

# BAB I

## PENDAHULUAN

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

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan<sup>1</sup>.

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu adanya aturan hukum yang diatur oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi : "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana tersebut di atas maka penguasaan atas tanah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). UUPA juga mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu:

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm 70.

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu;

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termasuk dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Mengenai peralihan hak atas tanah, dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Dengan berlakunya UUPA dan PP Nomor 27 Tahun 1997 maka setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum lainnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan dilakukannya peralihan hak dihadapan PPAT, dipenuhinya syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).<sup>2</sup> Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut,

---

<sup>2</sup> Andrian sutedi, 2009, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta, hlm 77

sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi, sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya<sup>3</sup>.

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa tersebut dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang menegaskan bahwa:

“ PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara :

---

<sup>3</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hal. 121.

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102. 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 bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Di dalam pembuatan akta dikenal tata cara pembuatan akta, yang biasa disebut prosedur pembuatan akta. Adapun prosedur pembuatan akta adalah sebagai berikut :

1. Para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah datang sendiri/dikuasakan kepada orang lain dengan surat kuasa khusus ke Kantor PPAT atau Kantor Kecamatan, dan menginformasikan maksud dan tujuan dalam peralihan hak atas tanah.
2. Sebelum PPAT membuat akta maka terlebih dahulu PPAT memeriksa surat-surat yang bersangkutan dengan tanah, adapun surat-surat itu antara lain adalah :

- a. Sertifikat tanah yang bersangkutan (untuk tanah yang sudah didaftar), Pethok D atau bisa memakai leter C (untuk tanah yang belum didaftar)
  - b. Kartu Tanda Penduduk
  - c. Surat Keterangan dari kepala desa yang menyatakan tanah tersebut tidak dalam sengketa
  - d. Bukti pelunasan pajak atas tanah yang terbaru
3. PPAT memeriksa surat-surat yang dibutuhkan, setelah itu dibuat akta peralihan hak dengan sekurang-kurangnya dihadiri 2 (dua) orang saksi.
  4. Setelah akta peralihan selesai dibuat maka PPAT membacakan akta peralihan hak dihadapan semua pihak yang hadir, selanjutnya dilakukan penandatanganan akta, setelah yang bersangkutan menunjukkan bukti lumas pembayaran BPHTB.

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 tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak)<sup>4</sup> atau pemindahan hak atas tanah (hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain)<sup>5</sup>, misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 507.

<sup>5</sup> Ibid hal.330

oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Dari penelitian yang penulis lakukan, terdapat kasus dalam pembuatan akta jual beli yang terjadi di Kecamatan Rimbo Bujang yaitu banyak warga masyarakat yang menyerahkan urusan pembuatan akta jual beli tersebut kepada pihak lain dimana bukan pihak penjual dan pembeli sendiri yang menghadap langsung kepada PPAT. Berdasarkan wawancara penulis dengan warga yang juga menggunakan jasa orang lain untuk dalam pembuatan Akta Jual Beli, beliau mengatakan bahwa beliau dan warga lain tidak mengetahui bagaimana prosedur balik nama, yang mereka tahu hanyalah untuk melakukan balik nama tersebut dapat meminta bantuan pihak lain dengan memenuhi syarat- syarat tertentu seperti : foto copy KTP dan Kartu Keluarga penjual dan pembeli tanah, surat dibawah tangan atau kwitansi bukti jual beli tanah, sertipikat asli tanah, PBB dan kemudian memberikan sejumlah uang untuk biaya yang dikeluarkan dalam proses balik nama tersebut kepada orang yang dapat membantu mereka untuk mengurus proses balik nama tersebut termasuk dalam pembuatan akta jual beli <sup>6</sup>. Hal ini tentu saja bertentangan dengan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Tarno, Pada tanggal 12 September 2013

Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memang mengatur bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pasal ini terdapat ketentuan bahwa Pembuatan akta PPAT dapat diwakilkan oleh orang yang dikuasakan, namun setelah penulis bertanya kepada salah satu PPAT di Kecamatan Rimbo bujang tersebut, dalam prakteknya memang masyarakat disana banyak yang menggunakan jasa calo atau makelar dalam pembuatan akta jual beli dan tidak harus dengan menggunakan surat kuasa.<sup>7</sup> Hal senada juga disampaikan oleh bapak Joko Maryanto, yang mengatakan bahwa pada waktu melengkapi syarat-syarat balik nama tersebut dirinya merasa tidak ada menandatangani suatu surat kuasa untuk memberikan kuasa apapun kepada pihak yang membantu proses balik nama tersebut.<sup>8</sup>

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah penting, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa lisan di Kecamatan Rimbo Bujang?
2. Bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa lisan?

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak F Notaris/PPAT di Kecamatan Rimbo Bujang pada tanggal 25 November 2013

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Joko Maryanto, pada tanggal 1 November 2013

### C. Keaslian Penelitian

Setelah dilakukan penelusuran kepustakaan, penulis mengetahui bahwa sebelumnya telah diangkat beberapa karya tulis diantaranya:

1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus Di Kabupaten Sukoharjo)<sup>9</sup>. Skripsi ini disusun oleh Uun Kartika Rohadi, mahasiswa fakultas hukum Universitas Sebelas Maret, dengan mengangkat masalah mengenai : Bagaimana pelaksanaan kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah, apakah kewajiban PPAT dan PPAT sementara dalam meneliti persyaratan jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo, dan bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo tersebut terdapat data-data yang dipalsukan.
2. Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.<sup>10</sup> Tesis ini disusun oleh Akmelen Zulda Putra, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan mengangkat masalah mengenai : Apa saja bentuk-bentuk, faktorfaktor penyebab dan akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT
3. “ Peralihan Hak Milik Atas Tanah Transmigrasi Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar. Tesis ini disusun oleh Syahrul, mahasiswa Magister

---

<sup>9</sup> [http://eprints.ac.id/Uun\\_Kartika\\_Rohadi\\_.pdf](http://eprints.ac.id/Uun_Kartika_Rohadi_.pdf) diakses pada tanggal 20 Mei 2013

<sup>10</sup> <http://eprints.undip.ac.id/18420/1/AKMELEN.pdf> diakses pada tanggal 20 Mei 2013

Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas pada tahun 2013, dengan mengangkat permasalahan mengenai hal-hal yang mendorong masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik tanah transmigrasi secara di bawah tangan, proses pelaksanaan jual beli hak milik tanah transmigrasi secara di bawah tangan di kabupaten Kampar dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang sudah terlanjur membeli tanah transmigrasi melalui proses jual beli secara dibawah tangan.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana proses balik pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa lisan di kecamatan rimbo bujang.
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa lisan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dilaksanakannya penelitian ini adalah:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Agraria, khususnya yang berkaitan tentang keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa lisan di kecamatan rimbo bujang kabupaten tebo.

##### **2. Manfaat Praktis**

Sebagai masukan atau sebagai bahan informasi sehingga hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kalangan praktisi hukum maupun yang berkecimpung dalam bidang pertanahan. Penulis berharap apa yang penulis kaji dan teliti nantinya

menjadi bahan pengetahuan bagi masyarakat terutama mengenai keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa lisan.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

#### **a. Teori Perjanjian**

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Sebelum Subekti menerjemahkan menjadi perjanjian tahun 1992 dalam terjemahan Burgerlijk Wetboek sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dikenal dengan KUH Perdata, kata *overeenkomst* terjadi banyak istilah digunakan antara lain Wirjono Prodjodikoro yang diterjemahkan dengan persetujuan. Menurut Mertokusumo, bahwa: ditinjau dari segi bahasa Indonesia semata-mata terjemahan *overeenkomst* dengan persetujuan tidaklah salah sepenuhnya, tetapi dari segi teknis yuridis penggunaan kata persetujuan sebagai terjemahan *overeenkomst* tidaklah tepat.

Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum yang bersisi dua adalah perbuatan hukum penawaran dari satu pihak dan penerimaan dari pihak lain. Karena ada penawaran dari satu pihak dan ada penerimaan dari pihak lain, maka lebih tepat sebagai dua perbuatan hukum yang bersisi satu "*een tweezijdige overeenkomst*". Berdasarkan teori baru, perjanjian bukan lagi "*een tweezijdige rechtshandeling*" (satu perbuatan hukum yang sifatnya dua pihak) tetapi "*twee eenzijdige rechtshandeling*"

(dua perbuatan hukum bersisi tunggal). Lebih jauh lagi perjanjian bukanlah rechtshandeling (perbuatan hukum) tetapi telah berubah sebagai rechtsverhouding (hubungan hukum).

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.

Menurut **Kartini Muljadi** dan **Gunawan Wijaya**, berdasarkan sifat kebatalannya, kebatalan dibedakan menjadi kebatalan relative dan kebatalan mutlak. Yang dimaksud kebatalan relative dan kebatalan mutlak menurut **Prof. Dr. R. Wirjono Projodikoro, SH** adalah suatu kebatalan mutlak apabila suatu perjanjian harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti dianggap tidak pernah ada sejak semula terhadap siapapun juga. Sedangkan pembatalan relative yaitu terjadi jika diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu.

Dari pendapat-pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu:<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Patrik, Purwahid, 1988, *Hukum Perdata II*, Undip, Semarang, hlm 4

1. Ada pihak-pihak. Pihak di sini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
3. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

### **Syarat Sahnya Perjanjian**

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang

terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.

2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.
3. Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.
4. Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>12</sup>

## **Unsur-Unsur Perjanjian**

---

<sup>12</sup> Subekti, 1991., *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm 1

Unsur-unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut <sup>13</sup>:

1. **Essentialia**, yaitu unsur persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada.
2. **Naturalia**, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.
3. **Accidentalialia**, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan karena undang-undang tidak mengaturnya.

#### **b. Teori Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Akta dalam arti terluas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta juga diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu<sup>14</sup>. Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya. Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh

---

<sup>13</sup> Setiawan, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm 50

<sup>14</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*., Jakarta : Sinar Grafika, 1993, hlm. 58

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah<sup>15</sup>.

### **c. Teori Pembuktian**

Menurut M. Yahya Harahap, SH, bahwa hukum pembuktian (law of evidence) dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya semakin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (past event) sebagai suatu kebenaran (truth). Meskipun kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran absolu (ultimate truth), tetapi bersifat kebenaran relative atau bahkan cukup bersifat kemungkinan (probable), namun untuk mengalami kebenaran yang demikianpun tetap mengalami kesulitan. Hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia sampai saat ini masih berpegang pada jenis alat bukti tertentu saja, diluar itu tidak dibenarkan diajukan alat bukti lain. Alat bukti yang diajukan diluar yang ditentukan undang-undang tidak sah sebagai alat bukti.<sup>16</sup>

Selanjutnya M. Yahya Harahap menambahkan:

Bahwa di Indonesia sampai sekarang masih menitikberatkan pembuktian kebenaran secara manual berdasarkan alat bukti dari pada kebenaran berdasarkan informasi, dan sampai saat ini belum ada perubahan kearah penemuan kebenaran yang lebih modern dan rasional. Prinsip ajaran dan sistim pembuktian, harus ditegakkan dan diterapkan sepenuhnya dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian permohonan. Mengabaikan penerapan dan penegakkan ajaran dan sistim pembuktian dalam pemeriksaan permohonan, dapat menimbulkan akibat yang sangat fatal. Alat bukti keterangan saksi juga sangat berpengaruh terhadap kebenaran sebagai suatu alat bukti.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup>Bachtiar Efendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Bandung , Alumni, 1993, hlm 85

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan. Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Hakim, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hlm. 496

<sup>17</sup> Ibid, hlm. 497

Boedi Harsono menegaskan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiaannya tidak selalu sama dengan hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

## **2. Kerangka Konseptual**

### **A. Prosedur Pembuatan Akta**

Di dalam pembuatan akta dikenal tata cara pembuatan akta, yang biasa disebut prosedur pembuatan akta. Adapun prosedur pembuatan akta adalah sebagai berikut :

1. Para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah datang sendiri/dikuasakan kepada orang lain dengan surat kuasa khusus ke Kantor PPAT atau Kantor Kecamatan, dan menginformasikan maksud dan tujuan dalam peralihan hak atas tanah.
2. Sebelum PPAT membuat akta maka terlebih dahulu PPAT memeriksa surat-surat yang bersangkutan dengan tanah, adapun surat-surat itu antara lain adalah :
  - a. Sertifikat tanah yang bersangkutan (untuk tanah yang sudah didaftar), Pethok D atau bisa memakai leter C (untuk tanah yang belum didaftar)
  - b. Kartu Tanda Penduduk
  - c. Surat Keterangan dari kepala desa yang menyatakan tanah tersebut tidak dalam sengketa
  - d. Bukti pelunasan pajak atas tanah yang terbaru
3. PPAT memeriksa surat-surat yang dibutuhkan, setelah itu dibuat akta peralihan hak dengan sekurang-kurangnya dihadiri 2 (dua) orang saksi

4. Setelah akta peralihan selesai dibuat maka PPAT membacakan akta peralihan hak dihadapan semua pihak yang hadir, selanjutnya dilakukan penandatanganan akta, setelah yang berangkutan menunjukkan bukti lumas pembayaran BPHTB.

#### *Pembuatan Akta Jual Beli*

1. Pembuatan akta harus dihadiri oleh pihak penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua saksi
3. PPAT wajib membacakan akta serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan.
4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta tanah, setelah dilunasi pajak penghasilan dan BPHTB.
5. Akta dibuat asli dalam 2 lembar, lembar pertama disimpan di kantor PPAT dan lembar kedua disampaikan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
6. Kepada penjual dan pembeli diberikan masing2 salinannya.

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Setelah Melalui PPAT, maka para pihak atau PPAT harus datang ke Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh surat tanda bukti atas tanah, adapun surat-surat yang diperlukan adalah :

- Akta peralihan hak atas tanah
- Surat permohonan konversi
- Petok D )leter C bila perlu) untuk tanah yang belum disertifikat
- Sertifikat hak atas tanah untuk tanah yang sudah disertifikat

## **b. Jual Beli**

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual-beli adalah :

“suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa : wujud dari hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.<sup>18</sup>

Lebih lanjut dikatakan oleh Soebekti, bahwa untuk terjadinya perjanjian jual-beli sudah cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan barang dan harganya.

Dalam kaitan diatas, ada dua kewajiban pokok si penjual yang harus dilaksanakan adalah :

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra aditya bakti , Bandung

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Jual beli tanah berarti bahwa yang diperjual-belikan adalah hanya mengenai tanah. Dalam hal jual beli tanah harus diperhatikan beberapa hal bahwa pelaksanaan jual beli itu haruslah memenuhi prosedur tertentu. Proses jual beli tanah itu merupakan tanah adat haruslah terang dan tunai. Sedangkan jual beli tanah menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) haruslah melewati prosedur tertentu, antara lain karena menurut UUPA tanah merupakan benda tidak bergerak maka dalam hal peralihannya haruslah melalui prosedur balik nama.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .<sup>19</sup>

### **c. Perjanjian**

Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena Undang-undang. Kata

---

<sup>19</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, hlm 18

perikatan adalah terjemahan dari *verbinten* (kata benda) *verbinden* (kata sifat) yang berarti mengikat. Ada yang menerjemahkan *verbinten* sebagai perutusan, namun istilah perikatan lebih umum digunakan. Tidak ada penjelasan dalam KUH Perdata apa yang dimaksud dengan perikatan tersebut, menurut doktrin (*cummunis opinio doctorum*) perikatan adalah hubungan hukum harta kekayaan antara dua pihak dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain berkewajiban atas suatu prestasi.

Dari Pasal 1233 dapat disimpulkan, bahwa perikatan bersumber dari perjanjian dan dari Undang-undang. Pada umumnya, perikatan lebih banyak bersumber dari perjanjian daripada yang bersumber dari Undang-undang. Pasal 1234 menyebutkan, bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal ini berkait dengan hak akan suatu prestasi yang seharusnya didapat satu pihak dan hak atas suatu prestasi pula yang seharusnya didapat pihak lain. Bila terjadi perikatan, hak pihak yang satu atas suatu prestasi tersebut dapat berupa sesuatu barang, namun dapat pula berupa perbuatan pihak lain atau pihak lain tidak melakukan suatu perbuatan. Jadi yang dikandung pasal 1234, bahwa prestasi dapat berupa:

- Memberikan sesuatu,
- Melakukan (berbuat) sesuatu,
- Tidak melakukan (berbuat) sesuatu.

Yang dimaksud perjanjian, sesuai dengan Pasal 1313 BW: *eene overeenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden* (suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan diri terhadap

satu orang lain atau lebih lainnya). Rumusan pasal 1313 tersebut terlalu umum dan tidak jelas, karena hanya dikatakan sebagai “perbuatan” saja. Sehingga luas pengertiannya, karena termasuk di dalamnya perbuatan hukum maupun perbuatan factual. Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata juga tidak lengkap karena yang dirumuskan hanya perjanjian sepihak saja.

#### **d. Kuasa**

Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu: Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa tidak melahirkan suatu perwakilan. Namun dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan secara jelas bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.

#### **2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa**

Pasal 1793 KUH Perdata menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain:

1. kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa dan juga diberikan secara lisan.
2. Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang-undang, yaitu :

a. Pemberian Kuasa Khusus

Pemberian kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu saja ( Pasal 1775 KUH Perdata ).

b. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

c. Kuasa Istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu persatu apa yang harus dilakukan oleh Penerima Kuasa ( Pasal 1776 KUH Perdata ).

d. Kuasa Perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi Kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubungan selanjutnya menjadi urusan pihak Pemberi Kuasa dengan Pihak Ketiga.

**e. Akta Jual Beli**

Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah

menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang,

Sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.

Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non exlstant*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:

1. Pasal 1869 KUH.perdata, yang berbunyi:

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;

c. Cacat dalam bentuknya.

2. Pasal 1320 KUHPerdara, Yang mengemukakan untuk sahny suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:

- (a) sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- (b) kecakapan membuat suatu perjanjian;
- (c) suatu hal tertentu dan
- (d) kausa yang halal.

syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

## **H .Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”.<sup>20</sup>

### **1. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan penelitian yuridis sosiologis (*empiris*). Seperti halnya pada penelitian hukum normatif yang (hanya) menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian hukum yang sosiologis, juga

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Perss, Jakarta, hlm. 27

menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.<sup>21</sup>

Pendekatan yuridis disini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan pengertian empiris adalah, bahwa didalam penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah transmigrasi ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang di kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo.

Penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Di dalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada. Dengan kata lain penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan saat ini dan melihat kaitan antara variabel-variabel yang ada.<sup>22</sup> Oleh karena itu jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian yang berbentuk uraian kalimat secara sistematis yang menggambarkan hasil penelitian dan pembahasan khususnya tentang proses balik nama sertipikat hak milik di Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo.

## **1. Jenis dan Sumber Data<sup>23</sup>**

### **a. Data Primer**

Data primer (*primary data*) yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, yang menggunakan metode wawancara (*interview*) dengan menggunakan *interview guidance* yang bersifat bebas (*unstructured*) dengan pihak-

---

<sup>21</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 133

<sup>22</sup> Mardalis, *Op. Cit*, hlm.26

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum.*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm 51

pihak yang berkaitan dengan permasalahan ini. Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada data yang ada pada 5 tahun terakhir yaitu dari Tahun 2010 sampai 2012

#### b. Data Sekunder

Data sekunder (*secondary data*) yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum, yang terdiri atas:

1. Bahan hukum primer, yang berupa ketentuan hukum dan perundang-undangan yang mengikat serta berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu:
  - a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - e. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yang berupa literatur-literatur tertulis yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini, baik berbentuk buku-buku, makalah-makalah, laporan penelitian, artikel surat kabar, dan lain sebagainya yang resmi dan akurat.
3. Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya yang memberikan informasi guna melengkapi hasil penelitian ini.

Data Sekunder diperoleh dan dikumpulkan dari beberapa perpustakaan diantaranya:

- a. UPT Perpustakaan Universitas Andalas.
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

### a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).<sup>24</sup> Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan<sup>25</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Rimbo Bujang
3. Pihak-pihak yang terkait dalam praktek balik nama sertipikat hak milik di Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo yang terdiri dari 1 kelurahan dan 7 desa.
4. Calo dalam proses balik nama sertipikat hak milik

Table 1

---

<sup>24</sup> Rianto Adi. 2005. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm. 72

<sup>25</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). halaman 26

Responden dalam penelitian

NO	Responden	Jumlah
1	Pejabat Kantor Pertanahan	1 orang
2	Pejabat Pembuat Akta Tanah	2 orang
3	Masyarakat yang melakukan balik nama	40 orang
4	Penjual tanah	10 orang
5	Calo dalam proses balik nama sertipikat hak milik	2 orang

b. Studi dokumen dan perpustakaan

Yaitu dengan mengumpulkan bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

**3. Teknik Pengolahan Data**

Setelah data-data yang diperlukan berhasil dikumpulkan maka dilakukan penyaringan data guna memisahkan data yang berkualitas dan kurang berkualitas. Data yang berkualitas akan diklasifikasikan atas data primer dan sekunder kemudian diolah melalui proses *editing*. Lazimnya editing dilakukan terhadap kuesioner-kuesioner yang disusun terstruktur, dan yang pengisiannya melalui wawancara formal.<sup>26</sup>

**4. Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan tahap yang penting karena menentukan kualitas hasil penelitian, maka untuk penelitian ini penyusun memilih analisis kualitatif yaitu suatu tata cara

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, *Op.cit*, hlm. 126