

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sebagai sebuah negara kepulauan terbesar di dunia, Indonesia memiliki luas wilayah sekitar 5.180 juta km<sup>2</sup> yang terbentang dari Sabang sampai dengan Merauke. Dari luas total wilayah Indonesia tersebut, Indonesia memiliki luas wilayah daratan seluas 1.905 juta km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Tanah adalah salah satu elemen yang sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Menurut Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN, terdapat 123 juta bidang tanah di Indonesia dengan tanah yang telah bersertipikat sebanyak 72,2 juta bidang dengan total luas sebesar 29.688.791 Ha yang dibedakan menjadi beberapa hak, yaitu sebesar 65,9 juta bidang bersertipikat hak milik, 5,3 juta bidang bersertipikat hak guna bangunan, 15,6 ribu bidang sebagai hak guna usaha, 796 ribu bidang tanah sebagai hak pakai, 5,7 ribu bidang sebagai hak pengelolaan, dan tanah wakaf sebesar 161,1 ribu bidang.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Fajri Tsaniati Hasanah, *Karakteristik wilayah Daratan dan Perairan Di Indonesia*, Jurnal Geografi, Volume XX, November 2020:1.

<sup>2</sup> <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204155519-92-602347/pemerintah-tegaskan-tak-ada-penarikan-sertifikat-tanah-massal,diakses> tanggal 30 Oktober 2023 pukul 20.30 WIB.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur definisi tanah secara yuridis, yaitu:

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batasan tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”.<sup>3</sup>

Adapun definisi tanah menurut Ahli, yaitu :

1. Effendi Perangin

Menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>4</sup>

2. Supriadi

Menegaskan bahwa arti dari permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang bisa untuk dihaki bagi setiap orang atau badan hukum. Dengan demikian, hak-hak yang ada di atas permukaan bumi dalam hal ini adalah hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu perkara hukum. Perkara hukum yang dimaksud di sini ialah persoalan yang berkenaan dengan dianutnya asas-

---

<sup>3</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 7.

asas yang berkaitan beserta hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>5</sup>

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan masyarakat Indonesia, terutama di kota-kota besar, berbanding lurus dengan kebutuhan akan tanah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal. Selain digunakan sebagai tempat tinggal, kebutuhan tanah juga diperlukan oleh masyarakat untuk dipergunakan sebagai penopang kebutuhan ekonomi sehari-hari, seperti digunakan sebagai lahan pertanian oleh masyarakat. Oleh karenanya, seiring pertumbuhan masyarakat tersebut, ketersediaan tanah dirasa menjadi makin sempit dan tidak sesuai dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah. Ketersediaan tanah yang tidak seimbang dengan pesatnya pertumbuhan dan kebutuhan masyarakat, kerap kali menimbulkan perselisihan terkait penguasaan atas tanah.

Menurut Pasal 20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dimiliki oleh orang yang memiliki tanah;
2. Hak milik dapat ditransfer atau diberikan kepada pihak lain.

Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain sebagai berikut:

1. Hibah;

---

<sup>5</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 3.

2. Wakaf;
3. Jual-Beli;
4. Dan lain-lain. .

Pada praktiknya, pemindahan hak milik atas tanah kerap kali dilakukan melalui proses jual beli yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pemegang hak atas tanah dengan calon pembeli tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdato :

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu abrang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”.<sup>6</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan jual beli tanah telah terjadi dikarenakan adanya kesepakatan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dan calon pembeli yang selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian jual beli tanah sehingga timbul suatu hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan calon pembeli, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato.

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>7</sup>

Setelah disahkannya Undang-undang Pokok Agraria pada tahun 1960, pengertian atas jual beli tanah mengalami perluasan arti, dimana bukan lagi suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Jo. Pasal 1458 KUHPerdato, melainkan menjadi suatu perbuatan pemindahan hak untuk selama-lamanya dan bersifat tunai.

---

<sup>6</sup> Pasal 1457 KUHPerdato.

<sup>7</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato.

Mengingat adanya hubungan hukum yang timbul dalam jual beli tanah, pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk segera menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli setelah pembeli melaksanakan pembayaran atas tanah tersebut, pemegang hak atas tanah. Jika pemegang hak atas tanah telah memberikan hak atas tanah tersebut kepada pembeli, maka telah terpenuhi pemindahan hak atas tanah yang pada awalnya dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang kemudian beralih kepada pembeli. Apabila dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui jual beli terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut akan dipertanggungjawabkan atas dasar wanprestasi. Namun, apabila terdapat salah satu pihak dalam proses jual beli tersebut melakukan pelanggaran terhadap suatu peraturan perundang-undangan, maka pihak yang melanggar tersebut harus bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana diketahui, dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli kerap kali ditemui adanya permasalahan, baik dalam proses perikatannya maupun pada tahap pelaksanaan penyerahan hak atas tanah tersebut dilaksanakan. Adapun beberapa contoh permasalahan yang kerap terjadi pada proses jual beli adalah adanya sertifikat hak milik yang tidak asli, perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dibuat secara tertulis, perjanjian pengikatan jual beli dibuat di bawah tangan dan tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sertifikat hak milik sedang dalam keadaan menjadi jaminan atau telah diletakkan Hak Tanggungan di atas

tanah yang diperjualbelikan, dan adanya penggunaan surat kuasa jual yang tidak sah ataupun telah berakhir apabila jual beli tersebut melibatkan pihak ketiga.

Dalam prakteknya dimasyarakat sering kali terjadi perjanjian jual beli tanah tanpa adanya pejabat umum yang memiliki kewenangan di lapangan. Misalnya terdapat perjanjian jual beli tanah yang dibuat berdasarkan perjanjian di bawah tangan. Pada umumnya banyak masyarakat yang memakai perjanjian di bawah tangan karena berbagai faktor, seperti jual beli tanah di bawah tangan tidak memakan waktu lama atau terbilang cepat, selain itu juga jual beli tanah di bawah tangan ini dianggap lebih mudah dalam prosesnya dan tidak membutuhkan biaya yang banyak.<sup>8</sup>

Surat kuasa jual hak atas tanah merupakan salah satu masalah dengan peralihan hak milik atas tanah. Menurut Pasal 1792 KUHPerdota, pemberian kekuasaan sendiri adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan penuh kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>9</sup>

Didasarkan dalam pemberiannya, menurut KUHPerdota surat kuasa dibedakan menjadi dua jenis, yaitu surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdota, surat kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum yang hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan seperti memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang

---

<sup>8</sup> Arief Budiono, et al., *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, (Jawa Tengah: Muhammadiyah University Press, 2022), hal. 299.

<sup>9</sup> Pasal 1792 KUHPerdota.

hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.<sup>10</sup>

Surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara, yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu untuk tujuan tertentu atau lebih luas, secara umum, termasuk meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.<sup>11</sup>

Salah satu contoh permasalahan surat kuasa menjual yang tidak sah digunakan dalam peralihan hak atas tanah terdapat dalam perkara antara Pontianus Sugiharto selaku pemegang hak atas Tanah yang dijual oleh Steven Edward kepada Billy Bravomac.

Kejadian tersebut di atas, bermula dari adanya hubungan hukum berupa kesepakatan atas tukar menukar objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jl. Cempaka Putih No. 27, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan 3 (tiga) unit Ruko Tiban Bay View Blok A2 No. 10, 11, dan 12 serta uang tunai sebesar Rp1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) yang dituangkan dalam satu pernyataan serta Surat Kuasa dan telah didaftarkan pada Tergugat II Notaris di Kota Batam tertanggal 30 Maret 2017. Sebagai bentuk itikad baik, Penggugat kemudian menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan kepada Tergugat I.

Karena isi perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka pada tanggal 16 Maret 2018 Penggugat dan Tergugat I kembali membuat Surat Kesepakatan Bersama yang pada pokoknya menyatakan apabila Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada

---

<sup>10</sup> Pasal 1796 KUHPerdara.

<sup>11</sup> Pasal 1795 KUHPerdara.

Penggugat paling lambat hingga tanggal 20 April 2018, maka kesepakatan yang telah disepakati menjadi batal dan obyek tanah beserta bangunan serta uang sejumlah Rp1.100.000.000 akan dikembalikan seperti semula.

Bahwa dikarenakan tidak adanya pemenuhan dari Tergugat I, Penggugat beberapa kali mencoba untuk menghubungi Tergugat I untuk menanyakan perihal pemenuhan isi perjanjian sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi, Tergugat I tidak pernah ada itikad baik untuk melaksanakan pemenuhan isi perjanjian tersebut.

Penggugat dan Tergugat I melalui aplikasi *WhatsApp* menyepakati untuk membatalkan perjanjian tukar menukar tanah dan bangunan sebagaimana isi perjanjian sebelumnya apabila sampai dengan tanggal 4 Juli 2018 Tergugat I tidak memenuhi isi perjanjian.

Dikarenakan tidak adanya pemenuhan isi perjanjian dari Tergugat I, pada tanggal 6 Juli 2018 dan tanggal 7 Juli 2018, Penggugat mengirimkan *E-mail* kepada Tergugat II selaku Notaris yang pada pokoknya mencabut kuasa terhadap Tergugat I. Akan tetapi, atas *E-mail* tersebut, Penggugat tidak menerima tanggapan dari Tergugat II.

Bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang akta jual belinya dicatatkan oleh Tergugat IV sebagaimana Akta No. 046/2018 tertanggal 1 November 2018.

Bahwa setelah peralihan hak atas tanah antara Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Penggugat menerima Surat No. 01/AP-BN/V/2020 tertanggal 4 Mei 2020



perihal Pengosongan Rumah yang dikirimkan oleh Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya yakni Bistok Nadeak, S.H., dan Associate.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN AKTA KUASA DAN PERNYATAAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan No. 121/Pdt.G/2020/PN.Btm)**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan Akta kuasa dan Pernyataan tentang peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 121/Pdt.G/2020/PN.Btm?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penulisan**

### **1. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, tujuan penulisan sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui keabsahan Akta kuasa dan Pernyataan tentang peralihan hak atas tanah;
- 2) Untuk mengetahui pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor : 121/Pdt.G/2020/PN.Btm.

## 2. Manfaat Penelitian

Diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas.

### a. Manfaat Teoritis

Dalam hal manfaat teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan penelitian dalam pengembangan ilmu hukum perdata. Ini akan membantu mempelajari bagaimana memberikan argumentasi dan pemahaman tentang keabsahan Akta Kuasa Menjual dan Pernyataan Tentang Peralihan Hak atas Tanah, serta bagaimana Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan kasus Pontianus Sugiharto yang menganulir Putusan Pengadilan Nomor 121/Pdt.G/2020/PN.Btm.

### b. Manfaat Praktis

Dalam hal manfaat praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi pemangku kepentingan dan kebijakan, terutama para pembentuk hukum, dan untuk aparat penegak hukum sendiri dalam melaksanakan penegakan hukum.

## D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. KERANGKA TEORI

#### a. Teori Kepastian Hukum

Tujuan utama hukum adalah untuk mewujudkan masyarakat yang tertib, teratur, dan seimbang. Kepentingan manusia diharapkan dilindungi ketika masyarakat tertib. Untuk mencapai tujuan tersebut, hukum bertanggung jawab untuk membagi hak dan kewajiban orang-orang di masyarakat,

memberikan wewenang untuk memecahkan masalah hukum, dan memelihara kepastian hukum.<sup>12</sup>

Ada dua pengertian dari teori kepastian hukum. Yang pertama adalah bahwa aturan umum membuat orang tahu apa yang boleh dan tidak boleh mereka lakukan. Yang kedua adalah bahwa aturan umum membuat orang tahu apa yang boleh dilakukan pemerintah terhadap mereka. Kepastian hukum tidak hanya terdiri dari pasal-pasal dalam undang-undang, tetapi juga konsistensi antara keputusan hakim dalam kasus serupa yang telah diputuskan sebelumnya.<sup>13</sup>

#### b. Teori Keadilan

Menurut H. Salle, teori keadilan dibagi menjadi dua jenis: keadilan distributive, yang memberikan porsi kepada setiap orang berdasarkan prestasinya. Keadilan commutative, di sisi lain, memberikan porsi yang sama kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya, karena ini berkaitan dengan fungsi tukar dalam pertukaran barang dan jasa.<sup>14</sup>

Teori keadilan menurut Hans Kelsen dalam bukunya “*General Theory of Law and State*”, berpendapat bahwa :

“Hukum sebagai tatanan social yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya”.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Yapiter Marpi, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-commerce*, (Tasikmalaya: PT. Zona Media Mandiri, 2020), hal. 21.

<sup>13</sup> Ibid, hal 22.

<sup>14</sup> H. Salle, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, cet. 1, (Makassar: CV. Social Politic Genius [SIGn], 2020), hal . 21.

<sup>15</sup> Ibid, hal. 24.

## 2. KERANGKA KONSEPTUAL

### 1. Surat Kuasa

Surat.kuasa adalah.surat yang menjelaskan pemberian.kuasa kepada satu pihak tertentu kepada pihak lainnya yang bertindak sebagai wakil pemberi kuasa dalam hal pemberi kuasa berhalangan hadir.<sup>16</sup>

### 2. Surat Kuasa Jual

Surat kuasa untuk menjual rumah.atau tanah berisi.pelimpahan wewenang pemilik property kepada makelar atau agen properti untuk membantu menjual properti tersebut.<sup>17</sup> Surat kuasa menjual ini biasanya terkait dengan peralihan hak atas tanah

### 3. Jangka Waktu Surat Kuasa

Pasal 1813 KUHPerdata menyatakan bahwa pemberian kuasa berakhir :

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa;
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa;
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa;
4. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> H. Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 80.

<sup>17</sup> Rumah.com, <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188> , Diakses pada tanggal 27 Oktober 2023, pukul 20.30 WIB.

<sup>18</sup> Pasal 1813 KUHPerdata.

#### 4. Tanah

Maria R. Ruwiasuti mendefinisikan tanah sebagai suatu wilayah yang dapat dikembangkan secara ekonomi dan dapat memberi nafkah bagi manusia (misalnya, hutan, sungai, gunung, sumber mineral, dan lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya komunitas yang terkait.<sup>19</sup>

#### 5. Jual Beli Tanah

Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Secara umum, jual beli berarti penjual memberikan barang yang dijual kepada pembeli dan menerima pembayaran.<sup>20</sup>

#### 6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan. Ini karena beberapa syarat harus dipenuhi, seperti sertifikat belum ada karena jual beli masih dalam proses dan belum ada pelunasan harga.<sup>21</sup>

#### 7. Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah berarti hak milik tanah beralih kepada orang lain, seperti melalui jual beli, tukar menukar, wasiat, atau cara lain.<sup>22</sup>

### E. Metode Penelitian

#### 1. Jenis Penelitian

<sup>19</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 8.

<sup>20</sup> Angger Sigit Pramukti, dan Erdha Widayanto, *Awat Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Katalog Dalam Terbitan, 2015), hal. 50.

<sup>21</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), hal. 75.

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 65.

Penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan adalah dua istilah umum untuk metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum doktriner ini hanya berfokus pada peraturan tertulis, jadi sangat erat dengan perpustakaan karena membutuhkan data sekunder.<sup>23</sup>

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dan penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk menulis hukum dengan melihat data atau bahan perpustakaan sebagai data sekunder. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier terdiri dari bahan hukum yang diteliti.

## 2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan memeriksa semua peraturan dan peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang ditangani. Pendekatan undang-undang ini akan memberi peneliti kesempatan untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara undang-undang tertentu dengan undang-undang lainnya atau undang-undang dasar dengan undang-undang regulasi dan undang-undang lainnya dalam penelitian untuk kegiatan praktis.<sup>24</sup>
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) berawal dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari perspektif dan doktrin ilmu hukum, peneliti akan menemukan

---

<sup>23</sup> Muhammad Syahrur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, (Riau: DOTPLUS Publisher, 2022), hal. 24.

<sup>24</sup> Djulaeka, dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), hal. 32.

gagasan yang membentuk konsep, pengertian, dan asas hukum yang relevan dengan masalah yang dihadapi. Pemahaman tentang perspektif dan doktrin tersebut merupakan landasan bagi peneliti untuk membangun argumen hukum untuk memecahkan masalah yang dihadapi.<sup>25</sup>

- c. Pendekatan Kasus (*case approach*), melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang terkait dengan masalah hukum yang sedang dihadapi yang telah diputuskan oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Peneliti yang menggunakan pendekatan kasus harus memahami *ratio decidendi*, yaitu alasan hukum yang digunakan hakim untuk membuat keputusan mereka.<sup>26</sup>

### 3. Bahan Hukum

Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan atau hukum normatif berdasarkan data sekunder. Data sekunder terbagi menjadi:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- 1) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria;

<sup>25</sup> *Ibid*, hal 33.

<sup>26</sup> Suharyono M. Hadiwiyono, *Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Malang,: Inteligensi Media, 2020), hal. 45.

4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun.2004 tentang Jabatan Notaris;

5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum primer seperti buku teks, khususnya buku tentang hukum serta artikel dalam berbagai jurnal dan majalah.ilmiah di bidang hukum dikenal sebagai bahan hukum sekunder.

c. Bahan Hukum Tersier

Setelah bahan hukum primer dan sekunder selesai menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier terdiri dari kamus, ensiklopedi, dan lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dilakukan dalam mengumpulkan data dengan menggunakan sumber penelitian, sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Mengumpulkan, memeriksa, melakukan penelusuran, dan melakukan penelusuran dokumen atau kepastakaan dapat memberikan informasi dan keterangan yang dibutuhkan. Membaca, menelaah, mempelajari, mencatat, dan mengutip buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang akan dibahas adalah beberapa cara untuk mencapainya.

5. Analisis Data



Analisis data adalah tahap di mana data-data yang dikumpulkan dalam penelitian diberi makna. Data sekunder yang dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan kemudian dianalisis untuk digunakan dalam diskusi dan menarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum yang diperlukan dalam penelitian ini.

#### **F. Originalitas Penelitian**

Originalitas penelitian dimaksudkan untuk mencegah pengulangan penelitian yang sama dengan menunjukkan perbedaan dan kesamaan di bidang penelitian yang diteliti oleh peneliti baru dan peneliti sebelumnya.

Untuk mengetahui originalitas penelitian yang penulis lakukan, dalam hal ini akan dicantumkan penelitian terdahulu yang satu tema pembahasan. Penelitian dalam bentuk skripsi dilakukan oleh Hendryan Thendean pada tahun 2017 membahas mengenai keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah, dengan fokus pada aspek hukum yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dalam penelitiannya, Hendryan Thendean menggunakan obyek penelitian yang sama, yaitu peralihan hak atas tanah. Meskipun menggunakan obyek penelitian yang serupa, terdapat perbedaan signifikan dalam pendekatan penelitian ini. Penelitian ini menyoroti peran penting pejabat pembuat akta tanah dalam perkara yang diteliti, yang ternyata memiliki dampak besar terhadap keabsahan jual beli tanah.

Dalam temuannya, Hendryan Thendean menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, yang telah berakhir, dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah.

Oleh karena itu, penelitian ini memberikan kontribusi baru terhadap pemahaman mengenai aspek keabsahan jual beli tanah, khususnya dalam konteks peran pejabat pembuat akta tanah dalam transaksi properti.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Penulis membagi tesis ini secara sistematis ke dalam lima bab, yaitu:

##### **BAB I**

##### **PENDAHULUAN**

Bab ini membahas mengenai alasan pemilihan judul penelitian, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang bertujuan agar dalam penelitian tidak terjadi penyimpangan pengumpulan data dan kekaburan dalam pembahasan penelitian. Setelah perumusan masalah, dijelaskan tentang tujuan penelitian dan manfaat penelitian, dan yang terakhir adalah sistematika penulisan skripsi yang bertujuan agar penulisan skripsi lebih terarah dan sistematis.

##### **BAB II**

##### **TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan konsep dasar keabsahan akta kuasa dan pernyataan tentang peralihan hak atas tanah. Fokus utama adalah pada hukum perdata terkait dengan keabsahan akta kuasa dan pemberian pernyataan yang menandakan adanya peralihan hak atas tanah, serta faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keabsahan pernyataan tersebut.

##### **BAB III**

**KEABSAHAN AKTA KUASA DAN PERNYATAAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor : 06/Pdt.G/2021/PN Btm)**

Bab ini berisi gambaran yang menjelaskan mengenai apa yang sudah diteliti disertai dengan hasil yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan. Serta membahas mengenai metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

#### **BAB IV**

### **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN AKTA KUASA DAN PERNYATAAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor : 121/Pdt.G/2020/PN.Btm)**

Bab ini berisikan hasil dan pembahasan mengenai Keabsahan Akta Kuasa Jual yang Sudah Berakhir digunakan untuk menjual tanah lain, pendapat Hakim dalam memutus perkara tersebut, serta akibat hukum terhadap kuasa yang daluwarsa dan pendapat Hakim tersebut.

#### **BAB V**

### **PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir dan penulis akan memberikan hasil berupa kesimpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diangkat oleh penulis yang merupakan jawaban.dari permasalahan penelitian ini.

