

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Untuk itulah Pemerintah melakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dengan menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar aktifitas manusia dilakukan diatas tanah tak terkecuali untuk tempat tinggal. Bagi pasangan yang telah menikah mereka pasti memiliki keinginan untuk memiliki tempat tinggal sendiri, namun pada kenyataannya tidak semua pernikahan berjalan dengan baik, ada beberapa pasangan yang telah memiliki tempat tinggal namun mereka memutuskan untuk bercerai. Apabila terjadi suatu perceraian tentu akan membawa akibat hukum sebagai konsekuensi

dari perceraian tersebut, yaitu terhadap status suami atau isteri, kedudukan anak maupun mengenai harta bersama yang diperoleh sepanjang perkawinan.

Perkawinan adalah ikatan janji suci antara seorang laki-laki dan perempuan untuk hidup bersama. Dalam ikatan perkawinan tentu semua orang menginginkan keluarga yang sejahtera. Keluarga sejahtera adalah keluarga yang dibentuk berdasarkan perkawinan yang sah, mampu memenuhi kebutuhan hidup spiritual dan materiil yang layak, bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, memiliki hubungan yang serasi, selaras dan seimbang antara anggota, dan antar keluarga dengan masyarakat dan lingkungannya, dengan jumlah anak yang ideal untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin.¹

Dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, memberikan definisi bahwa perkawinan adalah ikatan lahir dan bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai hubungan suami dan istri bertujuan untuk membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Dari definisi tersebut, perkawinan memiliki 5 unsur yaitu :

1. Ikatan lahir batin

Yang dimaksud ikatan lahir batin ialah bahwa di dalam perkawinan itu tidak hanya cukup dengan ikatan lahir atau batin saja, akan tetapi keduanya harus terpadu erat. Suatu ikatan lahir merupakan ikatan yang dapat dilihat dan mengungkapkan adanya hubungan yang tidak formal, hubungan yang tidak nampak. Tidak nyata, yang hanya dapat dirasakan

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm.111.

oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Ikatan batin ini merupakan ikatan lahir. Ikatan batin inilah yang dapat yang dapat dijadikan dasar fondasi dalam membentuk keluarga yang bahagia. Jadi perkawinan tidak masuk ke dalam unsur lahir saja, akan tetapi juga menyangkut unsur yang dalam dan luhur.

2. Antara seorang pria dengan seorang wanita

Ikatan perkawinan hanya boleh terjadi antara seorang lelaki dan seorang wanita. Dengan demikian maka ikatan perkawinan selain antara pria dengan wanita tidak mungkin terjadi, misalnya antara seorang pria dengan seorang pria, wanita dengan seorang wanita atau wadam dengan seorang wadam. Dalam unsur ini perkawinan antara seorang pria dan seorang wanita mengandung asas monogami.

3. Sebagai suami istri

Ikatan antara seorang pria dan wanita dapat dipandang sebagai suami istri bilamana ikatan mereka didasarkan pada perkawinan yang sah yaitu bila memenuhi syarat yang telah ditetapkan undang-undang.

4. Tujuan pekawinan

Tujuan perkawinan adalah membentuk keluarga yang bahagia dan kekal. Yang dimaksud keluarga disini adalah satu kesatuan yang terdiri atas ayah, ibu dan anak yang merupakan sendi dasar susunan masyarakat Indonesia dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

5. Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merumuskan, bahwa ikatan suami istri berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Perkawinan merupakan ikatan yang suci. Perikatan tidak dapat melepaskan dari agama yang dianut suami-istri.

Dalam Hukum Islam, pengertian (ta'rif) perkawinan menurut Pasal 1 Kompilasi Hukum Islam adalah pernikahan, Yaitu : akad yang sangat kuat atau *mitsaaqaan ghazliizhan* untuk mentaati perintah Allah SWT dan melaksanakannya merupakan ibadah.²

Dalam Perkawinan yang terdapat dalam KUHPerdara HOCI (*Huwelijken Ordonantie Christen Inlanders / Ordonansi Perkawinan Kristen Indonesia*) yang mengandung perkawinan sebagai hubungan keperdataan saja, konsepsi perkawinan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan ini mendasarkan Perkawinan atas dasar kerohanian. Maka hal ini dapat didasarkan pada dasar Negara Pancasila di dalamnya terdapat unsur Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menurut Hukum Perdata, Perkawinan yang sah adalah perkawinan yang dilakukan di muka petugas kantor pencatatan sipil. Perkawinan yang dilakukan menurut tata cara suatu agama saja tidaklah sah.³ Ketentuan tersebut berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sebagai *ius*

² Asmin, *Status Perkawinan Antar Agama Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974*, Jakarta: Dian Rakyat, 1986, hlm.28

³ Ali Afandi, *Hukum Keluarga Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Yogyakarta: Yayasan Gajah Mada, hlm.5

constitutum telah merumuskan norma hukum mengenai perkawinan yang sah secara imperatif pada Pasal 2, yang berbunyi :

1. Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaan.
2. Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perkawinan menciptakan hubungan hukum suami dan istri antara seorang pria dan wanita, yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing maupun bersama dalam keluarga. Dengan kata lain, perkawinan menimbulkan peranan dan tanggung jawab suami dan istri dalam keluarga, baik masing-masing maupun sendiri-sendiri.

Ketentuan dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum serta suami adalah kepala keluarga dan istri sebagai ibu rumah tangga.

Dalam menegakkan rumah tangga yang bahagia, sejahtera dan kekal yang menjadi sendi dasar susunan masyarakat, suami dan istri memikul kewajiban yang luhur. Dalam mencapai itu, suami dan istri berkewajiban saling mencintai, menghormati, setia, dan memberi bantuan lahir batin yang satu kepada yang lain. Kewajiban-kewajiban ini dicantumkan di dalam Pasal 30 dan Pasal 33 Undang-undang perkawinan.

Sebagai kepala keluarga, suami tidak mendapatkan hak-hak istri melebihi dari istri atau istri-istri. Ketentuan dalam Pasal 34 ayat (1) Undang-undang Perkawinan menentukan bahwa suami wajib melindungi istrinya dan memberikan segala sesuatu keperluan hidup berumah tangga sesuai dengan kemampuannya. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa suami berkewajiban untuk menanggung biaya keperluan hidup berumah tangga sesuai dengan pengasilannya.

Ketentuan Pasal 34 ayat (2) Undang-undang Perkawinan menentukan bahwa, “Istri wajib mengatur urusan rumah tangga sebaik-baiknya”. Dengan demikian selaku ibu rumah tangga, seorang istri berkewajiban untuk menyelenggarakan dan mengatur keperluan rumah tangga sehari-hari dengan sebaik-baiknya.

Setelah Seorang pria dan wanita mengikatkan diri dalam lembaga perkawinan, maka mulai saat itulah hak kewajiban mereka menjadi satu. Dalam hal ini bukan berarti hak dan kewajiban masing-masing pihak akan meleburkan diri, melainkan hak dan kewajiban mereka tetap utuh walaupun mereka telah bersatu dalam kehidupannya. Untuk itulah mereka harus memahami dan menghormati satu sama lain. Tidak merasa salah satu sebagai penguasa dan lainnya menjadi budak, tidak merasa salah satu dari mereka paling berjasa dan lainnya menumpang.

Pemahaman tentang hak dan kewajiban ini menjadi sangat penting dan sangat mendasar, apabila kita akan mengkaji lebih dalam tentang konsekuensi-konsekuensi dari kehidupan perkawinan, karena dalam kehidupan perkawinan, akan melahirkan hak dan kewajiban antara lain tentang anak & hak kewajiban

tentang harta. Karena dalam perkawinan kita akan mengenal harta bersama. Dimana dalam Undang-undang perkawinan, Harta bersama ada pada saat perkawinan berlangsung sedangkan harta bawaan diperoleh sebelum berlangsungnya perkawinan, namun kenyataannya dalam keluarga-keluarga di Indonesia banyak yang tidak mencatat tentang harta bersama yang dimilikinya. Pada perkawinan yang masih baru pemisahan harta bawaan dan harta bersama itu masih jelas pembagiannya, akan tetapi pada usia perkawinan yang sudah tua harta bawaan maupun harta bersama itu sudah sulit untuk dijelaskan secara terperinci satu persatu.

Harta bersama dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh suami istri selama dalam ikatan perkawinan. Dalam Pasal 35 Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan bahwa terdapat dua jenis harta benda dalam perkawinan yaitu harta bersama dan harta bawaan. Pasal 35 ayat (1) menjelaskan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan mejadi harta bersama. Harta bersama ini biasa kita kenal dengan istilah harta gono-gini. Yang termasuk dalam harta gono-gini adalah semua harta yang terbentuk atau terkumpul sejak melangsungkan ikatan pernikahan, Sedangkan pasal 35 ayat (2) menjelaskan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Artinya harta benda yang tidak termasuk harta gono-gini atau harta bersama adalah harta bawaan yang diperoleh sebelum menikah dan harta benda yang diperoleh oleh masing-masing pihak baik istri maupun suami sebelum

menikah maupun selama pernikahan yang berupa hadiah atau warisan dari orang tua.

Masalah harta bersama sesungguhnya merupakan wilayah hukum yang belum disentuh, atau dapat dikatakan sebagai wilayah kajian hukum yang belum terfikirkan (*ghair al mufakkar fih*). Sebab, isu harta bersama lebih banyak berkembang dan penting untuk dibicarakan pada masa modern ini.⁴ Sesungguhnya masalah harta bersama tetap ada dalam kajian hukum Islam. Analisis ini dilakukan melalui pendekatan ijtihad dan qiyas terhadap produk hukum islam yang sudah ada sebagai perbandingan.⁵

Kehidupan rumah tangga yang penuh kasih sayang, mesra dan menyenangkan merupakan dambaan setiap pasangan suami istri. Namun dalam perjalanannya tak semudah yang diimpikan, ibarat bahtera yang mengarungi lautan luas yang tak lepas dari ancaman badai dan gelombang. Lautan mengalami pasang surut maka kehidupan rumah tangga pun akan mengalami semisalnya. Kadang hubungan suami istri manis dan mesra, namun pada saat tertentu bisa panas dan mencemaskan. Tali pernikahan dalam Islam adalah sebuah ikatan yang kokoh yang menjalin pasangan suami istri dalam rangka menggapai jalinan rumah tangga yang penuh cinta dan kasih sayang. Disisi lain pernikahan itu adalah sebuah ibadah yang mulia dan agung. Siapa saja melaksanakan pernikahan di atas takwa kepada Allah, dia akan meraih tujuan dari pernikahan dan akan semakin sempurna agamanya. Islam sangat menjaga ikatan yang suci ini agar tidak sampai goncang apalagi terlepas. Namun dua insan yang masing-masing memiliki watak,

⁴ Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono Gini Saat Terjadi Perceraian*, Visi Media, Jakarta;2008, hlm.49

⁵ Ibid, hlm.50

tabiat, kepribadian yang berbeda dan ditambah pengaruh luar, kadang terjadi kesenjangan antara keduanya. Diantara faktor pemicu terbesar problematika rumah tangga adalah kurang saling memahami tugas masing-masing antara suami dan istri.

Perkawinan sudah ditetapkan oleh Allah sebagai cara yang benar dan sah untuk mendapatkan anak-anak dan untuk memakmurkan bumi. Allah menjadikan keinginan untuk mendapat jodoh dan anak sebagai naluri bagi manusia dan binatang. Kehidupan di muka bumi berlanjut melalui anak-anak dan anak-anak adalah hasil dari perkawinan. Namun demikian perkawinan dalam islam tidak dapat dianggap sekedar sebagai sarana untuk menyatukan jasmani pria dan wanita untuk mendapatkan anak, demikian juga perkawinan tiak dilembagakan sekedar untuk memuaskan keinginan-keinginan alami atau nafsu-nafsu yang bergejolak. Tidak diragukan bahwa perkawinan yang didasarkan atas prinsip-prinsip cinta, kehormatan dan kepedulian timbal balik jauh lebih luhur daripada hubungan temporer dengan berbagai pasangan.⁶

Pada saat proses perceraian hal yang utama adalah suami istri mempersalahkan persoalan harta bersama atau sering juga disebut dengan harta gono gini. Permasalahan seperti ini umumnya akan memperpanjang proses perceraian karena menyangkut persoalan harta. Oleh karena itu, sebaiknya pengajuan tentang gugatan harta bersama terpisah dari gugatan perceraian agar penyelesaian perceraian tidak berlarut-larut. Problem harta bersama yang sering

⁶ Jones Jamilah, *Monogami dan Poligami dalam Islam*, Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, Tahun 2001, hlm.12

muncul antara lain disebabkan kurangnya pemahaman tentang apa saja yang masuk kategori harta bersama dan bagaimana proses terjadinya. Merupakan suatu hal yang wajar, karena biasanya pada saat sebelum menikah, calon mempelai tidak memikirkan tentang persoalan harta, ini karena dianggap akan mengurangi rasa kepercayaan di antara calon mempelai, meskipun dibolehkan kedua belah pihak melakukan perjanjian perkawinan.

Setelah terjadinya perceraian akan banyak hal yang timbul antara suami dan istri, salah satunya adalah kepemilikan harta yang selama ini dimiliki selama masa perkawinan. Secara otomatis harta tersebut harus ada pembagian kedua belah pihak. Apabila harta bersama berupa kepemilikan tanah dan bangunan akan dilakukan peralihan hak kepada pihak lain hal ini harus melibatkan kedua belah pihak dalam hal ini mantan suami dan mantan istri.

Proses peralihan hak tanah dan bangunan tersebut dilakukan melalui jual beli yang akan melibatkan mantan suami dan isteri karena harus ada persetujuan dari kedua belah pihak. Semua proses harus ditempuh dalam hal peralihan hak tanah dan bangunan tersebut. Ketentuan dan syaratnya harus diperhatikan agar kepastian hukum akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai mempunyai kekuatan hukum yang sah dengan dibuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris sesuai dengan klausul-klausul yang diperjanjikan. Segala kelemahan-kelemahan dalam kepastian akta jual beli tanah dan bangunan suami istri pasca cerai bisa diminimalisir asalkan semua proses terpenuhi sebelum mengajukan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai yang akan diperjualbelikan adalah harta bersama, hal ini dikarenakan harta bersama sangat berdampak apabila terjadi perceraian antara suami dan istri, Untuk pembagian harta bersama dengan membuat pengikatan perjanjian pembagian secara merata dan adil, dengan pengikatan jual beli dengan membeli kembali tentunya akan menimbulkan masalah bagi para pihak.

Menurut Muhammad Syaifuddin, “Perceraian adalah suatu istilah yang digunakan untuk menegaskan terjadinya suatu peristiwa hukum berupa putusnya perkawinan antara suami istri, dengan alasan-alasan hukum, proses hukum tertentu dan akibat-akibat hukum tertentu yang harus ditegaskan didepan sidang pengadilan.”⁷

Setelah terjadi perceraian akan memberikan dampak yang besar tidak hanya bagi pasangan suami dan istri yang bercerai dengan berakhirnya hak dan kewajiban diantara suami istri tersebut. Salah satunya terhadap harta bersama, Dan apabila suatu perkawinan berakhir maka harta bersama harus dibagi sama rata antara pihak suami dan istri sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Pembagian harta bersama baik itu berupa benda bergerak ataupun benda tak bergerak bisa dilakukan baik itu dengan cara mediasi, musyawarah secara kekeluargaan maupun melalui putusan pengadilan.

Apabila pasangan suami istri bermaksud untuk menjual, menyewakan atau menggadaikan harta bersama haruslah atas persetujuan kedua belah pihak apabila

⁷ Muhammad Syaifuddin.2013.*Hukum Perceraian*.Sinar Graha.Jakarta.hal.18

perceraian yang terjadi akibat dari putusan pengadilan. Proses peralihan hak tanah dan bangunan apabila dilakukan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Penelitian dengan judul : **Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon ?
2. Apa kendala dan solusi dalam pelaksanaan Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui dan menganalisis Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon.

2. Untuk Mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam pelaksanaan Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat, dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya hukum perdata dan khususnya hukum Pertanahan serta hukum waris dalam kaitannya mengenai kepastian hukum dan kelemahan serta solusi akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai dan bagaimana pelaksanaan jual beli tersebut sampai ke proses pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar dalam melaksanakan pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam peranan pejabat PPAT.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat pada umumnya mengenai kepastian hukum akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai.

E. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa *Greeka*, yaitu *metha* dan *hodos*. *Metha*, artinya melalui atau melewati, sedangkan *Hodos*, berarti jalan atau cara. Jadi metode berarti jalan atau cara yang harus dilalui untuk mencapai tujuan tertentu.⁸

Metode pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapi. Dalam hal tersebut metode dalam penelitian mempunyai peranan antara lain:

- a. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan, melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
- b. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
- c. Memberikan kemungkinan lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
- d. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta menginterpretasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

⁸ S. Buith Karo, dkk, 1975, *Metodologi Pengajaran* (CV.Saudara, Salatiga), hlm. 4

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁹

Dengan demikian kegiatan penelitian merupakan salah satu sarana yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menempuh jalur menganalisisnya.

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan pembahasan peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini, sedangkan arti dari kata empiris adalah melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, khususnya mengenai bagaimana kepastian hukum akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai

⁹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. hlm. 6.

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di kota Cirebon.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini berdasarkan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan kemudian mengaitkannya dengan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, penelitian ini dilakukan secara *deskriptis analitis* yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁰

Penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi objek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum. Dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan mengenai Kepastian hukum, kelemahan hukum dan solusi terhadap kekuatan akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Daerah Kesambi Kota Cirebon yang dimana seseorang yang tidak mau disebut namanya yang sudah membuat akta jual beli pasca cerai pada salah satu Notaris/PPAT di Kota Cirebon.

4. Sumber dan Teknik pengumpulan Data

¹⁰Soerjono Soekanto, Ibid, hlm 10

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan serta langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pendaftaran tanah.

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.¹¹

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.¹²

b. Data Sekunder

¹¹ Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum.* , PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hlm 82

¹² Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research*, Jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta. Hlm. 26

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan dan bersifat melengkapi sumber data primer. Dalam hal ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku-buku literature, dan peraturan perundang-undangan, yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

- 1) Bahan – Bahan primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yakni :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 - d) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - e) Undang – Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.
 - f) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
 - g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - j) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu:
 - a) Buku-buku ilmiah tentang Perkawinan
 - b) Buku-buku ilmiah tentang Pertanahan
 - c) Buku-buku ilmiah tentang Notaris dan PPAT
 - d) Makalah tentang Perkawinan, pertanahan dan Kenotariatan serta ke PPATan
 - e) Hasil-hasil penelitian tentang Perkawinan, pertanahan dan Kenotariatan serta ke PPATan
 - f) Internet
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pengertian atas bahan hukum lainnya, bahan hukum tersier terdapat pada ensiklopedia, kamus besar bahasa Indonesia dan kamus hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah,

kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama dilapangan melalui penelitian, yaitu dari para pihak yang terlibat langsung dalam akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan pasca cerai. Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹³

F. Kerangka Konseptual

1. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan bdalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.¹⁴

a. Akta Jual Beli

Akta itu dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik dibuat oleh Pejabat yang berwenang

¹³ Soejono Soekanto, dan Sri Mamuji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*,(Raja Grafindo, Jakarta), hlm. 12.

¹⁴ Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*,(Sinar Grafika, Jakarta). Hlm 96

Mengenai definisi dari akta autentik dituangkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa: akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.”

Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta Autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁵ Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.¹⁶

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang

¹⁵ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan> di akses 28 Oktober 2018 Pukul 05.30 WIB.

¹⁶ <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/> di akses 28 Oktober 2018 Pukul 05.40 WIB.

Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

b. Tanah dan Bangunan

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi.¹⁷ Tanah merupakan salah satu sumber daya alam utama yang ada di planet bumi serta merupakan kunci keberhasilan makhluk hidup.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian

¹⁷ <http://farahatikahgeografitanah.blogspot.co.id/p/pengertian-tanah.html> di akses 28 Oktober 2018 pukul 05.50 WIB

jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹⁸

c. Harta dalam Perceraian

Perceraian adalah berakhirnya suatu pernikahan. Saat kedua pasangan tak ingin melanjutkan kehidupan pernikahannya, mereka bisa meminta pemerintah untuk dipisahkan. Selama perceraian, pasangan tersebut harus memutuskan bagaimana membagi harta mereka yang diperoleh selama pernikahan seperti rumah, mobil, perabotan atau kontrak), dan bagaimana mereka menerima biaya dan kewajiban merawat anak-anak mereka. Banyak negara yang memiliki hukum dan aturan tentang perceraian, dan pasangan itu dapat menyelesaikannya ke pengadilan.

d. Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya

¹⁸ <https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> di akses 30 Oktober 2018 Pukul 06.15 WIB.

dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

Beberapa ahli pertanahan di Indonesia menyebutkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara ini menganut sistem *Torrens*. Sistem ini dapat diidentifikasi karena orang yang berhak atas tanahnya harus memohon dilakukannya pendaftaran tanah agar negara dapat memberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang diajukan. Hal ini sejalan dengan ide dasar dari sistem *Torrens* dimaksud, bahwa apabila seseorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar tanah yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Kemudian akan dilakukan penelitian atas alas hak yang dimajukan. Penelitian ini dikenal sebagai *examiner of title*.

Keberadaan sistem pendaftaran tanah model *Torrens* ini, persis apa yang disebutkan atas permohonan seseorang untuk memperoleh hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA :

- 1).Terjadinya hak milik menurut hak adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

¹⁹ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Ketentuan Undang-Undang.

Dengan kata lain setiap akan terjadinya hak milik (diproses pendaftaran untuk hak miliknya) harus melalui penetapan pemerintah, agar permohonan dapat disetujui untuk dikeluarkan bukti haknya, setelah diajukan seseorang ke kantor pertanahan setempat. Dengan demikian terjadinya hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 584 KUH Perdata tidak serta merta berlaku dalam memperoleh hak milik atas tanah di negara ini. Atau menurut ketentuan hukum agraria. Apalagi seperti dengan menggunakan lembaga daluwarsa (lewat waktu, *verjaring*). Pada saat masih berlakunya PP 10 Tahun 1961 jelas-jelas sama sekali ketentuan ini tidak dapat dibenarkan atau diakui untuk dijadikan alas hak memperoleh hak milik. Sekalipun pada akhirnya dianggap kembali diakui oleh PP 24 tahun 1997 atas tanah yang secara fisik dikuasai secara terus-menerus tanah itu selama 20 tahun, tanpa ada yang keberatan diterima untuk memperoleh hak atas tanah (Pasal 24), namun tetap harus dengan mengajukan permohonan haknya ke kantor pertanahan.

Disamping itu sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk di persoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum tanah Indonesia. Hal ini seperti

terlihat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan. Sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya PP No.24 tahun 1997.

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.²⁰

G. Kerangka Teoritik

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah Teori kepastian Hukum. Teori hukum menurut Satjipto Rahardjo²² adalah jiwanya

²⁰ <http://mas-marto.blogspot.com/2011/09/pendaftaran-tanah.html> diakses tanggal 07 November 2018 pukul 05.10 WIB.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158.

²² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.hal 153.

peraturan hukum, karena ia merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan ratio legis peraturan hukum. Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian huku dalam Negara hukumdigunakan sebagai landasan pertuaran perundang-undangan.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.²³

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan

²³ <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses tanggal 28 November 2018 pukul 22:53WIB

akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum.

Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.

Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi, kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Teori kepastian hukum ini dimaksudkan untuk membahas dan mengaslisia guna

melengkapi dan menjawab mengenai kepastian hukum terkait dengan akta jual beli tanah dan bangunan pasca cerai

b. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah suatu proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam kehidupan bermasyarakat yang berhubungan dengan hukum.

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa Penegakan hukum adalah kegiatan menerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaedah-kaedah yang mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

Dalam pelaksanaan penegakan hukum perlu adanya suatu penyuluhan hukum guna untuk mencapai kadar kesadaran hukum yang tinggi dalam masyarakat sehingga masyarakat dapat menghayati hak dan kewajiban asasi masyarakat dalam rangka tegaknya hukum, tegaknya keadilan, ketertiban hukum, kepastian hukum dan terbentuknya sikap dan perilaku yang taat pada hukum.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini diuraikan mengenai Tinjauan mengenai Kepastian Hukum, Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan, Tinjauan tentang Notaris dan PPAT, Tinjauan tentang Perkawinan, Tinjauan tentang Harta setelah Perceraian.

Bab III Hasil penelitian dan pembahasan mengenai tata cara pendaftaran tanah yang dilakukan suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kota Cirebon. Bagaimana kepastian hukum Akta jual beli yang dilakukan suami istri pasca cerai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apa kendala dan solusi yang akan dihadapi dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan suami istri pasca cerai agar dikemudian hari tidak ada salah satu pihak dari mereka yang menuntut keabsahan akta jual beli tersebut.

Bab IV Penutup, berisi Simpulan dan Saran-saran