

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara agraris di mana tanah memiliki peran krusial dalam mendukung kesejahteraan masyarakat. Sebagai negara dengan populasi terbesar keempat di dunia, Indonesia menghadapi tantangan besar terkait pemanfaatan tanah yang semakin bernilai secara ekonomis. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai penunjang kehidupan, tetapi juga sering menjadi sumber konflik akibat kebutuhan yang terus meningkat sementara ketersediaannya terbatas. Salah satu permasalahan utama adalah konflik lahan, terutama ketika lahan pertanian dialihfungsikan menjadi lahan non-pertanian akibat pembangunan yang berfokus pada sektor-sektor tertentu.

Pasca reformasi, harapan masyarakat terhadap keadilan sosial, terutama dalam penggunaan dan pemanfaatan lahan, belum sepenuhnya tercapai. Persoalan struktural seperti kemiskinan, pengangguran, ketimpangan kepemilikan aset, konflik agraria, serta krisis lingkungan dan pangan terus muncul. Peranan negara dalam mengatur dan mengelola tanah menjadi semakin krusial untuk menjamin kesejahteraan masyarakat sesuai dengan amanat UUD 1945 di dalam Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjamin hak masyarakat untuk memanfaatkan sumber daya alam, dan hal ini dikuatkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah di Indonesia terdiri dari berbagai jenis, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Semua hal tersebut perlu didaftarkan agar terhindar dari ketidakpastian hukum. Salah satu entitas yang bisa mendapatkan hak milik atas tanah adalah yayasan, yang diberikan hak tersebut untuk tujuan sosial dan keagamaan.

Obyek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam arti umum, penguasaan atas tanah adalah dapat berbuat sesuatu terhadap tanah yang dimilikinya, sedangkan dalam arti khusus penguasaan atas tanah merupakan bagian dari pengertian hak menguasai oleh negara. Menurut Hukum Tanah Nasional, hak-hak penguasaan atas tanah terbagi menjadi dua, antara lain: hak-hak atas tanah sebagai lembaga hukum dan hak-hak atas tanah sebagai hubungan hukum konkret.¹ Kepemilikan tanah dalam konteks hukum dapat diwujudkan jika hak atas tanah tersebut belum terikat pada individu atau entitas hukum tertentu sebagai pemiliknya. Misalnya, berbagai jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa atas bangunan, yang diuraikan dalam Pasal 20 hingga 45 UUPA.

Kepemilikan tanah menjadi sebuah relasi hukum yang nyata ketika hak tersebut berkaitan dengan sebidang tanah tertentu dan seorang individu atau badan hukum yang ditetapkan menjadi pemilik hak tersebut. Contoh dari hal ini adalah hak-hak tanah yang tercantum dalam ketentuan konversi yang diatur oleh UUPA. Pasal 21 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa hak milik dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Pemerintah. Sesuai Pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), badan hukum yang bergerak di bidang sosial dan keagamaan telah ditetapkan sebagai entitas yang bisa memiliki hak milik atas tanah, namun hanya sejauh tanah tersebut diperlukan untuk yang usahanya di bidang sosial dan keagamaan. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 mengatur tentang badan-badan hukum yang bisa memiliki hak milik.

Salah satu badan hukum yang bisa memiliki hak milik atas tanah adalah yayasan. Hak kepemilikan tanah oleh yayasan sebagai badan hukum keagamaan dan sosial merupakan pengecualian dari prinsip umum yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia secara individu. Berdasarkan Undang-undang

¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hlm. 25.

Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yayasan merupakan badan hukum yang terdiri dari kekayaan yang dipisahkan dan didedikasikan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, tanpa memiliki anggota. Kekayaan Yayasan dapat berbentuk uang dan/atau barang serta kekayaan lainnya. Barang-barang yang dimaksud bisa berbentuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak, termasuk tanah.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” Dokumen-dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yakni daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya yang merupakan Protokol PPAT sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²

² Yenny Yuniawaty Lunandi & Arman Tjoneng, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Klien Akibat Tidak Diketahuinya Keberadaan Protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meninggal Dunia, *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 3, Hlm.8106-8107, <https://review.unes.com/index.php/law/article/view/1677/1385>, diakses pada 4 Oktober 2024.

PPAT memiliki peran penting sebagai penopang utama dalam menjaga keteraturan dan kepastian hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia. Mereka memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti akta jual beli (AJB), hibah, dan waris. Protokol PPAT, yang memuat salinan asli dari akta-akta tersebut, memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat dan berfungsi sebagai bukti autentik dari suatu transaksi tanah.

Apabila protokol akta tidak diserahkan kepada PPAT lain, maka akan terjadi kekosongan hukum terkait dengan penyimpanan dan pengelolaan protokol tersebut. Namun, praktik penyerahan protokol PPAT yang meninggal dunia kepada PPAT lain seringkali menimbulkan berbagai permasalahan. Meninggalnya seorang PPAT dapat menyebabkan terganggunya kelancaran proses peralihan hak atas tanah, terutama jika protokol yang bersangkutan tidak segera diserahkan kepada PPAT pengganti. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan, seperti pembeli, penjual, atau pihak ketiga lainnya.

Permasalahan hukum dapat muncul ketika seorang PPAT meninggal dunia tanpa menyerahkan protokolnya kepada PPAT lain, yang berakibat pada ketidakpastian hukum terkait keabsahan akta yang telah dibuat. Salah satu kasus nyata yang relevan adalah proses peralihan hak atas tanah dalam konteks balik bana sertifikat menjadi milik Yayasan, yang mengalami hambatan akibat PPAT pembuat akta meninggal dunia tanpa penyerahan protokol kepada PPAT lain.

Permasalahan ini semakin kompleks ketika kasus Yayasan menggambarkan betapa pentingnya kepastian hukum dalam proses penyerahan protokol PPAT. AJB yang telah dibuat oleh PPAT yang meninggal dunia menjadi sulit dipakai untuk proses peralihan hak tanah karena belum adanya penyerahan protokol. Yayasan sebagai entitas hukum yang bergerak di bidang sosial dan keagamaan memerlukan kepastian hukum atas aset yang dimilikinya, termasuk tanah, agar dapat menjalankan fungsinya secara efektif.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, khususnya Pasal 28 Ayat (1), mengatur bahwa ahli waris atau pegawai dari PPAT yang telah meninggal dunia harus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Penyerahan tersebut wajib diserahkan dalam rentang waktu maksimal 30 hari setelah PPAT meninggal dunia. Namun, sering kali muncul hambatan yang memengaruhi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membutuhkan penyelesaian administrasi pertanahan, seperti proses balik nama sertifikat tanah sebagai bagian dari peralihan hak atas tanah. Sementara itu, Pasal 27 Ayat (4) menjelaskan bahwa jika tidak ada PPAT penerima protokol yang ditunjuk, protokol PPAT harus diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki peran strategis dalam mengawasi pelaksanaan tugas serta fungsi PPAT, sekaligus memastikan adanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Salah satu wujud pengawasan yang dilakukan oleh Menteri ATR/BPN adalah melalui pengaturan mekanisme penyerahan protokol PPAT yang telah meninggal dunia kepada PPAT lain.

Adapun terdapat tiga penelitian terdahulu yang dapat dikaitkan dengan penelitian ini, yang pertama adalah penelitian dari Yenny Yuniawaty Lunandi dan Arman yang diterbitkan dalam jurnal yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Klien Akibat Tidak Diketahuinya Keberadaan Protokol Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Meninggal Dunia”, fokus yang dikaji adalah Permasalahan hukum yang timbul terkait perlindungan hukum klien akibat dari PPAT yang meninggal dunia yang tidak diketahui keberadaannya dan mengakibatkan kerugian bagi klien karena tidak dilakukannya serah terima protokol yang berkas klien tersebut disimpan oleh PPAT.

Kedua adalah jurnal berjudul “Pelindungan Hukum Terhadap Klien yang Protokolnya Dialihkan Kepada Pejabat Pembuat Akta tanah Lain (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)” yang ditulis oleh Ni Luh Juni Wira

Astuti Dewi, dkk., mengkaji tentang kendala dalam pemberian perlindungan hukum dan upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam pemberian perlindungan hukum terhadap klien yang protokolnya dialihkan kepada PPAT lain di wilayah hukum kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Ketiga adalah jurnal yang ditulis oleh Ida Bagus Kade Wahyu Sudhyatmika dan Gde Made Swardhana berjudul “Akibat Hukum Protokol Notaris Yang Telah Meninggal Dunia Yang Belum Diserahkan Oleh Ahli Waris”. Penelitian ini membahas prosedur penyerahan protokol notaris yang telah meninggal dunia serta langkah-langkah yang dapat diambil oleh majelis pengawas daerah jika ahli waris tidak menyerahkan protokol notaris tersebut. Secara umum, dibandingkan dengan tiga penelitian sebelumnya, penelitian ini menyoroti permasalahan yang muncul akibat tidak dilakukannya penyerahan protokol antar PPAT, yang berdampak pada kepastian hukum dan perlindungan hukum, khususnya bagi yayasan yang mengurus peralihan hak atas tanah, termasuk proses balik nama sertifikat menjadi atas nama yayasan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis ingin melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai hal tersebut dengan judul tesis **“KETIDAKPASTIAN HUKUM DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA YAYASAN PASCA MENINGGALNYA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”**.

1.2. Perumusan Masalah

Mengacu pada uraian di atas, permasalahan utama yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk ketidakpastian hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses peralihan hak atas tanah akibat meninggal dunianya PPAT?

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap yayasan yang dirugikan akibat ketidakpastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh meninggalnya PPAT?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis ketidakpastian hukum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses peralihan hak tanah akibat meninggal dunianya PPAT.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap yayasan yang dirugikan akibat ketidakpastian hukum dalam proses peralihan hak tanah yang disebabkan oleh meninggalnya PPAT.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan hukum, terutama dalam konteks pengembangan hukum perdata dan agraria.

1.4.2. Manfaat Praktis

Bagi PPAT, diharapkan dapat menyediakan panduan praktis bagi PPAT mengenai tindakan yang perlu diambil jika mereka berada dalam situasi serupa, di mana seorang PPAT meninggal dunia sebelum penyelesaian proses administrasi akta.

1. Bagi yayasan dapat memberikan wawasan tentang langkah-langkah hukum yang harus dilakukan untuk memastikan keabsahan AJB yang dibuat oleh PPAT yang telah meninggal dunia dan membantu yayasan dalam memitigasi risiko hukum yang mungkin timbul terkait proses peralihan hak atas tanah menjadi milik yayasan.

2. Bagi Pihak yang Terlibat dalam Transaksi Jual Beli Tanah mendapatkan informasi yang jelas dan rinci terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT yang telah meninggal dunia dan mengurangi ketidakpastian hukum dan memberikan rasa aman bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dengan memahami implikasi hukum dari situasi tersebut.

1.5. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual mengedepankan definisi operasional. Definisi operasional dirumuskan sedemikian rupa sehingga bisa berfungsi sebagai petunjuk untuk menemukan data yang tepat dalam dunia empiris. Adapun istilah dan definisi operasional yang ingin dijelaskan penulis dalam penulisan tesis ini sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³

2. Akta Jual Beli (AJB)

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah dokumen yang ditandatangani, yang berisi peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar suatu hak atau hubungan hukum, serta sejak awal dibuat dengan maksud khusus untuk dijadikan alat pembuktian.⁴ Adapun AJB adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

³ Harsono, *Op.Cit.*, Hlm. 72.

⁴ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hlm. 1.

3. Yayasan

Menurut R.Setiawan, bahwa Yayasan adalah badan hukum, walaupun sebelum keluarnya Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan, mengenai Yayasan praktek hukum dan kebiasaan membuktikan bahwa di Indonesia itu dapat didirikan suatu Yayasan bahwa Yayasan berkedudukan sebagai badan hukum.⁵ Selanjutnya menurut R.Subekti Yayasan adalah suatu badan hukum di bawah pimpinan suatu badan pengurus dengan tujuan sosial dan tujuan yang legal.⁶ C.S.T. Kansil, mengemukakan, bahwa Yayasan adalah badan hukum. Dasar suatu Yayasan adalah suatu harta benda kekayaan yang dengan kemauan memiliki ditetapkan guna mencapai suatu tujuan tertentu. Pengurus yayasan juga ditetapkan oleh pendiri Yayasan itu. Pendiri dapat mengadakan peraturan untuk mengisi lowongan dalam pengurus. Sebagai badan hukum yang dapat turut serta dalam pergaulan hidup di masyarakat, artinya dapat dijual beli, sewa-menyewa dan lain-lain dengan mempunyai kekayaan terpisah dari barang-barang, kekayaan orang-orang yang mengurus Yayasan itu.⁷

4. Peralihan Hak atas Tanah

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah secara hukum dapat diartikan sebagai suatu proses yang disahkan oleh akta resmi yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu tindakan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak milik dari pemilik sebelumnya kepada pihak lain. Tindakan ini dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁸

⁵ R.Setiawan, 2001, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 34.

⁶ Nadya Fitri Utami, 2022, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perubahan Yayasan Setelah Dikeluarkannya Surat Keputusan Pencabutan Karena Cacat Prosedur (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 303/PDT.P/2020/PN.JKT.TIM), *Indonesian Notary* Volume 4, Article 8, 31 Maret 2022, Hlm. 150, <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1182&context=notary>, diakses pada 21 Oktober 2024.

⁷ C.S.T. Kansil, 2002, *Pokok-pokok Badan Hukum*, Jakarta: Sinar Harapan, Hlm.1.

⁸ Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama & Ida Bagus Agung Putra Santika, 2018, Kedudukan Hukum Akta Ppat Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah, *Acta Comitas, Jurnal Ilmiah*

5. Protokol PPAT

Dokumen yang harus disimpan dan dikelola oleh PPAT meliputi warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, serta surat-surat terkait lainnya. Warkah merupakan dokumen yang menjadi dasar penyusunan akta PPAT. Ketentuan terkait pengelolaan Protokol PPAT diatur dalam Pasal 27 hingga Pasal 29 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila seorang PPAT meninggal dunia, salah satu ahli waris, anggota keluarga, atau pegawai yang bersangkutan wajib melaporkan hal tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal wafatnya PPAT.

1.6. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, penelitian normatif/doktrinal yang didalam literatur hukum asing disebut dengan *legal research* dan tanpa tambahan makna lain, menurut sebagian penstudi hukum dikatakan sebagai penelitian hukum yang murni (*the pure legal research*). Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan.⁹ Penelitian ini berfokus pada analisis menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin, norma dan asas-asas hukum yang relevan untuk menganalisis isu hukum tertentu.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan

Prodi Magister Kenotariatan, 1:26-40, Hlm. 30, <https://media.neliti.com/media/publications/242489-none-a43ee0d1.pdf>. diakses pada 21 November 2024.

⁹ Endang Purwaningsih, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju, Hlm. 87.

menelaah berbagai peraturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas.¹⁰ Dalam penelitian ini melihat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengkaji kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh meninggalnya PPAT. Dalam penelitian ini, kajian difokuskan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengevaluasi kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah akibat meninggalnya PPAT. Selain itu, proses analisis melibatkan pandangan para ahli yang bersumber dari berbagai literatur, jurnal, serta media cetak seperti koran. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum, baik yang sudah dipublikasikan maupun yang belum, guna menyusun kesimpulan yang menjawab permasalahan penelitian. Penelusuran dilakukan dengan merujuk pada berbagai sumber pustaka, seperti buku, peraturan perundang-undangan, serta teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian penulis.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder, dan data tersier.

a. Data Primer adalah data yang didapat dikumpulkan dari sumber – sumber asli untuk tujuan tertentu.¹¹ Yang mendasari berlakunya hukum dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun

¹⁰ *Ibid.*, Hlm. 96.

¹¹ Mudrajat Kuncoro. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Erlangga, Jakarta, Hlm.145.

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder¹² merupakan bahan pendukung yang dari bahan hukum primer sehingga dapat digunakan untuk menganalisis secara mendalam. Bahan Hukum Sekunder meliputi:

- 1) Ketentuan pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997, seperti Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- 2) Literatur berupa buku-buku yang memuat teori-teori dan pandangan ahli hukum.
- 3) Karya tulis seperti jurnal hukum, tesis, dan laporan yang relevan dengan pendaftaran tanah di Indonesia.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan penjelasan dan panduan terkait bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.¹³

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui studi pustaka. Peneliti mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan mencari peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan tema penelitian serta melakukan kajian pustaka yang relevan dengan isu hukum yang diteliti.

4. Teknis Analisis Bahan Hukum

Penelitian normatif atau penelitian hukum bertujuan untuk menemukan solusi yuridis terhadap permasalahan hukum, di mana fokus penelitian tesis ini adalah mengenai kepastian hukum dalam proses

¹² Abdulkadir Muhamad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm.54.

¹³ Purwaningsih, *Op.Cit.*, Hlm. 95.

pendaftaran hak atas tanah kepada yayasan setelah PPAT meninggal dunia.

Upaya menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini, peneliti menerapkan interpretasi hukum. Interpretasi hukum adalah proses untuk menggali makna dari suatu aturan hukum, yaitu dengan mengidentifikasi atau mengungkapkan kaidah hukum yang tertulis maupun yang tersembunyi dalam aturan tersebut. Pendekatan untuk menemukan kaidah hukum ini dikembangkan melalui berbagai metode interpretasi, termasuk metode gramatikal, historis, sistematis, teleologis, dan sosiologis.¹⁴

Permasalahan yang dihadapi kemudian dianalisis dengan menggunakan beberapa metode interpretasi hukum, yaitu:

- a. Penafsiran gramatikal, yakni interpretasi undang-undang berdasarkan teks atau bunyi peraturan, dengan mempertimbangkan hubungan antar kata dalam kalimat yang digunakan dalam undang-undang tersebut.
- b. Penafsiran autentik, yaitu interpretasi yang secara pasti memberikan arti terhadap kata-kata sebagaimana ditentukan oleh pembuat undang-undang.
- c. Penafsiran ekstensif, di mana bahan hukum yang telah dikumpulkan digunakan untuk membangun argumentasi hukum dengan mengembangkan makna aturan hukum lebih luas daripada batasan interpretasi gramatikal. Penafsiran ini tidak hanya terbatas pada arti kata secara harfiah, tetapi juga menjangkau makna yang lebih luas. Dalam penelitian ini, metode interpretasi ekstensif diterapkan, misalnya pada Pasal 27 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal tersebut digunakan untuk menganalisis kepastian hukum terkait balik nama sertifikat tanah milik yayasan dalam

¹⁴ Sulistyowati Irianto, Sidharta, 2009, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Badan hukum yayasan Obor Indonesia, Hlm.145.

situasi di mana PPAT telah meninggal dunia, namun protokolnya tidak diserahkan kepada PPAT pengganti. Dengan demikian, Pasal 27 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 dapat dikaitkan dengan upaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada yayasan.

Hasil interpretasi bahan hukum tersebut kemudian dianalisis untuk mengkaji aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diterima oleh yayasan dalam proses peralihan hak atas tanah. Pada tahap akhir, dilakukan penarikan kesimpulan setelah sebelumnya dilakukan analisis mengenai keterkaitan temuan dengan teori-teori yang telah diuraikan.

1.7. Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun berdasarkan buku “Panduan Penyusunan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas YARSI” dengan sistematika yang terbagi dalam 5 (lima) bab yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat yang diharapkan dari penelitian, metode yang digunakan, serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan mengulas kajian pustaka dari berbagai sumber yang relevan dengan permasalahan ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah pasca wafatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembahasan difokuskan pada kondisi di mana PPAT yang meninggal dunia tidak menyerahkan protokol kepada PPAT pengganti, sehingga memengaruhi proses peralihan hak atas tanah milik yayasan.

BAB III: KETIDAKPASTIAN HUKUM DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT MENINGGAL DUNIANYA PPAT

Bab ini menguraikan mengenai ketidakpastian hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses peralihan hak atas tanah sertifikat tanah akibat meninggal dunianya PPAT.

BAB IV: PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP YAYASAN YANG DIRUGIKAN AKIBAT KETIDAKPASTIAN HUKUM DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DISEBABKAN OLEH MENINGGALNYA PPAT

Bab ini menguraikan mengenai perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan akibat ketidakpastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah tanah yang disebabkan oleh meninggalnya PPAT.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.