

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat .Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Tanah sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan Konstitusi Negara Indonesia. Negara mempunyai hak penguasaan atas tanah. Kewenangan di bidang pertanahan dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional. Undang-undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (1) huruf (k) yang mengatur bahwa pelayanan di bidang pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan

¹ Suradi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, hlm 1

Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah ternyata menimbulkan masalah baru, yaitu mengenai bentuk lembaga, pembagian tugas, tata cara kerja serta pelayanan bidang pertanahannya agar UUPA dapat dilaksanakan secara utuh dan sejalan dengan UU No.32 Tahun 2004. Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oknum untuk memanfaatkan kekosongan hukum sehingga terjadilah peningkatan sejumlah sengketa tanah.²

Sengketa tanah merupakan persoalan klasik, dan selalu ada di mana-mana di muka bumi. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah.³

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.⁴

Hukum acara perdata merupakan hukum perdata formil yang dimaksudkan untuk menegakkan hukum perdata materiil. Hukum acara perdata ini menjamin ditaatinya hukum perdata materiil. Ketentuan hukum acara perdata dimaksudkan untuk melaksanakan dan mempertahankan kaidah hukum materiil perdata yang ada.

Setiap orang harus menaati peraturan hukum yang telah ditetapkan, orang tidak boleh bertindak semaunya sendiri, melainkan harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang. Apabila dalam suatu sengketa para pihak tidak dapat menyelesaikan

²Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT.Gramedia, Jakarta, hlm 8

³ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Cetakan kedua, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 1.

⁴ *Op.cit* hlm. 50

secara damai, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah minta penyelesaian melalui hakim. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata.

”Proses penyelesaian sengketa lewat hakim bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya”.⁵

Dalam proses beracara di pengadilan tentunya tidak akan lepas dari peranan dan tugas hakim sebagai pejabat penegak hukum yang berwenang memeriksa dan mengadili suatu sengketa. Di pengadilan sengketa yang diajukan tersebut akan diproses dan hakim akan menjatuhkan putusannya. Putusan hakim tersebut akan menimbulkan akibat hukum, yaitu bahwa jika kemudian muncul sengketa tentang hubungan hukum yang telah ditetapkan dengan suatu putusan hakim di mana para pihak terikat pada isi putusan tersebut. Kemampuan mengikat para pihak di kemudian hari dari putusan hakim itulah yang disebut kekuasaan putusan hakim (*gezag van gewijsde*).

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang berkekuatan hukum yang tetap. Dengan putusan ini hubungan antara kedua belah pihak yang bersengketa ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya apabila tidak ditaati secara suka rela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara (dengan kekuatan hukum / *inkracht van gewijsde*).⁶

Dengan adanya peraturan hukum, maka setiap orang harus mematuhi. Namun di dalam suatu hubungan hukum yang terjadi, ada kemungkinan pihak yang satu tidak memenuhi kewajiban terhadap pihak yang lain, sehingga pihak yang lain tersebut merasa dirugikan dan apa yang

⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000 , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 15

⁶ Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, hal. 124

seharusnya menjadi haknya tidak dapat ia peroleh. Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta bantuan kepada hakim untuk membantu dalam penyelesaian sengketa. Tujuan dari penyelesaian sengketa melalui hakim adalah untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, dan melalui hakim pula orang mendapatkan kepastian akan haknya yang harus dihormati oleh setiap orang agar kepastian hukum tersebut selesai.

Hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR atau 143 RBg hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketa dan memudahkan hakim memeriksa sengketa itu. Dalam pemeriksaan sengketa, hakim betul-betul harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun. Di dalam persidangan, hakim juga harus mendengar keterangan kedua belah pihak dengan pembuktian masing-masing sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.

Dalam ilmu hukum terdapat doktrin yaitu *ius curia novit*, artinya hakim dianggap mengetahui hukum. Oleh karena itu penolakan memeriksa sengketa dengan alasan bahwa tidak ada atau kurang jelas peraturan hukumnya, tidak diperkenankan. Walau bagaimanapun, apabila berhubungan dengan peraturan hukum, hakim dianggap mengetahui hukum

dan dapat mengambil keputusan berdasarkan ilmu pengetahuan dan keyakinannya sendiri. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu sengketa yang diajukan dengan dalih bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Sebagai contoh kasus sengketa tanah yang menarik terjadi dalam perkara 146/Pdt.G/2012/PN.Ska, dimana pihak yang merasa memiliki hak atas tanah, ternyata saat Penggugat akan mengurus proses balik nama atas tanah hak milik tersebut, menjadi atas nama Penggugat, dan termasuk penggugat akan melunasi pembelian atas tanah tersebut sebesar Rp. 5.000.000,- akan tetapi Penggugat mengalami kesulitan karena keberadaan Tergugat tidak diketahui keberadannya.

Berdasarkan pertimbangan hukum mengenai perjanjian jual beli antara Hj. Kartinah Soemarmo dengan Tergugat atas sebidang tanah yang merupakan gabungan dari tanah Hak Milik Nomor 92 dan Hak Milik Nomor 95, atas nama Sri Susilastuti Rahayu (Tergugat) seluas kurang lebih 3200 m², yang terletak di Kelurahan Joyotakan, Serengan, Kotamadya Surakarta, yang mana pada saat orang tua Penggugat (Hj. Kartinah Soemarmo) akan meninggal dunia sempat berpesan kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembelian tanah yang terletak di Kalurahan Joyontakan, Kecamatan Serengan Kotamadya Surakarta seharga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang pembayarannya masih kurang Rp. 5.000.000,- (lima juta

rupiah) namun Penggugat mengalami kesulitan karena keberadaan Ny. Sri Susilastuti Rahayu tidak diketahui lagi keberadaannya di dalam wilayah Negara Republik Indonesia, sehingga Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta, belum mencatat perjanjian jual beli antara Hj. Kartinah Soemmarmo dengan Tergugat kedalam Buku Tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, guna selanjutnya dibalik nama dari Hj. Kartinah Soemarmo menjadi atas nama Penggugat selaku ahli waris yang berhak atas segala harta benda peninggalannya.

Perimbangan oleh karena Turut Tergugat telah membantah dalil-dalil yang dikemukakan pihak Penggugat, atas kesempatan pertama mengajukan pembuktian dibebankan kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, yang mana surat-surat bukti itu ternyata adalah surat-surat bukti fotocopy yang bermeterai hukum Majelis Hakim berpendapat fotocopy surat-surat bukti yang ada aslinya tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang sama dengan surat aslinya.

Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka tampak antara posita termasuk petitum gugatan dengan alat bukti, baik surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasanya di persidangan adalah salih tidak bersesuaian, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur atau istilah hukumnya *Obscuur Libel* dan tidak memenuhi syarat materiil gugatan serta untuk itu sebagai konsekuensinya secara yuridis formal gugatan Penggugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Oleh karena

itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya Penggugat dihukum atas kerugiannya sendiri untuk membayar biaya perkara perkara 146/Pdt.G/2012/PN.Ska

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat ke dalam suatu penelitian dengan judul: PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM MEMUTUS SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus PN NOMOR : 146/Pdt.G/2012/PN.Ska)

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang pada kasus di atas dapat dirumuskan dalam permasalahan ini yaitu :

1. Bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor : 146/Pdt.G/2012/PN.Ska ?
2. Bagaimana amar putusan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor : 146/Pdt.G/2012/PN.Ska ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mendiskripsikan dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor: 146/Pdt.G/2012/PN.Ska
2. Untuk medeskripsikan amar putusan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor: 146/Pdt.G/2012/PN.Ska

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu bagi penulis dalam memahami penyelesaian sengketa jual beli tanah.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bagi masyarakat mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya khususnya hukum perdata lebih khususnya penyelesaian sengketa jual beli tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,⁷ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak

⁷R.Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hal 29

untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁸

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

⁸ R.Subekti, R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, hal 366.

tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain. Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Sedangkan kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Tugas hakim dalam hal pembuktian hanyalah membagi beban pembuktian, menilai dapat tidaknya diterima suatu alat bukti dan menilai kekuatan pembuktian setelah diadakan pembuktian”⁹. Hakim secara *ex officio* tidak dapat membatalkan akta notaris kalau tidak dimintakan pembatalan, pada dasarnya akta notaris dapat dibatalkan apabila ada bukti lawan”.¹⁰

”Dalam hal batal demi hukum, kalau kemudian terjadi sengketa perlu kebatalan itu diputus oleh hakim atau perlu adanya sebuah putusan atas pembatalan tersebut”.¹¹

Pertimbangan hakim sangat dibutuhkan dalam menjatuhkan sebuah putusan diharapkan dapat menjadi solusi atas sebuah sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Putusan hakim diyakini mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan.

Para pihak yang bersangkutan dalam sebuah sengketa beracara di pengadilan bertujuan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan guna penyelesaian yang adil terhadap apa yang menjadi permasalahan dalam sebuah kasus. Pengadilan merupakan jalan terakhir bagi para pencari keadilan dalam menyelesaikan segala sengketa. Sebelum menempuh jalur hukum ini, para pihak tentu harus mengupayakan perdamaian dengan jalan musyawarah

⁹Sudikno Mertokusumo, 1992, *Pembatalan Isi Akta Notaris dengan Putusan Pengadilan “Mimbar Hukum”*, Mei No. 15/V/1992, Jogjakarta : Fakultas Hukum UGM, hal. 99

¹⁰ *Ibid*, hal. 100

¹¹ *Ibid*, hal. 102

terlebih dahulu. Tugas pokok pengadilan sebagai penyelenggara kekuasaan kehakiman adalah menerima, memeriksa, dan mengadili setiap sengketa yang diajukan kepadanya. Berdasarkan Pasal 178 HIR ayat (2): "Hakim itu wajib mengadili segala bahagian tuntutan" .

Hakim sebagai organ pengadilan dianggap memahami hukum, pencari keadilan datang padanya untuk memohon keadilan. Andaikata hakim tidak menemukan hukum tertulis, maka ia wajib menggali hukum yang tidak tertulis untuk memutuskan sebuah permasalahan berdasarkan hukum, sebagai profesi yang bijaksana dan bertanggungjawab penuh kepada Tuhan Yang Maha Esa, diri sendiri, bangsa, dan negara.

Putusan pengadilan seadil-adilnya merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang sedang bersengketa. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut para pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan terhadap sengketa yang sedang dihadapi. Dalam hal ini putusan bukan hanya pernyataan lisan saja, akan tetapi juga pernyataan dalam bentuk tertulis yang diucapkan oleh hakim di dalam persidangan.¹²

"Dalam hal putusan tersebut, HIR, khususnya Pasal 178 ayat (3) melarang hakim menjatuhkan putusan atas sengketa yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut"¹³.

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam menjatuhkan sebuah putusan, hakim harus memperhatikan tiga faktor di dalamnya, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Putusan yang dijatuhkan tersebut harus adil dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan dan masyarakat.

¹² Sudikno Mertokusumo, 2002 , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hal. 202

¹³ Kunthoro Basuki, 2001, *Dimensi Hakim Aktif Dalam Perspektif Putusan Yang Bersifat Menyelesaikan Perkara*, "Mimbar Hukum No. 38/VI/2001, Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, hal. 120

F. Metode Penelitian

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini mendasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan *doktrinal*, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan, sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah "terbatas" pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif, karena bermaksud menggambarkan secara jelas, tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu dasar pertimbangan hukum hakim dan amar putusan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor: 146/Pdt.G/2012/PN.Ska.

3. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Sumber-sumber data diperoleh dari Putusan Nomor: 146/Pdt.G/2012/PN.Ska yaitu menyelesaikan jual beli tanah yang bersengketa antara Hj. SOELISYTAINGSIH, (Penggugat) dengan Ny.

SRI SUSILASTUTI RAHAYU dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta (Tergugat).

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisasi dan mempelajari Nomor: 146/Pdt.G/2012/PN.Ska yaitu menyelesaikan jual beli tanah yang bersengketa dan data-data sekunder yang lain, yang terkait dengan objek yang dikaji. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa formdokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder, yang berbentuk format-format khusus, yang dibuat untuk menampung segala macam data, yang diperoleh selama kajian dilakukan.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara **menafsirkan dan mendiskusikan data-data** yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan (dengan) norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada

Pembahasan pada tahap awal dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang menjadi objek kajian. Data yang terkumpul akan diidentifikasi secara analitis doktrinal, dengan menggunakan teori Hukum Murini dari Hans Kelsen. .

Tahap kedua akan dilakukan pembahasan yang berupa pengujian terhadap taraf sinkronisasi, antara berbagai data sekunder (peraturan perundang-undangan) yang telah diinventarisir, yang menjadi objek penelitian. Pada pembahasan tahap kedua ini, penarikan kesimpulan akan dilakukan secara deduktif, dimana:

- a. peraturan perundang-undangan lain yang ada (disamping juga doktrin dan teori hukum), dijadikan sebagai premis mayornya,
- b. data sekunder yang lain serta data primer yang terkait, sebagai premis minornya,
- c. konklusi akan diambil dengan melihat ada tidaknya kesinkronan dan kesesuaian diantara data sekunder yang lain serta data primer yang terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan, doktrin dan teori hukum yang ada.

G. Sistematika Skripsi

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini, maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

Bab I Pendahuuan yang berisikan Latar belakang masalah , Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

Bab II Tinjauan Pustaka, dalam bab ini yang berisi tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli tanah , pertimbangan hukum dari hakim, dan amar putusan hakim

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan Dalam bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan masalah yang secara rinci sekaligus menjawab permasalahan-permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya dalam perumusan masalah mengenai Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor : 146/Pdt.G/2012/PN.Ska dan Amar putusan hakim dalam memutus sengketa jual beli tanah pada kasus Nomor : 146/Pdt.G/2012/PN.Ska

Bab IV Penutup Dalam bab ini berisi simpulan dan saran-saran yang ditujukan pada pihak-pihak terkait dengan permasalahan penelitian.