

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seiring dengan meningkatnya jumlah populasi sumber daya manusia, kebutuhan tanah juga semakin meningkat. Adanya tanah, manusia dapat melangsungkan hidupnya yang diwujudkan melalui tempat tinggal, dan yang lainnya. Pada arti yuridis "tanah" ialah bagian atas bumi. Sedangkan, hak atas tanah ialah hak atas sebagian eksklusif, yang terbatas, serta pula berdimensi panjang x lebar. Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan hak-hak atas tanah yang diberikan kepada yang dipunya oleh orang agar dapat berguna dan bermanfaat.<sup>1</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1) hak-hak atas tanah dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak-hak atas tanah tersebut dapat diperoleh dengan berbagai macam cara. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ada kata yang membunyikan jual beli, tetapi menyebutkan dialihkan. Dialihkan merupakan perbuatan hukum yang disengaja untuk melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual, beli hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Walaupun, pada pasal hanya menyebutkan dialihkan, salah satu diantaranya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>2</sup>

Jual beli adalah suatu cara agar tanah dapat dialihkan dan dipindahtangankan oleh pemilik kepada orang lain, berdasarkan Pasal 1457

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2018, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. 4, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 18.

<sup>2</sup> Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 76.

KUHPerdata menjelaskan terkait jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dapat diartikan bahwa pada kegiatan jual beli memuat satu pihak yang memberikan dan pihak lain menerima pembayaran. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang, tunai dan nyata atau riil. Sifat terang merupakan perbuatan hukum pada pemindahan hak yang dilakukan dihadapan PPAT, bukan yang gelap ataupun dilakukan dengan sembunyi-sembunyi. Selain itu, proses jual beli tersebut memperoleh pengakuan dari masyarakat sekitar obyek tersebut dan juga memperoleh perlindungan hukum apabila muncul permasalahan terhadap jual beli tersebut di kemudian hari. Selanjutnya, tunai merupakan dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lain untuk selama-lamanya yang disertai pembayaran seluruhnya ataupun sebagian dari harga tanah yang telah disepakati kedua belah pihak. Dan yang terakhir adalah nyata yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan menunjuk kepada PPAT yang bertugas dan memiliki wewenang, serta ditandatangani oleh pembeli dan penjual. Setelah dilakukannya perbuatan hukum berupa jual beli tersebut, para pihak dapat membuat akta jual beli dihadapan PPAT. Akta jual beli merupakan bentuk pengalihan (*levering*) yuridis dari penjual kepada pembeli.<sup>3</sup>

Pada saat terjadi jual beli, pada saat itu juga terjadi peralihan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga pada saat itu pula hubungan antara pemilik lama dengan tanah terputus secara permanen.<sup>4</sup> Akta jual beli yang ditandatangani para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi persyaratan tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil telah dilakukan perbuatan hukum jual beli.<sup>5</sup> Akta PPAT tersebut dijadikan bukti jual beli untuk memperoleh sertifikat.

---

<sup>3</sup> Retno Kus Setyowati dan Asmaniar, 2020, *Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas*, Binamulia Hukum, Vol. 9 No. 1, <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.102>

<sup>4</sup> Arie Sukanti Hutagalung, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan di Indonesia Edisi 1*, Pustaka Larasan, Denpasar, hlm. 216.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77.

Karena pada dasarnya ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selain itu, perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, kemudian akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) telah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>6</sup>

Pada prakteknya, seringkali para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum berhalangan hadir. Oleh sebab itu, diperlukan adanya suatu perjanjian untuk memberikan wewenang kepada orang lain. Perjanjian merupakan keadaan dimana satu orang dengan orang lainnya saling berjanji untuk melakukan sebuah hal. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikatkan diri pada satu orang atau lebih. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan ikatan dari satu pihak ke pihak lainnya.

Syarat sahnya perjanjian diatur Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat subjektifnya adalah kata sepakat dan cakap melakukan perbuatan hukum. Syarat objektifnya yaitu, suatu sebab yang halal dan suatu hal tertentu. Jika syarat subjektifnya tidak terpenuhi artinya, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Apabila syarat objektifnya tidak terpenuhi dapat diartikan perjanjian tersebut batal demi hukum atau tidak pernah dianggap ada.

Pada syarat objektif diperlukan adanya suatu sebab yang halal. Sebab yang halal, yaitu dasar atau isi dari perjanjian harus halal bukan yang dilarang maupun yang palsu hal ini diatur dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini dapat diartikan, berupa tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Perjanjian dalam hal ini berupa surat kuasa, yaitu wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menyelenggarakan suatu urusan. Dalam pemberian kuasa ada batasan-batasan seperti Pasal 1792 KUHPerdara sebagai berikut : pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 127.

orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu usaha.<sup>7</sup>

Dengan mengabaikan batasan-batasan tersebut, kemudian timbul istilah kuasa mutlak. Adanya kuasa mutlak berdampak pada pemberi kuasa yang tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Secara etimologi pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai dengan hak dan wewenang yang sangat luas serta kuasa mengenai suatu benda tertentu, yang tidak dapat dicabut dan tidak dapat dibatalkan atau dihentikan untuk sementara waktu, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdota dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberi pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.<sup>8</sup> Secara singkat, permasalahan yang muncul apabila terjadi pelanggaran terhadap Pasal 1813 KUHPerdota, dimana surat kuasa tersebut mengandung klausula seperti “tidak dapat ditarik kembali”, “tidak dapat berakhir dan dicabut karena alasan apapun”, ataupun bermuatan tindakan peralihan hak.<sup>9</sup> Jika dilihat lebih dalam terkait proses pemberian kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, pada prakteknya hal ini dapat merugikan si pemberi kuasa karena banyak diantara penerima kuasa mutlak yang menyalahgunakan kuasa yang diterimanya untuk kepentingan pribadinya maupun kepentingan yang berlainan.

Istilah kuasa mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh didalamnya berbentuk kuasa mutlak, yaitu kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selain itu juga menyatakan bahwa, tata cara pemindahan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak bersifat terselubung dan merupakan bentuk perbuatan hukum yang mengganggu upaya penataan status peruntukan tanah, oleh karena itu perlu dicegah. Selanjutnya, melarang camat

---

<sup>7</sup> Djaja S. Meliala, 2008, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 2.

<sup>8</sup> Komar Andasasmita, 1990, *Notaries II : Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Daerah Jawa Barat, hlm. 483.

<sup>9</sup> Sri Mustika Weni, 2020, *Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Skripsi Universitas Sriwijaya, Palembang, hlm. 5.

dan lurah atau pejabat yang setingkat membuat atau memperkuat pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 Ayat 1 huruf (d) menjelaskan tentang surat kuasa mutlak adalah PPAT berhak menolak untuk melakukan suatu perbuatan membuat akta, jika pemberian kuasa tidak dapat ditarik kembali oleh pihak pemberi kuasa sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum peralihan hak.

Selain dari peraturan yang di atas, larangan tentang kuasa mutlak untuk melakukan pemindahan hak atas tanah dengan jual beli terdapat pada Putusan MA RI No. 2584/K/Pdt/1986 yang menyatakan “surat kuasa mutlak tidak dapat dibenarkan, karena dalam praktek kuasa mutlak sering disalahgunakan untuk menyelundupi perbuatan jual beli.” Kemudian, pada Putusan MA RI No. 2817/Pdt/1994 yang menyatakan “jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum”. Berdasarkan perundang-undangan dan yurisprudensi tersebut menyatakan penggunaan kuasa mutlak dalam jual beli tanah itu dilarang. Jika kenyataan itu dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUHPerdata, maka kuasa mutlak dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli itu tidak sah.<sup>10</sup>

Dalam prakteknya, pernah terjadi jual beli tanah berdasarkan surat kuasa mutlak, yang mengakibatkan terbitnya akta jual beli tanah tersebut. seperti dalam kasus yang akan diangkat oleh penulis dalam penelitian ini. Penulis akan menjabarkan kronologinya sebagai berikut. Bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara PT. Tangkas Bangunan Baru yang diwakili oleh Direktur Utama, yaitu Sena Widjaja Mundisugih selaku penjual dengan Tjoeng Andy Anthony dan Ngalim selaku pembeli. Pada tanggal 4 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Suryati Moerwibowo, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No.10, atas SHGB No. 205 Sisa/Petukangan Selatan atas nama PT. Perusahaan Bangunan Tangkas Baru, seluas kurang lebih 15.000 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 4035/1984 tertanggal 7 November 1984, dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Pembayaran tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) tahap :

---

<sup>10</sup> Adnyana, 2015, *Penggunaan Kuasa Menjual Didalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Magister Hukum Udayana, Vol. 4 No. 1 : 179-189, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2015.v04.i01.p14>

- a) Tahap I : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 1 Agustus 2005
- b) Tahap II : Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) pada tanggal 4 Agustus 2005
- c) Tahap III : Rp. 1.700.000,- (satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 3 Oktober 2005.

Selanjutnya, turut dibuat Akta Kuasa No. 9, tanggal 4 Agustus 2005. Pemberi kuasa adalah Sena Widjaja Mundisugih (Direktur Utama PT Tangkas Bangunan Baru) dengan penerima kuasa adalah Tjong Andy Anthony dan Ngalim. Isi dari akta kuasa tersebut adalah memperpanjang SHGB No. 205 Sisa/Petukangan Selatan, mendirikan bangunan/ mengontrakkan, mengurus hal-hal antara lain pajak, menguasai dan mengusahakan tanah sesuai dengan peruntukannya, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan hak atas tanah dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri, penerima kuasa berhak menghadap dimana saja diperlukan dan melakukan tindakan hukum apapun juga bila perlu dan berguna atas pengoperan haknya. Selain itu, dalam akta kuasa ini juga termuat “bahwa pemberi kuasa berjanji dan mengikat diri untuk tidak akan menarik kembali kuasa mengenai hak atas tanah bangunan.....”. Pembayaran Tahap I sudah dilangsungkan tertanggal 1 Agustus 2005. Pembayaran tahap II telah diterima oleh Sena Widjaja Mundisugih tertanggal 4 Agustus 2005, dalam bentuk Cek BCA. Namun, untuk pembayaran tahap III belum dilakukan pembayaran.

Setelah itu, secara diam-diam dan tanpa pengetahuan pemilik, Tjong Andy Anthony membuat 3 (tiga) buah akta jual beli, yaitu Akta Jual Beli No. 52/2005, No. 53/2005, dan No. 54/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dengan cara memecah dari sertifikat induknya. Akta jual beli tersebut dilakukan oleh Tjong Andy Anthony dan Ngalim selaku pembeli dan juga selaku penjual. Semua akta tersebut dibuat dihadapan notaris yang sama, yaitu Notaris Suryati Moerwibowo. Padahal, notaris mengetahui bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut belum lunas. Berdasarkan ketiga akta jual beli tersebut menjadi cikal bakal terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan. Masing-masing sertifikat adalah SHGB No, 972/Petukangan Selatan dengan luas tanah 79 m2, SHGB No.

973/Petukangan Selatan dengan luas tanah 56 M2 dan SHGB No. 974/Petukangan Selatan dengan luas tanah 63 M2 tercatat atas nama Tjong Andy Anthony dan Ngalim.

Selanjutnya, dengan ketidaktahuan pemilik tanah. Dibuatlah akta pembatalan, karena Tjong Andy Anthony dan Ngalim selaku pembeli tidak kunjung melunasi pembayaran tersebut. Akta Pembatalan No. 1, tertanggal 4 Februari 2008 dibuat dihadapan Notaris Suryati Moerwibowo dan dihadiri kedua belah pihak. Isi dari akta pembatalan tersebut diantaranya setuju dan mufakat untuk membatalkan/mematikan dan mencabut kembali Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 10 tanggal 4 Agustus 2005, dan pemilik tanah diminta ganti rugi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Pembayaran ini dilakukan 2 (dua) tahap. Tahap I pada tanggal 6 Februari 2008 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar rupiah) menggunakan cek Bank Niaga Jakarta dengan No. GMA 806232 tertanggal 6 Februari 2008 . Tahap II pada tanggal 6 Juni 2008. Selama belum lunas, data/berkas disimpan pada notaris.

Data atau berkas yang disimpan pada notaris yaitu asli salinan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No. 10 tanggal 4 Agustus 2005, Akta Pembatalan No. 1 tanggal 4 Februari 2008, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 205/Petukangan Selatan dan Gambar Situasi No. 4035/1984 seluas +/- 25.270 M2 sebagai lampiran yang terkait dengan SHGB No. 205/Petukangan Selatan. Pada tanggal 6 Juni 2008 Sena Widjaja Mundisugih tidak membayar sisanya. Tetapi, tanggal 27 Juni 2008 Sena Widjaja hanya membayar setengahnya sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Bank BCA atas nama Tjong Andy Anthony. Sembari menuntut Tjong Andy Anthony dan Ngalim untuk mengembalikan 3 (tiga) bidang tanah yang dipecah secara diam-diam karena pemilik tanah baru mengetahuinya. Dalam hal ini, telah terbit akta jual beli beralaskan surat kuasa mutlak. Jika dilihat berdasarkan perundang-undangan dan yurisprudensi mahkamah agung yang telah disebutkan di atas, akibat dari penggunaan kuasa mutlak adalah batal demi hukum.

Melalui penjelasan yang telah penulis jabarkan di atas, kemudian penulis tertarik untuk menelaah dan menganalisa permasalahan tersebut dalam bentuk

skripsi dengan judul : “**Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis dapat merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Berdasarkan judul di atas yang telah penulis tentukan, maka penulis ingin memberikan gambaran dan penjabaran tentang keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah dan akibat hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah.

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan oleh penulis sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengetahui keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah.
- b. Mengetahui akibat hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat teoritis :

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan ilmu pengetahuan serta memberikan referensi di bidang ilmu hukum bagi peneliti lainnya, khususnya mengenai surat kuasa dan perjanjian pengikatan jual beli serta akta jual beli berdasarkan surat kuasa mutlak.

- b. Manfaat praktis :



Penulis berharap dari hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan informasi mengenai perjanjian jual beli tanah khususnya perjanjian jual beli yang terdapat penyelundupan hukum dalam pemindahan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak. Kemudian, diharapkan dapat digunakan untuk solusi atau saran bagi para pihak yang telah dirugikan oleh para pihak yang tidak bertanggung jawab akibat akta kuasa mutlak dalam hal jual beli tanah.

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yuridis normatif yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah.<sup>11</sup> Secara umum, penelitian normatif adalah jenis penelitian yang didasarkan pada norma dan prinsip hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan atau di luar peraturan perundang-undangan, penelitian tentang sistematika hukum, penelitian tentang sistematika hukum dan perbandingan hukum serta sejarah hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum dalam rangka menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.<sup>12</sup> Selain itu, jenis penelitian ini berfokus pada aturan atau norma yang berkaitan erat dengan judul penelitian.

### 2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam penelitian ini, yaitu :

#### a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*)

Dalam metode pendekatan perundang-undangan perlu dipahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.<sup>13</sup> Selain itu, peneliti harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang memiliki

---

<sup>11</sup> Valerine J.K.L, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Program Sarjana Fhui, Depok, hlm. 155.

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Premada, Jakarta, hlm. 35.

<sup>13</sup> Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum : Edisi Revisi*, Prenada Media, hlm. 137.

sifat-sifat seperti norma-norma yang ada di dalamnya saling berkaitan. Kemudian, kumpulan norma hukum tersebut mampu mengakomodir permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak terjadi kekurangan hukum. Dan juga norma-norma hukum tersebut, selain berkaitan satu sama lain juga tersusun secara hierarkis.<sup>14</sup>

b. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Metode pendekatan kasus bertujuan untuk mengetahui norma hukum yang diterapkan pada kasus untuk menjadi dasar atau alasan hukum yang digunakan hakim sampai memutus perkara tersebut. Peneliti studi kasus mencoba untuk meneliti sebanyak mungkin data tentang subjek yang diteliti.<sup>15</sup>

### 3. Sumber Data

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan oleh penulis, metode pengumpulan data yang dilakukan adalah kegiatan penelitian kepustakaan dan mempelajari data sekunder.<sup>16</sup> Selain menggunakan data sekunder, peneliti juga menggunakan data tersier berupa wawancara dengan kepala substansi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT badan pertanahan nasional. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat<sup>17</sup>. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini sebagai berikut :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

---

<sup>14</sup> Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 132

<sup>15</sup> Mulyana Deddy, 2018, *Metodologi Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 247

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, 2015, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 52.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, 2015, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 52.

- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982 tentang Pelarangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- 5) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584 K/Pdt/1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2817 K/Pdt/1994.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum diluar dari bahan hukum primer seperti, buku, jurnal hukum, pendapat ahli, hasil penelitian, skripsi, tesis dan artikel ilmiah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang bersumber dari kamus hukum.

#### 4. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang diperoleh peneliti dilakukan dengan cara studi pustaka dan wawancara. Studi pustaka atau *library research* merupakan kegiatan pengambilan data dengan melakukan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan bahan-bahan tertulis maupun referensi lainnya yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan. Selain itu peneliti juga menggunakan pengambilan data dengan wawancara, memakai system *purposive sampling*. *Purposive sampling* menurut Arikunto adalah sebuah teknik guna untuk mendapatkan sampel secara tidak random, daerah atau strata, melainkan *purposive sampling* ini didasari atas sebuah pertimbangan yang berfokus pada sebuah tujuan tertentu.<sup>18</sup> Selain itu, *Purposive sampling* diperoleh dengan cara memilih orang atau lokasi penelitian yang bisa

---

<sup>18</sup> Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Proses Edisi Revisi*, Rineka Cipta, Jakarta.

membantu kita memahami fenomena, mengembangkan pemahaman secara detail, sehingga bisa memberikan informasi yang bermanfaat, yang bisa membantu orang belajar tentang fenomena, serta memberikan suara bagi orang-orang yang diam.<sup>19</sup> Penggunaan *purposive sampling* ini dengan alasan adanya jabatan yang mengikat pada narasumber dan dianggap mengetahui terkait masalah yang sedang diteliti oleh peneliti. Sampel yang digunakan peneliti meliputi :

- a. Satu orang Kepala Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara
- b. Satu orang Kepala Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses mencari dan menyusun secara terstruktur hasil wawancara, catatan-catatan yang ada di lapangan serta bahan-bahan lainnya, yang keseluruhannya dikumpulkan dan diinterpretasikan.<sup>20</sup> Teknik analisis data, merupakan metode atau langkah-langkah dalam memproses data menjadi informasi. Dalam penelitian ini, data bahan hukum yang telah diperoleh diolah untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Untuk menganalisis bahan hukum digunakan teknik penulisan deskriptif analisis, yaitu memberi gambaran secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan suatu masalah.

---

<sup>19</sup> Prijana dan Andri Yanto, 2018, *Buku Kedua Metode Penelitian Kualitatif*, CV. Pustaka Utama Bandung, Bandung, hlm. 154.

<sup>20</sup> Erli Barlian, 2016, *Metodologi Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Sukabina Press, Padang, hlm. 117.