pemikiran bagi lembaga terkait dalam proses peralihan hak atas tanah;
 - c. Sebagai bahan informasi bagi masyarakat agar mengetahui mengenai proses dan mekanisme dalam melakukan peralihan hak atas tanah;
 - d. Sebagai bahan Informasi bagi pemerintah untuk mengetahui dan menerapkan mengenai proses peralihan hak atas tanah tanpa melalui PPAT yang hanya berdasarkan kuitansi jual beli dibawah tangan.

E. Kerangka Pemikiran

Negara hukum ialah negara yang susunannya diatur dengan sebaik-baiknya

dalam undang-undang sehingga segala kekuasaan dari alat-alat pemerintahannya didasarkan hukum. Rakyat tidak boleh bertindak sendiri-sendiri menurut semuanya yang bertentangan dengan hukum. Negara hukum itu ialah negara yang diperintahi bukan oleh orang-orang, tetapi oleh undang-undang (*state the not governed by men, but by laws*). Karena itu, di dalam negara hukum, hak-hak rakyat dijamin sepenuhnya oleh negara dan terhadap negara, sebaliknya dengan tunduk dan taat kepada segala peraturan pemerintah dan undang-undang negara.⁸⁾

Konsep negara hukum di Eropa Kontinental dalam zaman modern, dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu "*rechtsstaat*". Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan "*The Rule of Law*". Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah "*rechtsstaat*" itu mencakup empat elemen penting, yaitu:⁹⁾

1. Perlindungan hak asasi manusia;
2. Pembagian kekuasaan;
3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang;
4. Peradilan tata usaha Negara.

Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara

⁸⁾ Abdul Mukthie Fadjar, *Sejarah, Elemen dan Tipe Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 5-6.

⁹⁾ Mokhammad Najih, *Politik Hukum Pidana Konsepsi Pembaharuan Hukum Dalam Cita Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2014, hlm. 5.

Hukum yang disebutnya dengan istilah “*The Rule of Law*”, yaitu:¹⁰⁾

1. *Supremacy of Law*;
2. *Equality before the law*;
3. *Due Process of Law*.

Negara Indonesia merupakan penganut sistem hukum *eropa kontinental* yang diderivasi dari negara kolonial pada zaman penjajahan. Hukum tertulis merupakan khas dari *eropa kontinental* dengan *groundnorm*, maka *eropa kontinental* sangat kental dengan unsur kepastian hukum, upaya yang diberikan oleh hukum positif Indonesia untuk memberikan jaminan.

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 hasil amandemen ditegaskan, bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, oleh sebab itu segala perbuatan ataupun tindakan dilandaskan pada aturan hukum yang telah ada di Indonesia.

Hukum sangat dibutuhkan untuk mengatur kehidupan bermasyarakat di dalam segala aspeknya, baik dalam kehidupan sosial, politik, dan budaya, apalagi yang tidak kalah pentingnya adalah fungsinya atau peranannya dalam pembangunan Nasional. Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat

¹⁰⁾ *Ibid*, hlm. 5.

3 (tiga) nilai dasar, yakni:¹¹⁾

1. Keadilan (*Gerechtigkeit*);
2. Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan;
3. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).

Tujuan dari asas ini adalah demi tercapainya ketertiban antar masyarakat dalam suatu negara agar tercapainya keadilan, manfaat dan kepastian hukum demi tercapainya peradaban yang maju, baik dalam hal pembangunan nasional. Tanah dalam kemajuan suatu negara dan kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi banyak orang. Hal tersebut diatur didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”¹²⁾

KUHPerdata dalam perkembangan ekonomi turut andil dalam mensejahterakan masyarakat yaitu dengan adanya Buku III tentang Perikatan. Hukum Perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*). Perikatan mempunyai system terbuka bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimana pun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun yang tidak diatur dalam undang-undang.¹³⁾

¹¹⁾ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 19.

¹²⁾ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm.7.

¹³⁾ Firman Frolanta, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 1.

Pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama maupun pendaftaran berikutnya karena peralihan hak jual beli, hibah, tukar menukar, maupun karena diwakafkan kesemuanya merupakan suatu pranata-pranata hukum yang diadministrasikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan.¹⁴⁾

Peralihan hak atas tanah harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan. Perbuatan hukum jual beli selesai dan tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualkan kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli diartikan sebagai berikut “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.¹⁵⁾

Peralihan hak atas tanah karena jual beli dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT, akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan.¹⁶⁾

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang

¹⁴⁾ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 24.

¹⁵⁾ R. Subekti & R. Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2014, hlm. 366.

¹⁶⁾ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30.

tanah terdaftar. Pendaftaran tanah harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya serta adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran tanah tersebut mempunyai tidak hanya tujuan agar diterbitkan bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materil yang ada disetiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari orang lain yang merasa lebih baik.

Pasal 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 94 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menegaskan mengenai perubahan data yuridis berupa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah kemudian oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Menurut ketentuan Pasal 5 UUPA “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 peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

Ketentuan yang diatur dalam UUPA mengakibatkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersumber pada hukum adat. Hukum adat menyebutkan bahwa dengan jual beli, hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai. Dengan kata lain, jika jual beli hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena sah tidaknya suatu perbuatan materil tidak terikat pada Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT oleh karena sifatnya tidak terikat. Maka untuk menilai sah tidaknya perbuatan materil seperti jual beli tanah, hakim dapat melihat pada syarat-syarat jual beli yang ditentukan.

Tidak dapat dipungkiri juga dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan PPAT. Perbuatan jual beli tersebut hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Kuitansi merupakan alat bukti dibawah tangan yang pembuktiannya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materil, surat dibawah tangan seperti kuitansi tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis guna mendapatkan pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu.¹⁷⁾ Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.¹⁸⁾

Cara memperoleh data yang digunakan sebagai bahan pembahasan dan analisis dalam penelitian ini, sehingga dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada ilmu hukum, disamping juga berusaha menelaah kaidah hukum yang berkaku dimasyarakat, penelitian ini digolongkan penelitian hukum normative, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi berbagai buku dan norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan mengkaji ketentuan perundang-undangan.¹⁹⁾ Penulis dalam hal

¹⁷⁾ Sumadi Suryabrata, "*Metodologi Penelitian*", PT Raja Grafindo Persada Cet. 23, Jakarta, 2012, hlm. 11.

¹⁸⁾ H Zainuddin Ali, "*Metode Penelitian Hukum*", Sinar Grafika Cet. 3, Jakarta, 2011, hlm. 14.

¹⁹⁾ Ibrahim Johni, "*Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*", Bayu Media Publishing, Malang, 2005, hlm. 336.

ini meneliti data sekunder mengenai sistem pertanahan dan mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah yang tanpa melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT hanya berdasarkan kuitansi jual beli dibawah tangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat sebagaimana menjawab permasalahan²⁰⁾ yang berkaitan dengan hukum pertanahan.

3. Tahap Penelitian

Untuk memperoleh data, penulis melakukan penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian ini, penulis meneliti dan mengumpulkan bahan hukum sebagai alat untuk mengkaji masalah hukum yang berkaitan dengan pertanahan dan mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan keputusan pengadilan di Indonesia, meliputi data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (otoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri dari berupa peraturan perundang-undangan,²¹⁾ contoh:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

²⁰⁾ Surnayati Hartono, “*Penelitian Hukum Di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*”, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 101.

²¹⁾ H. Zainudin Ali, *Op. Cit*, hlm. 47.

- 2) Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23 Tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie kini dikenal sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 6) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 7) Serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas:
- 1) Buku-buku teks;
 - 2) Kamus-kamus hukum;
 - 3) Jurnal hukum, dan;
 - 4) Komentar atas putusan hakim.
- Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada

penulis untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian.²²⁾

- c. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari internet, majalah, surat kabar, dan sebagainya.²³⁾

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder, studi dokumen yaitu dengan meneliti beberapa dokumen hukum, pengumpulan bahan hukum dari media cetak, media elektronik serta memakai metode sistematis, yakni pengumpulan bahan-bahan peraturan perundang-undangan untuk mencari kaitan rumusan suatu konsep hukum atau proposal hukum yang menyangkut Hukum Pertanahan.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yakni suatu metode analisis terhadap kualitas suatu norma hukum. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif karena merupakan analisa data yang berasal dari informasi-informasi, dengan demikian akan merupakan analisa

²²⁾ *Ibid*, hlm. 54.

²³⁾ *Ibid*, hlm. 106.

data tanpa menggunakan rumus matematis dan angka-angka.