

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang undangan. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dinyatakan bahwa, Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan

tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hal. 1

Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan

hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: ”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Oleh karena itu, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>2</sup>

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelasanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 471

wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Peraturan ini pada Pasal 32 diatur pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Rendahnya persentase tanah yang sudah terdaftar karena kurangnya anggaran, alat dan tenaga yang merupakan keadaan obyektif bidang-bidang tanah yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang sangat luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dipercaya kebenarannya.

Hal inilah yang menjadikan pemerintah menyadari untuk dapat menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah dengan waktu yang relatif lebih singkat dan hasil yang memuaskan sekaligus dalam rangka meningkatkan dan memberikan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional, dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan yakni melalui penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, maka dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah yang selama ini pengaturannya tersebar pada banyak perundang-undangan.

Perwujudan usaha Pemerintah untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah ini, maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>3</sup> Dengan telah terwujudnya penyempurnaan ketentuan hukum di bidang pertanahan tersebut diharapkan terjadi pula kepastian hukum di bidang pertanahan. Mengingat bahwa penting bagi masyarakat untuk mengetahuinya, karena dengan memahaminya berarti mereka mengerti kegiatan pendaftaran tanah secara keseluruhan, karena pendaftaran tanah dimulai dari kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis sehingga secara terinci menggambarkan sistem kegiatan pertanahan di Indonesia.

Berbicara mengenai tanah, berarti kita berbicara pula mengenai pembuktian haknya. Seperti yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32, sertifikat adalah tanda bukti hak yang sah. Apabila kita belum memiliki sertipikat yaitu sebagai tanda bukti hak yang sah, dapat juga dibuktikan melalui akta jual beli. Tentu saja yang diakui oleh pemerintah ialah akta jual beli autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang.

Apabila ditinjau dari aspek keperdataan, setiap perikatan memiliki kekuatan hukum. Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Perikatan jual beli menunjukkan bahwa dari

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 15.

satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “kesepakatan” mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Apabila ditinjau dari Hukum Administrasi Negara atau Hukum Publik, tidak hanya sampai disitu saja. Tetapi harus melibatkan unsur pemerintah melalui Pejabat Umum yang berwenang. Karena tugas dan fungsi Pejabat yang berwenang tersebut ialah menadministrasikan dokumen-dokumen tanah yang berada diwilayahnya, seperti apa yang telah diatur dalam ketentuan undang-undang dan Peraturan Pemerintah.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT atau pejabat yang berwenang lainnya, berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris<sup>4</sup>, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta autentik yaitu:<sup>5</sup>

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku),
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

---

<sup>4</sup> Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005, hal. 152

<sup>5</sup> Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*. Surabaya, 200, hal 3.

Akta PPAT adalah akta autentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta autentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik. Bentuk akta autentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.<sup>6</sup>

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta autentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta autentik yang mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi: Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 59.

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
  - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
  - c. Cacat dalam bentuknya.
- 2) Pasal 1320 KUHPdata, Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
  - c. Suatu hal tertentu dan
  - d. Kausa yang Halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta

PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, walaupun jual belinya sah menurut hukum.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak, tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT.<sup>8</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 23 menyebutkan bahwa Pembuktian Hak Baru untuk keperluan Pendaftaran Hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan
  - 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 15.

<sup>8</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 73

e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan<sup>9</sup>

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 menyebutkan bahwa Pembuktian Hak Lama untuk keperluan Pendaftaran Hak :

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

---

<sup>9</sup> Lihat Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.<sup>10</sup> Namun yang menjadi permasalahan adalah penempatan tanah tanpa hak seperti yang terjadi dalam kasus tanah yang terletak di Desa Pataruman, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung ditempati oleh pihak lain atas persetujuan penjual padahal tanah tersebut telah diperjualbelikan sebelumnya oleh penjual kepada pembeli.

Telah terjadi jual beli hak atas tanah milik (penggugat) kepada (tergugat) yang dilakukan di bawah tangan yaitu hanya menggunakan bukti pembelian dengan kwitansi yang pada akhirnya penjual mengajukan permohonan pembatalan jual beli tanah pada Pengadilan Negeri dengan alasan pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum karena belum melunasi objek tanah tersebut. Sedangkan dalam kesepakatan penjual menyepakati bahwa sisa pembayaran akan dilunasi oleh pembeli yang dimana tidak dipastikan kapan tanggal dan bulannya.

Berkaitan dengan bukti tertulis, surat yang merupakan akta dapat dibagi menjadi dua yaitu: akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT/PPAIW/Notaris) dan mempunyai kekuatan hukum, sedangkan akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat para pihak yang kepentingan tanpa adanya bantuan dari pejabat yang berwenang.

---

<sup>10</sup> Robiatul Adawiyah, Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi, [https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan\\_Jual\\_Beli\\_Tanah\\_dengan\\_Alal\\_Bukti\\_Kwitansi](https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alal_Bukti_Kwitansi), diunduh pada Minggu 4 April 2019, pukul 21.00 WIB.

Akan tetapi, bukanlah berarti semua akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT/PPAIW/Notaris) itu secara langsung menjadi sebuah akta otentik. Karena terhadap akta-akta tersebut, apabila tidak memenuhi syarat-syarat dari sebuah akta berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris, tetapi saja akan menjadi akta di bawah tangan. Karena itu, jika para pihak ingin membuat surat perjanjian ataupun surat-surat lainnya harus di hadapan Notaris, yang kemudian oleh Notaris dicatat dalam akta resmi (Notariil), maka surat perjanjian atau surat-surat lain tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan jika para pihak membuat surat perjanjian ataupun surat-surat lain tersebut tanpa bantuan Notaris, maka kekuatan pembuktian tersebut dianggap tidak sempurna, sehingga perjanjian tersebut dikatakan sebagai akta di bawah tangan.

Jelaslah kiranya, bahwa surat perjanjian itu adalah satu bentuk akta disamping bentuk-bentuk lainnya seperti surat hibah, surat penyerahan tanah, surat kuasa, dan sebagainya, yang dapat juga dipergunakan sebagai bukti tertulis dalam penyelesaian sengketa baik di dalam sidang pengadilan maupun di luar sidang pengadilan. Perbedaan karakteristik tersebut di atas, pada gilirannya menimbulkan perbedaan persepsi terhadap kekuatannya sebagai alat bukti. Misalnya yang sering terjadi dalam masyarakat, bahwa jika suatu perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk akta otentik, pada umumnya jarang dipermasalahkan, karena sudah dianggap sempurna, namun sebaliknya jika perjanjian itu dibuat dengan akta di bawah tangan, maka di dalam masyarakat kekuatannya sebagai alat bukti masih dipertanyakan walaupun

secara materiil dapat dijamin kebenarannya, sehingga pada proses penyelesaian sengketa tersebut akan menjadi berlarut-larut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, sehingga penulis mencoba menganalisisnya dalam bentuk tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA BAWAH TANGAN SEBAGAI ALAT BUKTI (Studi Kasus di Kota Samarinda)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum atas peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Samarinda?
2. Apa kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Samarinda?
3. Apa solusi peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Samarinda?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum atas peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan di Kota Samarinda.

3. Untuk mengetahui dan menjelaskan solusi peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan di Kota Samarinda.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

##### 1. Kegunaan Teoritis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi dan masukan bagi pelaksanaan penelitian di bidang yang sama untuk masa mendatang pada umumnya dan masukan serta sumbangan bagi ilmu pengetahuan khususnya pada Hukum Agraria.

##### 2. Kegunaan Praktis

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bahan masukan untuk mengatasi dalam peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti.
- b. Bagi masyarakat, dapat memberikan informasi mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti.
- c. Sebagai bahan masukan bagi aparat penegak hukum, sehingga dapat menciptakan suatu konsepsi agar tatanan hukum di Indonesia bisa menjadi lebih baik, dengan memandang segala sesuatunya secara pragmatis.

- d. Bagi Peneliti, sebagai bahan latihan dalam penulisan karya ilmiah sekaligus sebagai tambahan informasi mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti dan juga untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>11</sup> Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.<sup>12</sup>

Dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana yang penting. Dalam hal ini dijelaskan dalam Penjelasan Umum Bab IV UUPA yang menyebutkan : “Sesuai dengan tujuannya untuk memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu

---

<sup>11</sup> <http://myrizal-76.blogspot.com/2013/12/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual.html>.  
diunduh pada tanggal 10 Juli 2019, pukul 10.06 WIB

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 48.

diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan.” Pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah dinyatakan dengan : “bahwa pendaftaran itu dijadikan syarat mutlak untuk berlakunya terhadap pihak ketiga “. <sup>13</sup>

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa untuk kegiatan pendaftaran tanah, dan kegiatan memelihara data pendaftaran tanah untuk pertama kalinya itu dilakukan secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan, sedangkan pendaftaran sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan secara individual atau secara bersama-sama.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis sejalan dengan peta dasar pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

---

<sup>13</sup> Hermanes. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan, Jakarta, 1994, hal 69.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>14</sup>

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>15</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah.

Hak - hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :

- a. Hak milik;

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hal 10

<sup>15</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, hal 56

- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :

- 1) Hak gadai;
- 2) Hak usaha bagi hasil;
- 3) Hak menumpang;
- 4) Hak sewa tanah pertanian;

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

- 1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

2. *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27;

3. Hukum adat;

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

## 2. Akta Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti

Daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik. Akta bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang. Ketentuan mengenai akta dibawah tangan dapat ditemukan dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang dalam ayat (1) menyatakan :

Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dalam undang-undang ditentukan bahwa akta bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang lengkap sepanjang tanda tangan dalam

akta tersebut diakui keasliannya sedangkan apabila tanda tangan atau tulisannya dipungkiri, maka proses pemeriksaan kepalsuan harus diselesaikan terlebih dahulu.

Dari ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta dibawah tangan, yaitu akta harus seluruhnya ditulis dengan tangan sipenandatanganan sendiri, atau setidak-tidaknya, selain tanda tangan, harus ditulis dengan tangannya si penandatanganan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang/uang yang terutang. Dengan kekhususan ini dimaksudkan apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Tentang pengakuan tanda tangan apabila dikemukakan dimuka hakim, menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro pengakuan itu berbunyi: tanda tangan ini betul tanda tangan saya dan isi tulisan adalah benar.<sup>16</sup>

Permulaan pembuktian dengan tulisan menurut Pasal 1902 KUH Perdata yaitu, segala akta tertulis, yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan atau dari orang yang diwakili olehnya, dan memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa –peristiwa yang dimajukan oleh seorang. Jadi, dalam hal adanya kekhususan (pengecualian) dari akta dibawah tangan tersebut, maka untuk menjadi bukti yang lengkap harus ditambah dengan alat-alat pembuktian lain. Adapun kekuatan pembuktian akta bawah tangan yakni:

a. Pembuktian Lahir Akta Dibawah Tangan

---

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur Bandung, Jakarta, 1982, hal 43

Menurut ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata seseorang yang terhadapannya dimajukan akta dibawah tangan, diwajibkan mengakui atau memungkiri tanda tangannya. Sedangkan terhadap ahli waris cukup dengan menerangkan bahwa ia tidak mengakui tulisan atau tanda tangan tersebut. Apabila tanda tangan tersebut di ingkari tidak diakui oleh ahli warisnya, maka menurut Pasal 1877 KUH Perdata hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta tersebut diperiksa dimuka pengadilan.

b. Kekuatan Pembuktian Formal Akta Dibawah Tangan

Sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil akta bawah tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Orang Yang Bertanda Tangan Dianggap Benar Menerangkan Hal Yang Tercantum Dalam Akta.

Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui apa saja atau orang yang menandatangani akta bawah tangan:

- Dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta
- Berdasarkan kekuatan formil yang demikian , mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penandatanganan; surat tanda tangan yang saya tanda tangani benar berisi keterangan saya.
- Dengan demikian daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan tersebut, meliputi:

- (1) Kebenaran identitas penandatanganan tangan;
- (2) Menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan.

Berarti setiap ada tulisan yang ditanda tangani seseorang yang berisi perbuatan hukum, secara formil identitas seorang yang bertanda-tangan dan seorang yang membuat keterangan, sama dengan identitas penandatanganan tersebut.

## 2) Tidak Mutlak untuk Keuntungan Pihak Lain

Akta bawah tangan daya pembuktian formalnya tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat dihadapan pejabat umum. Dengan demikian keterangan yang tercantum didalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan para pihak, atas alasan:

- Karena isi dan keterangan yang tercantum dalam akta bawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak
- Sebab tanpa melalui bantahan atas kepalsuan akta bawah tangan, masing-masing pihak berhak dan dibenarkan untuk meningkari isi dan tanda tangan.

## c. Daya Pembuktian Materiil Akta Bawah Tangan

Daya pembuktian materiil akta bawah tangan berkenaan dengan isi keterangan yang tercantum dalam akta bawah tangan. Benar atau

tidakkah isinya dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya.

(1) Isi keterangan yang tercantum harus dianggap benar.

Prinsip yang harus ditegakkan menghadapi penerapan daya pembuktian materiil adalah:

- Secara materiil isi keterangan yang dicantumkan dalam akta bawah tangan, harus dianggap benar
- Dalam arti apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya
- Dengan demikian secara materiil, isi yang tercantum dalam akta bawah tangan mengikat pada diri penanda tangan.

(2) Memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari padanya

Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata dalam Pasal 288 RBG. Suatu akta bawah tangan yang diakui orang terhadap siapa tulisan atau akta itu hendak dipakai, dianggap sebagai diakui sehingga akta bawah tangan tersebut mempunyai daya kekuatan yang sempurna dan mengikat.

Syarat akta bawah tangan terdapat syarat formil dan materil, syarat formil berkenaan dengan bentuk tertulis/tulisan, dibuat secara partai, ditanda tangani dan mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan, sedangkan syarat materil

mengenai keterangan yang tercantum didalamnya berisikan persetujuan tentang perbuatan hukum dan hubungan hukum

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Perlindungan Hukum**

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.<sup>17</sup> Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.<sup>18</sup> Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara

---

<sup>17</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal. 600.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 38.

membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.”<sup>19</sup> Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>20</sup> Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu, perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrumen hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

Mengingat ideologi Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.<sup>21</sup> Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

---

<sup>19</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53.

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 69

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 84.

Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan perjabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

## **2. Kepastian Hukum**

Kepastian disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, dengan kata lain hukum ada untuk menjamin kepastian dalam bermasyarakat.

Keteraturan masyarakat tidak lepas dari kepastian hukum, karena keteraturan merupakan wujud hasil dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang hidup dalam masyarakat dapat hidup di dalam kepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam bermasyarakat.

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum lebih menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, artinya suatu pelanggaran yang disebabkan oleh perbuatan hanya dapat dikatakan melanggar jika berlaku aturan tertulis tertentu. Sebaliknya

menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan, meskipun ditinjau secara formal tidak ada aturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang melarangnya.<sup>22</sup>

Dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik.

Itikad baik sendiri sudah dijelaskan dalam KUH Perdata Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Di dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, namun tidak ada yang mengatur secara eksplisit maksud itikad baik tersebut sehingga tidak ada ukuran itikad baik tersebut dilakukan. Menurut James Gordley, sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy mengungkapkan “memang dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik.”<sup>23</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro dan Soebekti, itikad baik (*te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu

---

<sup>22</sup> Mahfud M.D., “Kepastian Hukum Tabrak Keadilan,” dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 91.

<sup>23</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hal.129-130.

melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.<sup>24</sup>

Hingga saat ini, tidak ada makna tunggal dari itikad baik dalam melakukan perjanjian, sehingga masih menjadi perdebatan ukuran dari itikad baik tersebut. Namun, itikad baik harus mengikuti peradaban masyarakat dan norma-norma yang berlaku, karena itikad baik merupakan bagian dari kehidupan masyarakat.

Dengan tidak adanya ukuran dalam itikad baik tersebut, tidak jarang orang-orang tertentu melakukan penyalahgunaan kehendak dalam melakukan perjanjian. Penyalahgunaan kehendak yang biasanya disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian.

Itikad baik dengan tidak adanya penafsiran yang jelas tidak sepenuhnya menjamin kedudukan yang pasti para subjek hukum dalam suatu kontrak. Menurut Rene Descartes, seorang filsuf dari Perancis, menyatakan bahwa kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang jelas. Sanksi yang akan diberlakukan bagi para subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak bersifat tetap dan tidak diragukan. Sanksi diberikan bukan sebagai orientasi pada hasil yang akan dituju dari suatu kontrak akan tetapi orientasi pada proses pelaksanaan kontrak itu sendiri.

---

<sup>24</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hal. 260.

Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian memberikan kejelasan dalam perbuatan hukum seperti pelaksanaan perjanjian dalam bentuk prestasi dan bahkan saat terjadi adanya wanprestasi.

### 3. Teori Keadilan

Teori-teori Hukum Alam sejak Socretes hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”.<sup>25</sup> Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

#### a. Teori Keadilan Aritoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan

---

<sup>25</sup> Carl Joachim Friedrich, “*Filsafat Hukum Perspektif Historis*”, Nuansa dan Nusamedia. Bandung. 2004, hal. 24

keadilan”.<sup>26</sup>

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya.

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “distributief” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut pretasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>27</sup>

Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan. Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan

---

11-12 <sup>26</sup> L. J. Van Apeldoorn, “*Pengantar Ilmu Hukum*”, Pradnya Paramita, , Jakarta. 1996, hal.

<sup>27</sup> Carl Joachim Friedrich *Op Cit* Hal. 25

barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>28</sup>

b. Teori Keadilan John Rawls

Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan. John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (social institutions).

Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.

Secara spesifik, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaanya yang dikenal dengan “posisi asali” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*). Pandangan Rawls memosisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada

---

<sup>28</sup> Pan Mohamad Faiz, “Teori Keadilan John Rawls”, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, 2009, hal. 135

pembedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asli” yang bertumpu pada pengertian ekulibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*Justice as fairness*”.<sup>29</sup>

Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep “posisi asli” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of*

---

<sup>29</sup> John Rawls, “*A Theory of Justice, London: Oxford University press*”, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hal. 90

*religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*), yang menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).

Lebih lanjut John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.<sup>30</sup>

Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus meposisikan diri sebagai pemandu untuk

---

<sup>30</sup> Hans Kelsen, "*General Theory of Law and State*", diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2011, Hal. 7

mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.

c. Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>10</sup> Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai,

ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.<sup>31</sup>

Sebagai aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.<sup>32</sup>

Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam. Menurut Hans Kelsen:<sup>33</sup>

“Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari filsafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yang pertama adalah dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak.”

---

<sup>31</sup> *Ibid* hal. 12

<sup>32</sup> *Ibid* hal. 14

<sup>33</sup> *Ibid*

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tata-tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.<sup>34</sup>

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia bena-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.<sup>35</sup>

Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat

---

<sup>34</sup> Kahar Masyhur, “*Membina Moral dan Akhlak*”, Kalam Mulia, Jakarta. 1985, hal. 68

<sup>35</sup> *Ibid* Hal. 71

terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.<sup>36</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha-usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>37</sup> Metode penelitian mengemukakan secara teknis tentang metode yang digunakan dalam penelitian. Adapun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Pada penelitian ini metode penelitian yuridis sosiologis yang digunakan penulis adalah metode penelitian studi kasus. Memberikan ulasan bahwa studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan *how* atau *why*, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.<sup>38</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa

---

<sup>36</sup> Suhrawardi K. Lunis, "*Etika Profesi Hukum*", Sinar Grafika, Jakarta. 2000, hal. 50

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal 10

<sup>38</sup> Robert K. Yin, 2008 : 1 dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 37

adanya pada saat penelitian dilakukan.<sup>39</sup> Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis mempergunakan dua macam sumber data, yaitu data sekunder dan data primer, data-data tersebut adalah sebagai berikut:

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).

Kelebihan dari data primer adalah data lebih mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan apa yang dilihat dan didengar langsung oleh peneliti sehingga unsur-unsur kebohongan dari sumber yang fenomenal dapat dihindari.

Kekurangan dari data primer adalah membutuhkan waktu yang relatif lama serta biaya yang dikeluarkan relatif cukup besar.

#### **b. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.<sup>40</sup> Pengumpulan data sekunder ini dilakukan

---

<sup>39</sup> Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hal 309

dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
- e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hal. 10

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- c) Kamus Bahasa Inggris;
- d) Ensiklopedi.

Baik sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.<sup>41</sup>

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

### a. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

---

<sup>41</sup>P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 109.

b. Observasi

Menurut Nawawi dan M. Hadari, observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala pada objek penelitian.<sup>42</sup> Dalam penelitian ini metode observasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti.

c. Wawancara

1) Cara Bebas Terpimpin

Dalam wawancara bebas terpimpin, pewawancara mengombinasikan wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, yang dalam pelaksanaannya pewawancara sudah membawa pedoman tentang apa-apa yang ditanyakan secara garis besar.

2) Sampel *Purposive Sampling*

Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling. Mengenai hal ini, bahwa “*purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu”.<sup>43</sup> Begitu pula menurut Sugiyono *sampling purposive* adalah “teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu”. Artinya setiap subjek yang diambil dari

---

<sup>42</sup> Nawawi dan M. Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1992, hal 74

<sup>43</sup> Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta. hal. 183

populasi dipilih dengan sengaja berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu.<sup>44</sup>

## **5. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif kualitatif adalah analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik simpulan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan membahas mengenai Tinjauan Umum tentang Akibat Hukum, Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah,

---

<sup>44</sup> Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung hal. 85

Tinjauan Umum tentang Akta, Tinjauan Umum tentang Akta Bawah Tangan, Tinjauan Umum tentang Alat Bukti, Dan Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang Akibat hukum atas peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti, Kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti dan Solusi peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti

### **BAB IV PENUTUP**

Sebagai Penutup penulis akan menarik Simpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan Saran-saran.