

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

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 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dinyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹

¹ Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 7.

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

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.

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.²

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

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

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

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.³ 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

³ Habib Adjie. 2012, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. Mandar Maju. Bandung, hlm 15.

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, setipikat 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 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 Notaris⁴, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta autentik yaitu:⁵

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

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.⁶

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan

⁴ Ali Boediarto. 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. Swa Justitia. Jakarta, hlm. 152

⁵ Philipus M. Hadjon. 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*. Surabaya, hlm 3.

⁶ Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 59.

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.

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 KUHPerdara, 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.⁷

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.⁸

⁷ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 15.

⁸ J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, hlm 73

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;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan⁹

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

⁹ Lihat Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

dalam pendaftaran tanah secara sporadik, 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.

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

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 di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari?

2. Apa kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari?
3. Apa solusi peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari?

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.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan solusi peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan.

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. 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. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.
2. 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..

3. Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi, dan bukan dihadapan notaris atau pejabat resmi lainnya.
4. Alat bukti adalah adalah alat-alat yang ada hubungannya dengan suatu tindak pidana, dimana alat-alat tersebut dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian, guna menimbulkan keyakinan bagi hakim, atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁰ 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.¹¹ Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

¹⁰ W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 600.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 38.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satjipto 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 membatai berbagai kepentingan di lain pihak.”¹² 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.¹³ 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

¹² Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*,. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

¹³ *Ibid*, hlm 69

kekeluargaan.¹⁴ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

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 pejabat 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. Teori 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.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, . Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 84.

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.¹⁵

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

¹⁵ Mahfud M.D., 2007, ” *Kepastian Hukum Tabrak Keadilan*,” dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 91.

untuk mendefinisikan itikad baik.”¹⁶ 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 melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.¹⁷

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

¹⁶ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm.129-130.

¹⁷ Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 260.

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.

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.

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.¹⁸ 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, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 10

bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.¹⁹

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 adanya pada saat penelitian dilakukan.²⁰ 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

¹⁹ Robert K. Yin, 2008, dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 37

²⁰ Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 309

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.²¹ Pengumpulan data sekunder ini dilakukan 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 Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
- c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- e) Yurisprudensi

2) Bahan hukum sekunder

²¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 10

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.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

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

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.²² Dalam penelitian ini metode observasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta bawah tangan sebagai alat bukti.

²² Nawawi dan M. Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 74

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu 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 kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang 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, Tinjauan Umum Tentang Akta, Tinjauan Umum Tentang Akta Bawah Tangan, Tinjauan Umum tentang Alat Bukti dan Peralihan Hak Atas Tanah menurut Perspektif Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang akibat hukum atas peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari, kelemahan-kelemahan peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari dan solusi peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di Kota Kendari

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran-saran.