

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum, yang berarti bahwa negara Indonesia merupakan negara hukum, hal negara Indonesia merupakan negara hukum, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.<sup>1</sup> artinya semua tindakan yang dilakukan warga negara Indonesia harus berlandaskan aturan atau hukum yang berlaku. Teori negara hukum atau *rechtsstaat* adalah konsep penyelenggaraan negara yang didasari oleh hukum. Ide negara hukum sesungguhnya adalah sebuah gambaran dari bentuk negara ideal yang dipikirkan oleh manusia pada masa tertentu meskipun manusia selalu gagal dalam mewujudkan bentuk negara ideal tersebut dalam kenyataan.<sup>2</sup>

Di zaman sekarang, kemudahan komunikasi interpersonal dan transaksi keuangan telah meningkat secara signifikan. Dari kenyamanan rumah, setiap orang dapat melakukan berbagai transaksi, termasuk pembelian dan penjualan mobil, properti tempat tinggal, hak atas tanah, dan aset lainnya. Meskipun peradaban sudah jauh berkembang peraturan-peraturan tetap harus dijalankan, terlebih dalam melakukan transaksi jual beli barang tidak bergerak. Prof. Subekti, S.H. menyampaikan suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak "*onroerend*" pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Salah satu contoh barang tidak bergerak adalah tanah.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sangatlah besar, karena tanah merupakan penghubung langsung antara manusia dengan lingkungannya. Di luar perannya sebagai tempat tinggal manusia, tanah juga memiliki potensi untuk mendukung mata pencaharian, sehingga memiliki nilai ekonomi yang besar. Selain nilai ekonomi, tanah juga memiliki nilai sosial di mana hak atas tanah tidak bersifat

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 Ayat (3).

<sup>2</sup> Hotma P Sibuea, *Ilmu Negara*, Jakarta: Erlangga, 2014, hlm. 330.

absolut, melainkan dijaga dan ditegakkan oleh negara bagi penduduknya. Hal ini sejalan dengan apa yang diamanatkan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian di tindaklanjuti dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering dikenal dengan UUPA yang menyebutkan :

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Di Indonesia pada umumnya jual beli dilakukan dengan menggunakan akta dibawah tangan dan juga akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak, dibuat kapan saja serta dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Sedangkan akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, serta tata cara pembuatannya pun diatur oleh undang-undang, sehingga kekuatan pembuktiannya sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*).<sup>3</sup> Sebuah akta dikatakan otentik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang. Akta di bawah tangan adalah instrumen hukum yang dibuat oleh para pihak yang terlibat melalui kesepakatan bersama, tanpa keterlibatan pejabat umum yang berwenang.

Pada praktiknya sering terjadi sebuah perjanjian yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak sehingga menimbulkan bermacam-macam penafsiran. Dalam Pasal

---

<sup>3</sup>“Perbedaan Akta Otentik dengan Surat di Bawah Tangan,” <http://irmadevita.com/2008/01/13/perbedaan-aktaotentik-dengan-surat-di-bawah-tangan/.htm>. diakses pada tanggal 03 April 2023 Pukul 18.50 WIB.

1342 KUHPerdata disebutkan bahwa: “apabila kata-katanya jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran yang berarti bahwa para pihak haruslah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik; dan apabila kata-katanya tidak jelas, dapat dilakukan penafsiran terhadap isi kontrak yang dibuat para pihak”. Perjanjian yang diterima dan disahkan bersama antara para pihak, di mana hak dan tanggung jawab masing-masing pihak harus diakui dan dijunjung tinggi. Menurut R. Subekti, pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.<sup>4</sup>

Meningkatnya aktivitas pengalihan tanah, terutama melalui pembelian dan penjualan tanah, telah menyebabkan peningkatan yang signifikan dalam kejadian masalah yang berkaitan dengan tanah..<sup>5</sup> Hal ini tentu menjadi permasalahan bagi masyarakat oleh karena itu dibutuhkanlah status hukum atau kepastian hukum mengenai perolehan dari tanah tersebut yang sah.

Pada praktiknya tidak sedikit terjadi jual beli hak atas tanah dilakukan dengan menggunakan akta di bawah tangan, sehingga dengan adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 peralihan tersebut dianggap tidak sah sebagaimana terjadi pada putusan dari majelis hakim Pengadilan Negeri Jember tentang perkara Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Jmr. yang dalam pokok perkaranya majelis hakim menolak seluruh gugatan yang diajukan penggugat dengan dasar jual beli atas objek sengketa hanya dilakukan oleh para penggugat dengan almarhum Sih Penganti, yang menurut pendapat hakim peralihan tersebut tidak sah secara hukum dengan didasari oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tanpa melihat peraturan di atasnya yaitu Pasal 1875 KUHPerdata. oleh sebab itu dalam hal ini penggugat merasa dirugikan atas kasus yang terjadi, sehingga pembeli melayangkan keberatan ke Pengadilan Negeri Jember yang memutus perkara *a quo*. Upaya hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli didasarkan atas itikad baik yang dimiliki.

---

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15

<sup>5</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2014, hlm 83.

Berdasarkan dari uraian latar belakang yang sudah penulis jelaskan diatas, maka oleh sebab itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah”**.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah akta jual beli dibawah tangan dapat dijadikan dasar dalam peralihan hak atas tanah?
2. Apakah jual beli hak atas tanah dibawah tangan memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang sudah diuraikan di atas, tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akta jual beli dibawah tangan dapat dijadikan dasar dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **a. Kegunaan Teoritis**

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembang studi dalam bidang hukum, khususnya tentang perjanjian jual beli hak atas tanah.
2. Sebagai upaya pengembangan wawasan keilmuan terutama dalam pemahaman bidang ilmu hukum keperdataan, khususnya dalam bidang hukum perjanjian jual beli hak atas tanah.

### **b. Kegunaan Praktis**

1. Untuk menambah wawasan sekaligus masukan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya termasuk masukan bagi pemerintah, dan bermanfaat bagi para akademisi dan mahasiswa Ilmu Hukum.
2. Sebagai bahan pertimbangan bagi penelitian sejenis dan aspek-aspek yang belum terungkap dalam penulisan ini agar dapat dikembangkan lebih jauh guna menambah pengetahuan dan cakrawala berpikir.

### **1.5. Kerangka Konseptual**

Kerangka kerja konseptual adalah kerangka kerja teoretis yang menggambarkan keterkaitan dan hubungan di antara berbagai gagasan yang berbeda yang sekarang sedang diselidiki atau dimaksudkan untuk diperiksa dalam upaya penelitian di masa depan. Metode yang umum digunakan untuk menjelaskan suatu gagasan adalah melalui penggunaan definisi. Definisi adalah pemahaman yang komprehensif tentang suatu konsep, yang sering kali berasal dari sumber ilmiah.

Untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan pemahaman yang berbeda tentang tujuan yang akan dicapai ini, maka perlu dikemukakan konsep dalam bentuk definisi sebagai berikut:

#### **a. Jual Beli**

Menurut pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah harga dan barang. Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, hal ini berdasarkan pasal 1465 KUHPerdara, sedangkan pengertian barang adalah objek dari perjanjian jual beli. Menurut pasal 1333 KUHPerdara objek perjanjian jual beli harus tertentu, atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan.

#### **b. Akta Bawah Tangan**

Pengertian akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1b *Staatsblad*. 1867-29, Pasal 288 Rbg dan Pasal 1875 BW yang berbunyi, “Akta-akta di bawah tangan

adalah akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, daftar-daftar, surat-surat mengenai rumah tangga dan surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan pejabat pemerintah.”

Syarat akta di bawah tangan menurut M. Yahya Harahap, yaitu: (1) dibuat sendiri oleh yang bersangkutan; (2) ditandatangani oleh pembuatnya; (3) keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum atau hubungan hukum; dan (4) sengaja dibuat sebagai alat bukti.<sup>6</sup>

#### c. Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan 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.

### 1.6. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis berisi teori-teori hukum atau asas-asas hukum yang relevan digunakan untuk membahas dan menganalisa masalah hukum dalam penelitian yang telah dirumuskan, penyusunan kerangka teori berkaitan erat dengan pokok permasalahan dan konteks penelitian.<sup>7</sup> Oleh karenanya teori hukum yang digunakan

---

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 596-597.

<sup>7</sup> Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, *Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir Universitas Bhayangkara Jakarta Raya*, Jakarta: FH-UBHARA PRESS, 2020, hlm. 8.

dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan Asas Itikad Baik.

### 1. Teori Kepastian Hukum

Seorang filsuf hukum Jerman bernama Gustav Radbruch mengajarkan adanya 3 (tiga) ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>8</sup> Selain Gustav Radbruch, pakar hukum Roscoe Pound berpendapat bahwa kepastian hukum mengandung dua arti, yaitu : “(a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; (b) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.

Kepastian hukum tidak hanya mencakup ketentuan-ketentuan yang dikodifikasikan dalam hukum, tetapi juga koherensi dan keseragaman dalam putusan pengadilan dalam situasi yang serupa.<sup>9</sup>

### 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum merupakan aspek fundamental dalam menjaga HAM yang mungkin dilanggar oleh pihak luar. Perlindungan ini diperluas kepada masyarakat luas, sehingga mereka dapat sepenuhnya menggunakan hak-hak yang diberikan oleh sistem hukum.<sup>10</sup>

Perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam dua bentuk utama: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif mengacu pada perlindungan hukum yang memungkinkan individu untuk mengekspresikan keprihatinan atau komentar sebelum finalisasi keputusan pemerintah. Perlindungan hukum represif mengacu pada jenis perlindungan hukum yang terutama berfokus pada penyelesaian konflik.

---

<sup>8</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan Termasuk Undang-Undang Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 288.

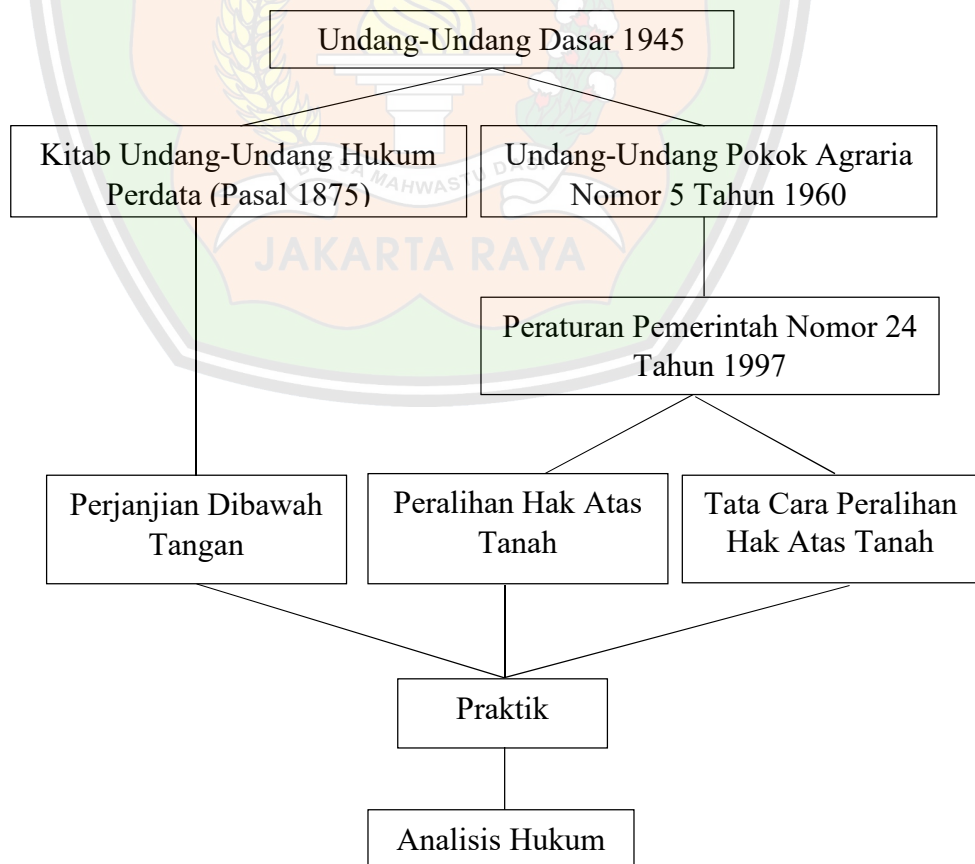
<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008, hlm. 37.

<sup>10</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

### 3. Asas Itikad Baik

Konsep itikad baik dalam hukum perjanjian adalah filosofi atau prinsip yang berasal dari ajaran *bonafiditas* dalam Hukum Romawi. Dalam hukum kontrak Romawi, konsep itikad baik mencakup tiga perilaku berbeda yang ditunjukkan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian kontrak. Pertama, para pihak diharapkan untuk memenuhi janji atau komitmen verbal mereka. Kedua, para pihak dilarang untuk melakukan tindakan yang menipu terhadap salah satu pihak yang terlibat. Ketiga, para pihak diwajibkan untuk mematuhi tanggung jawab mereka dan berperilaku dengan cara yang terhormat dan jujur, bahkan dalam kasus-kasus di mana kewajiban tersebut tidak secara eksplisit diatur dalam perjanjian. Gagasan tentang itikad baik berfungsi sebagai mekanisme untuk mencegah tindakan itikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin timbul selama pembentukan dan pelaksanaan perjanjian oleh para pihak yang terlibat.

#### 1.7. Kerangka Pemikiran



## 1.8. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian oleh Edward William, Universitas Negeri Semarang, yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”. Dalam penelitian ini membahas mengenai kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dimana dalam kesimpulan penelitian tersebut disebutkan bahwa Pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah adalah seseorang yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan mematuhi prosedur yang ditentukan oleh hukum adat. Sedangkan penulis membahas mengenai bentuk akta jual beli hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan keabsahan dari akta jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
2. Penelitian oleh Dyan Teguh Aryanto Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang berjudul “EFEKTIFITAS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH DALAM JUAL BELI TANAH SENGKETA DI KABUPATEN GROBOGAN”. Dalam penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang dengan itikad baik membeli tanah di kabupaten grobogan yang ternyata tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Sedangkan penulis membahas mengenai bentuk akta jual beli hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan keabsahan dari akta jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Dalam penelitian ini diberikan berbagai contoh kasus transaksi jual beli tanah yang mana tanah yang dialihkan tersebut merupakan tanah sengketa. Sedangkan penulis membahas mengenai keabsahan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan dan/atau kuitansi yang disangkal kebenarannya oleh para ahli waris penjual.
3. Penelitian oleh Selamat Riyadi, Universitas Muria Kudus yang berjudul “PENGUNAAN SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH UNTUK KEPERLUAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA”, Penelitian ini mengkaji penggunaan surat kuasa dalam konteks transaksi jual beli tanah untuk keperluan pendaftaran tanah

di kantor pertanahan kabupaten Jepara. Penulis juga mengeksplorasi tantangan dan hambatan yang terkait dengan penerapan surat kuasa dalam jual beli properti untuk keperluan pendaftaran tanah. Dalam wacana ini, penulis mengkaji keabsahan untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, serta aspek-aspek prosedural yang terkait dengan peralihan hak-hak tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam pembahasan ini, penulis mengkaji struktur akta jual beli hak atas tanah yang menjadi dasar peralihan hak tersebut. Selain itu, penulis membahas mengenai keabsahan hukum dari akta jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

4. Penelitian oleh Zabar husaini Universitas Muhammadiyah Magelang yang berjudul “PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM”, dalam penelitian ini membahas mengenai perlindungan yang diberikan oleh pembeli yang beritikad baik atas jual beli tanah yang cacat hukum karena pemalsuan identitas penjual. Sedangkan penulis membahas mengenai bentuk akta jual beli hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan keabsahan dari akta jual beli hak atas tanah dibawah tangan.
5. Jurnal hukum oleh Made Dwi Yoga Prasanta yang berjudul “KEKUATAN HUKUM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DIBAWAH TANGAN”, dalam jurnal ini penulis membahas mengenai kepastian hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan. Sedangkan penulis membahas mengenai bentuk akta jual beli hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah dan keabsahan dari akta jual beli hak atas tanah dibawah tangan.

### **1.9. Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto “Penelitian dapat dikatakan sebagai sarana untuk memperkuat, membina, dan mengembangkan ilmu pengetahuan”.<sup>11</sup> Dalam melakukan suatu penelitian tentu diperlukan metode untuk dapat menganalisis suatu masalah melalui penelitian. Metode penelitian adalah ilmu yang digunakan

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm. 3

atau prosedur maupun langkah-langkah yang perlu digunakan dalam melakukan suatu penelitian sehingga penelitian tersebut dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

Dalam melakukan penelitian pada skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. penelitian hukum yuridis-normatif memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif di mana hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja, yang tentunya bersifat preskriptif.<sup>12</sup> Penelitian hukum yuridis-normatif lebih banyak digunakan untuk menyelesaikan masalah hukum konkret (perkara hukum tertentu) dan dilakukan oleh para praktisi hukum (*legal practitioners*) baik bentuknya sengketa maupun hanya ingin mencari bagaimana dan di mana suatu permasalahan hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilakukan melalui penelitian fakta-fakta hukum, peraturan hukum yang relevan bahkan juga melihat kasus-kasus yang relevan dengan pertanyaan yang ingin dipecahkan.

## 1. Pendekatan Penelitian

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis menggunakan beberapa metode pendekatan yakni :

### 1. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*);

Pendekatan undang-undang diartikan sebagai pendekatan yang dilakukan dengan menganalisis semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik bahasan yang akan dibahas dalam skripsi ini.<sup>13</sup> Pada penelitian ini penulis melakukan analisis terhadap pasal 1875 KUHPerdara mengenai keabsahan dari akta yang dibuat dibawah tangan dan menganalisis terhadap Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran dan/atau peralihan hak atas tanah adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat publik yang berwenang. Dengan dasar inilah majelis hakim pada putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Jmr, mempertimbangkan gugatan

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 14

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Cet. 2*, Jakarta: Kencana Prenada, 2013, hlm. 133.

yang diajukan Soemapto sebagai pembeli tanah milik Sih Penganti dengan dasar akta dibawah tangan atau kuitansi.

## 2. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus diartikan sebagai pendekatan yang dilakukan dengan menganalisis kasus yang sesuai dengan topik bahasan dalam skripsi sebagaimana yang telah diputus oleh hakim dan telah berkekuatan hukum tetap.<sup>14</sup> Pada penulisan ini penulis menganalisa kasus yang terjadi di Jember yaitu pada putusan majelis hakim Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Jmr, tentang gugatan kepada para tergugat (ahli waris penjual) yang tidak mengakui bahwa salah satu objek harta warisan dari orang tua (penjual) mereka telah di jual kepada penggugat dengan dasar akta dibawah tangan atau kuitansi.

## 2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

### A. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif dalam penyusunan skripsi ini. Penelitian yuridis-normatif mengacu pada praktik melakukan penelitian hukum dengan cara menganalisis bukti-bukti sekunder yang ditemukan dalam sumber-sumber kepustakaan.<sup>15</sup>

### B. Sumber Bahan Hukum

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif, oleh karena itu data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah data sekunder.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat kepada masyarakat atau lebih dikenal dengan perundang-undangan.<sup>16</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Asmak UI Hosnah, et al., *Karakteristik Ilmu Hukum dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Depok: Rajawali Pers, 2021, hlm. 352.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm 52.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum penunjang atau memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, jurnal, artikel, hasil penelitian dan lainnya yang relevan dengan topik yang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier mengacu pada sumber-sumber hukum yang memberikan arahan dan penjelasan tentang dokumen hukum primer dan sekunder.<sup>17</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berupa majalah, data dari internet dan lainnya.

### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum yang peneliti gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah dengan melakukan studi kepustakaan yaitu dengan mencari, mengumpulkan dan menganalisis berbagai literatur seperti perundang-undangan dan buku-buku yang relevan dengan topik yang dibahas.

### **4. Metode Analisis Dan Pengolahan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh akan dilakukan penafsiran dengan cara memahami tulisan atau norma-norma yang terkandung di dalamnya. Bahan hukum selanjutnya akan disajikan dalam bentuk pemaparan di mana tahap pertama dalam penelitian ini adalah mencari serta menyusun data yang diperoleh dari sumber bahan hukum yang selanjutnya akan diteliti dan disusun sesuai dengan tiap bahasan dalam masalah penelitian. Tahap selanjutnya ialah penarikan kesimpulan dengan metode deduktif yakni menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke khusus untuk dapat memberi jawaban terhadap masalah yang diteliti.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm 45.

## **1.10 Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dan disajikan dalam suatu karya ilmiah berupa skripsi yang terdiri dari 5 (lima) bab yang akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Kerangka Pemikiran, Penelitian terdahulu, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab II ini penulis menguraikan berbagai teori, dan asas-asas, hukum yang telah dihimpun dari bahan hukum yang relevan dengan topik dalam penelitian ini.

### **BAB III OBJEK PENELITIAN**

Pada bab ini menguraikan atau menjelaskan masalah atau obyek atau titik fokus penelitian, termasuk sengketa atau kasus, kondisi dan keadaan lapangan (*das sein*) yang menjadi obyek penelitian. Pada bagian ini dipaparkan karakteristik norma-norma hukum yang diteliti.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Pada bab IV akan menjelaskan hasil penelitian dari rumusan masalah sebagaimana rumusan masalah yang telah dirumuskan pada bagian I.3.

### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dan saran-saran penulis atas hasil penelitian yang dihasilkan. Dalam Simpulan akan diuraikan tentang garis besar jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Sedangkan saran berisi tentang saran-saran untuk perbaikan-perbaikan yang terkait dengan penelitian ini.