

**ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM
PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN PUTUSAN
NOMOR 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk DALAM SENGKETA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DIBAWAH TANGAN**

S K R I P S I

Oleh:

LITASYA OKTAFANNY
NIM. A1011191233



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2023**

**ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM
PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN PUTUSAN
NOMOR 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk DALAM SENGKETA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DIBAWAH TANGAN**

S K R I P S I

Oleh:

LITASYA OKTAFANNY

NIM. A1011191233



*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2023**

**ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM
PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN PUTUSAN
NOMOR 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk DALAM SENGKETA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DIBAWAH TANGAN**

Tanggung Jawab Yuridis Kepada :

Litasya Oktafanny

NIM. A1011191233

Disetujui Oleh :

Pembimbing 1 :

Pembimbing II :

Agus, S.H., M.H.

NIP. 196008211987031001

Chandra Maharani, S.H., MH

NIP. 196909301996032001

Disahkan Oleh :

Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum

NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus :.....

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

TIM PENGUJI :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	Agus, SH, MH NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I/III d	
Sekretaris Penguji	Chandra Maharani, SH.,MH NIP. 196909031996032001	Penata Tingkat I/III d	
Penguji I	H. Alhadiansyah, SH.,MH NIP :195801061988101001	Pembina/IVA	
Penguji II	Salfius Seko, SH.MH NIP : 196106051986022001	Penata Muda Tingkat I/III b	

BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

Nomor :

Tanggal:

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LITASYA OKTAFANNY

NIM : A1011191233

Fakultas : HUKUM

Program Studi : ILMU HUKUM

Judul skripsi : ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM
PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN PUTUSAN
NOMOR 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk DALAM SENGKETA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuwan dan kebebasan akademik mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan untuk melakukan plagiat dalam menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreativitas dalam bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Oleh karena itu, jika kemudian hari terbukti hasil penulisan Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata merupakan hasil dari jiplakan/mengambil-alih tulisan atau buah pikiran milik orang lain (hasil plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pontianak, 13 Februari 2023

LITASYA OKTAFANNY
A1011191233

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena anugerah-Nya yang melimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk DALAM SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada FAKULTAS HUKUM Universitas Tanjungpura Pontianak. penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan waktu oleh karena itu semua kritik dan saran akan diterima dengan setulus hati. Dalam proses penulisan ini, penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung.

Oleh karena itu, di dalam kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sedalam – dalamnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, SH., M.Si, FCBArb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak
2. Ibu Hj. Sri Ismawati, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak H. Hamdani, SH., M.Hum, selaku Plt. Ketua Program Studi di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak,.

4. Bapak H. Alhadiansyah, SH., MH, selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus selaku Dosen Penguji I atas perhatian dan kemudahan dalam bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Agus SH., MH, selaku Wakil Dekan III Bagian Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
6. Ibu Chandra Maharani, SH., MH, selaku Sekretaris M. Kn Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, sekaligus selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
7. Bapak Safius Seko, SH., MH selaku Dosen Penguji II atas perhatian dan kemudahan dalam bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi
8. Bapak Dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah membekali dan memberikan kesempatan penulis menuntut ilmu dan pengetahuan hukum.
9. Bapak dan Ibu karyawan dan karyawan Fakultas Hukum yang telah mempermudah dalam segala urusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura dan semua responden tempat penulis melakukan penelitian yang telah memberikan data dan informasi terkait skripsi ini.
10. Spesial terimakasih dan cinta buat bapakku Ferry Zulkarnaen (alm) dan ibuku Lenny Arnida, serta kakakku Lerry Alpionita dan abangku Lendry Asepriawan

yang selalu mendukung dan mensupportku. Terimakasih atas cinta, kasih sayang dan doa-doanya.

11. Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura angkatan 2019 Regular, sahabat terdekat dan teman – teman penulis di kampus maupun di luar kampus serta semua pihak yang turut membantu, dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, sekali lagi penulis ucapkan terimakasih yang sebesar besarnya atas kebersamaannya, kerjasamanya, motivasinya, dan persaudaraannya.

Semoga segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis, mendapatkan pahala dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga mohon maaf kepada semua pihak apabila terdapat kesalahan dalam ucapan maupun tingkah laku selama di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Pontianak, 13 Februari 2023

Penulis

Litasya Oktafanny
NIM. A1011191233

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji dan syukur kepada Allah SWT atas berkat dan rahmatnya yang menjadi petunjuk untuk saya dan memberikan jalan untuk saya sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini terlebih dahulu saya persembahkan kepada diri saya sendiri yang sudah bertahan meski berat dalam prosesnya diri saya ini tidak menyerah dan Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orangtua tercinta, Bapak Ferry Zulkarnaen (alm) dan Ibu Lenny Arnida yang atas doanya dengan ketulusan hatinya akhirnya saya bisa melewatinya, ada kakak saya Lerry Alpionita dan abang saya Lendry Asepriawan serta keponakan-keponakan tersayang saya Muhammad Al-Rafiq, Muhammad Attalah, Lashira Nasya Razetta yang telah memberikan doa, dukungan, serta semangat.

Untuk seseorang yang sangat istimewa dan juga sangat berarti untuk hidup saya Syadiva Abdi Rama terima kasih sudah bersama-sama melewatinya , terimakasih selalu memberikan semangat, perhatian dan ketulusan dalam memahami saya, ada Sahabat-sahabat tercinta seperti Atika Ariani Sianturi, Jihan Noviani, Dealita , Patricia Yolanda serta teman-teman yang lain yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah banyak memberikan pesan dan kesan.

ABSTRAK

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Pokok perkara bermula dari terjadinya jual beli hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat. Transaksi jual beli tanah saat itu baru dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan dibawah tangan tanpa di hadapan PPAT. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan akan menjadi masalah di kemudian hari. Menurut pihak Penggugat bahwa Penggugat berusaha mencari informasi keberadaan dari Tergugat namun sampai gugatan ini di ajukan Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat. Sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibeli tersebut. Skripsi ini berjudul “Analisis Yuridis Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.”

Tujuan skripsi ini *pertama* adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum pengadilan berdasarkan jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk. *Kedua* untuk menganalisis akibat hukum jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan melakukan pendekatan kasus untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, serta pendekatan perundang-undangan atau pendekatan yuridis dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait.

Putusan hakim akhirnya memenangkan Penggugat Sebagian dengan *verstek*. Pertimbangan hakim dalam memutuskan sebagian dengan *verstek* adalah ketidakhadiran para pihak dalam persidangan. Pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat, ia hadir langsung di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara patut. Adanya putusan tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat dan Tergugat. Terhadap Penggugat yaitu pembeli yang sah dan beritikad baik atas sebidang tanah. Sementara akibat hukum terhadap Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya

Kata Kunci : Pertimbangan Hukum, Putusan, Sengketa Perjanjian Jual Beli

ABSTRACT

Sale and purchase of land is an agreement in which the party owning the land, called the "seller", promises and binds himself to surrender his rights to the land in question to another party, called the "buyer", while the "buyer" promises and binds himself to pay the agreed price. The main point of the case stems from the sale and purchase of land rights between the Plaintiff and the Defendant. The land sale and purchase transaction at that time was only carried out by the Plaintiff and the Defendant under their hands without being in the presence of the PPAT. Land buying and selling transactions carried out underhand will become a problem in the future. According to the Plaintiff, the Plaintiff tried to find information on the whereabouts of the Defendant, but until this lawsuit was filed, the Plaintiff did not know where the Defendant was. So that the Plaintiff cannot reverse the name of the land rights that have been purchased. This thesis is entitled "Juridical Analysis of Legal Considerations in the District Court Based on Decision Number 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk in Dispute of Underhand Land Purchase Agreement."

The purpose of this thesis is first to analyze the legal considerations of the court based on buying and selling land privately based on Decision Number 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk. Second, to analyze the legal consequences of buying and selling land under the hands based on Decision Number 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk. This research is a normative legal research using a case approach to study the application of legal norms or principles in legal practice, as well as a statutory or juridical approach by examining all relevant laws and regulations.

The judge's decision ultimately favored the Plaintiff Partially with *verstek*. The judge's consideration in deciding partly with *verstek* is the absence of the parties at trial. On the appointed day of trial, for the benefit of the Plaintiff, he was present in person at the trial, but the Defendant did not appear before him or ordered another person to appear to represent him, even though he had been duly summoned. The existence of this decision has legal consequences for the Plaintiff and the Defendant. Against the Plaintiff, namely a legitimate and good faith buyer of a plot of land. Meanwhile, the legal consequences for the Defendant are unknown

Keywords: Legal Considerations, Decisions, Sale and Purchase Agreement Disputes

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	vi
PERSEMBAHAN.....	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
1. Tinjauan Pustaka	7
2. Kerangka Konsep	16
F. Metodologi Penelitian	18
BAB II KETENTUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	
DIBAWAH TANGAN	
A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah	23
B. Proses Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	29
C. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	36

D. Upaya Hukum Penggugat Terhadap Putusan Pengadilan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk	38
--	----

**BAB III ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM PEGADILAN DALAM
PUTUSAN NOMOR 92/Pdt. G/201/PN. Ptk**

A. Menganalisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Dalam Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk Tentang Sengketa Jual Beli Tanah Dibawah Tangan	42
B. Menganalisis Akibat Hukum Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk Terhadap Pihak Bersengketa	53

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- **Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN.Ptk**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹

¹ R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 29

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Hal ini sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdato yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan

haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.² Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan Akta Jual Beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Berkaitan dengan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan Analisis Yuridis Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di PN Pontianak dalam Putusan Nomor: 92/Pdt.G/2021/PN.Ptk. Putusan ini menyidangkan gugatan yang dilayangkan oleh pihak Penggugat yaitu Jasmen Pasaribu selaku Pembeli, sedangkan pihak Tergugat adalah Ramli Sinaga selaku Penjual.

² Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. Hal 27

Duduk perkara dari kasus gugatan ini adalah bahwa Perjanjian jual beli/Penyerahan pada tanggal 09 Desember 1988 yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan dibawah tangan tidak menggunakan akta otentik secara Notaris.

Perjanjian jual beli/Penyerahan tersebut dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan dikarenakan sertifikat HGB 1547/Sungai jawi Luar masih dalam proses kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pontianak yang baru akan berakhir pada bulan 6 tahun 2008. Penggugat dan tergugat membuat kesepakatan antara Penggugat membayar senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan ketentuan sisa angsuran di bank BTN akan dilanjutkan dan menjadi tanggung jawab Penggugat sampai lunas.

Selanjutnya dalam duduk perkara kasus ini bahwa setelah Penggugat melunasi Sertifikat HGB 1547/Sungai Jawi Luar maka Penggugat mengambil sertifikat tersebut dari Bank BTN dan Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak namun di tolak oleh BPN kota Pontianak Karena jual beli Tersebut hanya di bawah tangan dan Pihak BPN menyarankan untuk mencari Tergugat supaya bisa melakukan Jual beli dengan AJB di PPAT.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut terbukti menjadi masalah di kemudian hari. Menurut pihak Penggugat bahwa Penggugat berusaha mencari informasi keberadaan dari Tergugat namun sampai gugatan ini di ajukan Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat. Sehingga

Penggugat tidak bisa melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibeli tersebut.

Perkara ini telah disidangkan di Pengadilan Negeri Pontianak. Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak datang menghadap persidangan dan tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk itu dan ternyata tidak hadirnya Tergugat tersebut dipersidangkan bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah maka terhadap Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan perkara ini diputus dengan Verstek maka Tergugat ada di pihak yang kalah sehingga Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Kasus ini menjadi sangat menarik untuk dilakukan penelitian karena timbul beberapa pertanyaan yang di antaranya yaitu bagaimana pertimbangan hukum pengadilan negeri terhadap jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan putusan nomor 92/Pdt. G/2021/PN/ Ptk.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan adalah sebagai berikut: **“Bagaimana Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Terhadap Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Berdasarkan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk?”**

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hukum pengadilan dalam sengketa jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan putusan nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk
2. Untuk menganalisis akibat hukum dari putusan nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk terhadap pihak penjual dan pembeli tanah

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik yang bersifat teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Kajian yang dilakukan dapat berguna untuk perkembangan ilmu hukum perdata serta dapat memberikan manfaat sebagai partisipasi dalam perkembangan ilmu hukum. Selain itu dapat menjadi acuan pembelajaran untuk umum maupun mahasiswa terkait persoalan balik nama sertifikat.

2. Manfaat Praktis

Kajian yuridis ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pandangan dan pemikiran terhadap PPAT dalam menjalankan peran dan tugasnya dalam transaksi jual beli tanah sehingga dapat menghindari masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

1. Tinjauan Pustaka

Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan terjadinya sengketa tentang tanah. Sengketa tanah yang muncul pemicunya tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan dan ketentuan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³

Tanah merupakan aset yang sangat berharga dalam kehidupan manusia. Dalam aktifitas sehari-hari, semua manusia memerlukan tanah untuk melangsungkan kehidupannya diatas bumi ini, bahkan setelah meninggalpun manusia masih memerlukan tanah. Tanah dapat digunakan manusia untuk bercocok tanam, membangun rumah, membangun tempat usaha, kantor pemerintahan, dan lain-lain. Oleh sebab itu, tanah merupakan kebutuhan vital manusia.⁴

Pertimbangan hakim merupakan aspek terpenting dalam mewujudkan nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum serta mengandung manfaat bagi para

³ Rusmaidi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung, Mandar Maju, hal 22

⁴ Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*. Yogyakarta, Liberty, hal 2

pihak yang bersangkutan.⁵ Pertimbangan merupakan dasar dari suatu putusan atau biasa disebut dengan *considerans*. Pertimbangan dalam perkara perdata dibagi menjadi dua, yaitu (1) pertimbangan tentang duduknya perkara atau peristiwanya (*feitlijke gronden*), dan (2) pertimbangan tentang hukumnya (*rechtsgronden*).⁶

Pertimbangan tentang duduk perkara sebenarnya bukanlah pertimbangan arti yang sebenarnya, oleh karena itu pertimbangan duduk perkara hanya menyebutkan apa yang terjadi di depan Pengadilan. Hakim biasanya memberikan pertimbangan tentang duduk perkara dengan mengutip secara lengkap gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat. Pertimbangan atau alasan dalam arti sebenarnya adalah pertimbangan tentang hukumnya.

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Berkaitan dengan putusan hakim beberapa ahli memberi batasan tentang pengertian putusan hakim atau yang biasa disebut dengan putusan pengadilan ini. Menurut Lilik Mulyadi, S.H., M.H, bahwa ditinjau dari visi praktek dan teoritis, maka putusan hakim itu adalah putusan yang diucapkan

⁵ Mukti Arto. 2004. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. Hal. 140.

⁶ Tata Wijayanta & Sandra Dini Febri Aristya. *Op.cit.* Hal. 178.

oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural Hukum Acara Perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.⁷ Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh Hakim,⁸ namun bentuk tertulis itu sendiri dimaksudkan agar putusan hakim tersebut dapat diserahkan kepada para pihak berperkara, dikirim kepada Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung RI jika yang bersangkutan melakukan upaya hukum banding atau kasasi, serta menjadi bahan publikasi dan sebagai arsip yang dilampirkan dalam berkas perkara.

Dalam mengambil putusan, masing-masing hakim mempunyai hak yang sama dalam melakukan tiga tahap yang mesti dilakukan hakim untuk memperoleh putusan yang baik dan benar.⁹ Tiga tahap yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam mengambil suatu keputusan tersebut adalah : *Pertama, tahap konstatir* yaitu hakim melihat, mengetahui, membenarkan, telah terjadinya peristiwa hukum yang diajukan oleh penggugat kepadanya berdasarkan alat bukti pembuktian. Proses pembuktian dimulai meletakkan beban bukti yang tepat, kepada siapa beban bukti ditimpakan. Menilai alat bukti yang diajukan, apakah alat bukti tersebut memenuhi syarat formil, syarat materil, memenuhi batas minimal bukti serta mempunyai nilai

⁷ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata: Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia*, Cet. 3, (Jakarta : Djambatan, 2005) 7 Sudikno Mertokusumo, H

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ketujuh, (Yogyakarta: Liberty, 2006)

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ketujuh, (Yogyakarta: Liberty, 2006).

kekuatan pembuktian. Menentukan terbukti atau tidak/dalil peristiwa yang diajukan. Bagi Hakim yang penting fakta peristiwa, bukan hukumnya. Oleh karena itu pembuktian adalah ruh bagi putusan Hakim.

Kedua, tahap kualifisir yaitu hakim menilai peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum mana dan hukum apa, dengan kata lain harus ditemukan hubungan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir tersebut. Dengan demikian mengkualifisir berarti mencari atau menentukan hubungan hukum terhadap dalil/peristiwa yang telah dibuktikan. Hakim menilai terhadap dalil/peristiwa yang telah terbukti atau yang tidak terbukti dengan mencari penerapan hukum yang tepat terhadap dalil/peristiwa yang telah dikonstatir tersebut.

Ketiga, tahap konstituir yaitu hakim menetapkan hukumnya atau memberikan keadilan kepada para pihak yang berperkara. Putusan hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat filosofis, yuridis, dan sosiologis, sehingga keadilan yang ingin dicapai diwujudkan dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum, keadilan moral dan keadilan masyarakat.

Tujuan adanya putusan pada peradilan merupakan langkah dalam menyelesaikan perkara yang telah berlangsung, dan bertujuan memberikan pertanggungjawaban kepada para pencari keadilan, ilmu pengetahuan dan Tuhan Yang Maha Esa. Sehingga, dalam suatu putusan harus memuat tiga aspek tujuan yaitu : a) Keadilan, b) Kepastian; dan c) Kemanfaatan.

Hakim dalam melahirkan putusan harus mencerminkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan.¹⁰ Menurut Gustav Radbruch keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan adalah tiga terminologi yang sering dilantunkan dalam perkuliahan dan kamar-kamar peradilan, namun pada hakikatnya belum tentu disepakati maknanya. Kata keadilan menjadi tema analog, sehingga tersaji istilah keadilan procedural, keadilan legalis, keadilan komutatif, keadilan distributive, keadilan vindikatif, keadilan kreatif, keadilan substantif, dan sebagainya.

Kepastian hukum menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa adanya kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten dan konsekuen serta tidak mempengaruhi keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif dalam kehidupan masyarakat.¹¹

Gustav Radbruch dalam pendapatnya sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa hukum sebagai nilai dasar dari hukum harus memenuhi nilai dasar hukum yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum.¹² Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, keadilan

¹⁰ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2011. Kebebasan Hakim Perdata Dalam Penemuan Hukum Dan Antinomi Dalam Penerapannya. Yogyakarta. Jurnal Mimbar Hukum Vol. 23 No.1. Fakultas Hukum. Universitas Gadjah Mada. Hal. 62.

¹¹ Nur Agus Susanto. 2014. Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97/ PK/ Pid.SUS/ 2012. Jakarta. Jurnal Yudisial. Vol.7 No. 3. Komisi Yudisial Republik Indonesia. Hal. 219.

¹² Abdul Manan. 2006. Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama. Jakarta. Kencana. Hal. 228.

berasal dari kata “adil” yang berarti sikap yang berpihak pada yang benar, tidak memihak salah satunya atau tidak berat sebelah.¹³

Keadilan dapat menentukan mengenai batasannya, Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua yaitu keadilan komutatif (*justitia commutative*) dan keadilan distributive (*justitia distributiva*). Keadilan komutatif adalah keadilan yang mempersamakan prestasi dan kontra prestasi, artinya keadilan ini bersifat mutlak dengan memperhatikan kesamaan dalam memberi kepada setiap orang dengan sama banyaknya. Sehingga, dikatakan sama tanpa memandang kedudukan dan sebagainya. Sedangkan keadilan distributive (*justitia distributive*) yaitu keadilan yang mana setiap orang mendapat hak/bagian secara proposional sesuai dengan kualitasnya.¹⁴

Konsep keadilan dalam peradilan perdata dapat dianalogikan dari teori keadilan menurut Aristoteles, dimana asas hukum yang bersifat universal yaitu asas kesamaan dengan asas kewibawaan. Istilah keadilan diartikan sebagai sikap tidak memihak *impartiality*, persamaan (*equality*) dan kelayakan (*fairness*) menjadi dasar asas *audit et alteram partem* yang diterapkan dalam peradilan perdata.¹⁵ Konsep keadilan yang dianut dalam tiap-tiap peradilan berbeda-beda. Dalam hukum acara perdata, konsep keadilan menempatkan agar setiap orang mendapat perlakuan sama dan

¹³ Poerwadarminta, Op.cit. hal. 16.

¹⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2009. Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata. Jurnal Mimbar Hukum. Medan. Vol. 21 No. 2. Universitas Katolik Santo Thomas Sumatra Utara. Hal. 203-408. <https://doi.org/10.22146/jmh.16262>. Hal. 365.

¹⁵ Ibid. Hal. 366

kedua belah pihak sama-sama didengar, jangan hanya satu pihak (*audi et alteram partem*).

Ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan KUHPerdara Pasal 1320, yaitu ; Pertama adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Kedua kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan yaitu cakap melakukan perbuatan hukum, seperti orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketiga Adanya Objek yaitu sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Keempat suatu sebab (*causa*) yang halal, yaitu suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁶

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, 1985, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, Cet VIII, Bandung, Sumur, hlm. 11.

yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.¹⁷

Dari Pasal 1457 KUHPerdata diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya

¹⁷ Soedharyo Soimin, Juni 2001, *Op.Cit*, hlm. 86-87.

oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau uang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar menukar.

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam Burgerlijk Wetboek istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.”¹⁸

Dalam jual beli tanah, 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. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.¹⁹

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.²⁰ Jual beli tanah dalam

¹⁸ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 1.

¹⁹ K. Wantjik Saleh, 2007, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 31

²⁰ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal 333

hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Sedangkan menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat: “Jual-beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatnya dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.²¹

2. Kerangka Konsep

Ada berbagai macam jenis perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memungkinkan para pihak membuat dan mengadakan perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang, salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli.

Menurut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, pertimbangan hakim adalah pemikiran-pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat

²¹ R. M Suryodiningrat, 1999, *Perikatan-Perikatan Yang Bersumber Dari Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hal 15

tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.

Pertimbangan hukum dalam putusan ini mempunyai maksud dan tujuan gugatan Penggugat, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak datang menghadap persidangan dan tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya yang sah. Tidak hadirnya Tergugat tersebut dipersidangan bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dalam perkara ini diputus dengan *Verstek*.

Dalam surat gugatannya, pada pokok Penggugat mendalilkan sebagai atas sebidang tanah. Berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya. Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan. Maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan *a quo* patut untuk dikabulkan seluruhnya dengan *Verstek*. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* maka Tergugat ada di pihak yang kalah sehingga Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Oleh karena itu, maka analisis yuridis dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan melihat beberapa fakta-fakta yang terdapat dalam pertimbangan hukum kasus tersebut di atas serta menganalisisnya dengan teori-teori hukum yang terkait.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Metode penelitian dapat diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan, suatu pengetahuan tertentu sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.²²

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah suatu cara ilmiah atau pun Teknik yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah.

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-

²² Sugiyono dan Hariyanto, *Belajar dan Pembelajaran*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2012),

undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para ahli.

Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”. Sehingga penelitian jenis ini berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.

2. Jenis Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa jenis pendekatan, yaitu :

- a. Pendekatan kasus (*The Case Approach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian
- b. Pendekatan Perundang-Undangan (*The Statute Approach*) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.²³

²³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung ; Mandar Maju, 2008.

Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti.²⁴

- c. Pendekatan Analisis Konsep Hukum (*Analytical & Conceptual Approach*) pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.²⁵

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada 3 (tiga) yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain adalah:

1. KUHPerdata
2. Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”)
3. Reglement voor de Buitengewesten (“RBg”)
4. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

²⁴ Peter Mahmud Marzuk, *Penelitian Hukum*, Cet 6, Jakarta ; Kencana, 2010.

²⁵ Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Edisi Revisi*. Malang : Bayumedia Publishing. 2007.

5. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Putusan Pengadilan Negri Pontianak dengan Putusan Nomor 92/Pdt. G/2021/PN. Ptk

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil seminar, hasil-hasil penelitian atau hasil pertemuan ilmiah, karya ilmiah dari para kalangan hukum, bahkan dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah dan jurnal ilmiah, surat kabar dan sebagainya sepanjang yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah suatu cara data dikumpulkan sesuai dengan sumber, metode dan instrumen pengumpulan data. Metode

pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka (literatur, hasil penelitian, majalah ilmiah, buletin ilmiah, jurnal ilmiah dsb).

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat serta membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan kasus dalam penelitian ini, termasuk tentang jual beli tanah.

5. Analisis Data

Untuk menganalisis data yang diperoleh, akan digunakan metode analisis kualitatif, merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan (*conclusion*) terhadap permasalahannya.