

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana dipahami, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Sebagai konsekwensinya peralihan atas hak atas tanah harus melalui prosedur formal sebagai bentuk proteksi hukum bagi mereka yang bertransaksi tanah. Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam prosedur formal dimaksud.

Notaris selaku PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagaimana dinyatakan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 (PP no.27/1998) diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan

¹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 17.

oleh perbuatan hukum itu. Hal ini dipahami karena Notaris adalah pejabat publik yang bertugas untuk melaksanakan jabatan publik.²

Sebagaimana PP no.27/1998 tersebut, dalam jual beli tanah peran Notaris selaku PPAT sangat strategis sehubungan penerbitan Akta Jual Beli (AJB). Sebelum dilakukan jual beli, PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

Dengan kewenangan yang dimiliki Notaris selaku PPAT harus mencermati proses penerbitan akta tersebut. Kecerobohan yang terjadi bukan hanya berdampak secara hukum bagi PPAT tetapi akta yang diterbitkannya tersebut terancam cacat hukum. Hal ini harus dipahami karena tidak menutup kemungkinan akan adanya klien yang hendak mendaftarkan tanahnya dengan modal jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya.

Modus jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya berpotensi menimbulkan masalah hukum bagi seorang Notaris selaku PPAT. Akta yang diterbitkan Notaris PPAT terhadap jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya menjadi rawan gugat. Keabsahan dari akte dimaksud akan menjadi pokok persoalan sengketa hukum yang akan terjadi. Sengketa terjadi karena akta jual beli itu merupakan sebuah perikatan yang melibatkan antar pihak. Dalam perjalanannya para pihak terbuka

² Frans Hendra Winata, 2005, *Persepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, Renvoi Periode Desember, Jakarta, hlm.12

kemungkinan untuk bersengketa akibat salah satu pihak merasa ada prestasi yang tidak dipenuhi. Mereka yang merasa terdesak akibat sengketa dimaksud sudah barang tentu berpotensi juga untuk mengungkap transaksi jual beli tanah yang mereka jalankan adalah tidak tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

Munculnya sengketa jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya sudah barang tentu akan bersinggungan dengan akta jual beli tanah yang sudah diterbitkan. Kredibilitas Notaris PPAT kemudian menjadi taruhannya sebagai imbas dari akte jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya tersebut. Penerbitan akte dimaksud sudah barang tentu akan menjadi titik awal bagi orang lain untuk memberikan stigma negatif bagi Notaris PPAT bersangkutan. Hal ini dipahami bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Diketahui juga bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar dari wewenang yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan Notaris dapat disebut dengan tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti itu

merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pada sisi lain, Kota Kendari yang berkembang maju memiliki lahan-lahan yang terus mengalami kenaikan harga. Kondisi seperti ini menimbulkan akibat pada pemasukan di sektor perpajakan. Semakin tinggi nilai transaksi tanah yang terjadi maka nilai pajak yang akan masuk ke kas negara meningkat juga. Demikian juga pada akumulasi transaksi jual beli tanah sudah barang tentu berdampak pada pemasukan ke kas pemerintah dalam bentuk pajak atas tanah.

Salah satu jenis pajak yang mengalami dampak dari perkembangan harga lahan di Kota kendari adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Diketahui juga bahwa salah satu komponen dalam penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP adalah taksiran harga rumah dan bangunan yang dihitung berdasarkan luas dan zona rumah serta bangunannya.

Fenomena naiknya harga tanah di Kota Kendari ini terlihat dengan adanya rencanakan kenaikan NJOP. Sebagaimana diberitakan oleh kantor berita Antara, pada awal tahun 2020 ini, sejumlah kawasan komersil di Kendari mengalami kenaikan NJOP:

“Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kendari, Provinsi Sulawesi

Tenggara (Sultra) akan dilakukan secara objektif yaitu pada kawasan bisnis atau komersil dan akan dikenakan pada persil tanah yang langsung berhadapan dengan jalan poros.”³

Dipahami kemudian bahwa ada sejumlah pajak yang terkait dengan transaksi penjualan tanah yang meliputi : Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) ataupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selanjutnya, untuk menghindari tingginya nilai pajak yang dikenakan terhadap seorang wajib pajak atas tanah yang diperjualbelikan menimbulkan sebuah siasat yang kurang terpuji. Harga tanah yang tinggi akan berdampak pada beban pajak yang bernilai lebih besar juga. Sebagai jalan keluar maka dipakailah transaksi yang tidak sebenarnya untuk menyasiasi nilai pajak yang tinggi. Transaksi yang dilaporkan sengaja dibikin rendah agar nilai pajak yang dikenakan bagi sang wajib pajak menjadi rendah juga.

Sebagaimana diketahui bahwa ketentuan Pasal 46 Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 17 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah (Perda No. 17/2013) menyatakan:

“Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut:

- a. Jumlah Nilai Obyek Pajak (NJOP) dibawah atau sama dengan Rp. 500.000.000,- ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen);
- b. Jumlah Nilai Obyek Pajak diatas Rp.500.000.001 - 2.000.000.000,- ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen);

³ [https:// sultra.antaranews.com/berita/321056/kenaikan-njop-pbb-kendari-dilakukan-secara-objektif](https://sultra.antaranews.com/berita/321056/kenaikan-njop-pbb-kendari-dilakukan-secara-objektif) ,diakses tanggal 8 Februari 2020

- c. Jumlah Nilai Obyek Pajak Rp. 2.000.000.000,- ke atas ditetapkan sebesar 0,25 % (nol koma dua puluh lima persen).”

Diketahui kemudian bahwa penjual tanah harus membayar PPh dan pembeli tanah juga harus membayar BPHTB, dengan ketentuan sebagai berikut Pajak Penjual (PPh) = Harga Jual x 2,5 %, Pajak Pembeli (BPHTB) = {Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5%, Pembeli dan Penjual kemudian juga membayar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di Notaris selaku PPAT yang pada umumnya akan ditanggung bersama atau jika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak yang nilainya maksimal 1% dari harga transaksi tanah.

Tingginya nilai tanah yang menjadi obyek jual beli berdampak pada PPh, PPN dan BPHTB yang akan dibayar. Untuk menghindari biaya yang begitu tinggi maka penjual dan pembeli bersepakat melaporkan jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya. Praktek curang yang demikian tidak mengherankan bagi mereka yang mencari keuntungan melalui transaksi yang tidak sebenarnya. Fenomena yang demikian menimbulkan jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya. Bahkan tidak menutup kemungkinan transaksi jual beli tanah yang disampaikan ke pejabat publik seperti Notaris juga tidak sesuai harga sebenarnya. Berangkat dari hal-hal yang telah diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul **“Keabsahan Akta Notaris tentang Jual Beli Tanah Tidak Sesuai Harga Sebenarnya di Kota Kendari (Analisis Kasus di Kota Kendari)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi praktik jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya di hadapan Notaris Kota Kendari ?
2. Bagaimana akibat hukum akta notaris tentang jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari ?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya di hadapan Notaris Kota Kendari.
- b. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum akta notaris tentang jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan memperoleh manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Memberikan sumbangan ilmiah dalam ilmu kenotariatan sehubungan dampak jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya yang melibatkan Notaris sebagai pembuat akta
 - 2) Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan status Notaris terhadap jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya

b. Manfaat Praktis

1) Bagi penulis

Dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung tentang Notaris yang menerbitkan akta jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya.

2) Bagi akademisi

Dapat menambah pengetahuan dan sumbangan pemikiran sehubungan dengan Notaris yang menerbitkan akta jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya.

3) Bagi Kampus

Akan menambah koleksi karya ilmiah berupa Tesis bertemakan Notaris yang menerbitkan akta jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya di bidang ilmu kenotariatan pada Program Magister (S.2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

E. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini merupakan upaya untuk menjelaskan judul tesis yang diangkat. Penjelasan dimaksud menguraikan secara panjang tentang definisi yang terkait dengan kata-kata variabel atau kata kunci yang terkandung dalam judul tesis. Termasuk rangkaian kata-kata untuk menjelaskan maksud penulis sehingga makna dan maksud judul tersebut dapat dimengerti serta diketahui secara jelas.

Adapun kata-kata variabel atau kata kunci dari judul tesis yang hendak diuraikan lebih lanjut sebagai bagian dari kerangka konseptual ini adalah sebagai berikut:

a. Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata “absah” yang artinya berlaku menurut peraturan perundang-undangan yang ada.⁴ Dengan adanya konfiks “ke - an” pada kata “absah” tersebut dapat diartikan keberlakuan menurut peraturan perundang-undangan. Dalam konteks tersebut, sesuatu dikatakan sah jika telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian maka yang menjadikan sebuah entitas itu dinyatakan sah jika telah sesuai dengan perundang-undangan. Keabsahan ini erat kaitannya dengan fungsi hukum. Ketika kepercayaan (*trust*) telah gagal menjalankan peranannya.⁵

Sebagaimana halnya keabsahan sebuah dokumen dapat diukur menurut perundang-undangan yang berlaku baik dari segi formal atau materiil. Dokumen secara formil antara lain dikatakan sah jika menurut perundang-undangan diterbitkan oleh orang yang berwenang.

Kewenangan seseorang dapat diperoleh menurut:

1. Undang-Undang

Kewenangan yang demikian dalam kepustakaan hukum dikatakan sebagai kewenangan “atribusi”⁶. Kewenangan yang

⁴ Visvandro, 2014, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h.8

⁵ Budiono Kusumohamidjojo, 2019, *Teori Hukum Dilema Antara Hukum Dan Kekuasaan*, Yrama Widya, Bandung, h. 110

⁶ Wiyono, 2015, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, h.68

demikian lazim kita temukan pada kewenangan yang ada pada jabatan di pemerintahan. Hal ini terkait erat dengan sebuah negara hukum yang memegang asas legalitas.

2. Delegasi

Kewenangan yang diperoleh secara delegasi karena adanya pelimpahan wewenang. Artinya wewenang yang ada pada suatu badan atau pejabat suatu organ pemerintahan melimpahkan kepada badan atau pejabat suatu organ pemerintahan yang lain.

3. Mandat

Kewenangan yang diperoleh melalui mandat terjadi karena badan atau pejabat mengizinkan wewenang yang ada padanya untuk dilaksanakan oleh badan atau pejabat lainnya. Perbedaannya dengan delegasi yaitu kewenangan yang dilimpahkan bersifat permanen sedangkan Mandat tidak permanen sehingga tanggung jawab masih ada pada pemberi mandat.

Dari segi materiil, keabsahan suatu dokumen ketika secara redaksional kandungan isi dokumen secara substantif tidak bertentangan dengan hukum. Contohnya, Camat menerbitkan surat keterangan sehat untuk seorang warga. Secara substantif isi surat yang demikian harusnya diterbitkan oleh dokter bukan camat.

b. Notaris

Dari segi hukum pengertian notaris dapat diperoleh dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 1 angka 1: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”Seorang Notaris yang nota bene merupakan sarjana hukum adalah sarjana yang sujana dan susial, menguasai ilmu hukum, terampil profesional, aruf bijaksana dan berperilaku tak tercela/ berakhlak baik.⁷

Dalam kaitan akta jual beli tanah, kapasitas seorang Notaris adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jasa Notaris selaku PPAT tidak semata-mata mempertemukan penjual dan pembeli dalam suatu transaksi jual beli tanah. Kehadiran Notaris PPAT yang menerbitkan akta jual beli agar transaksi yang terjadi mengikat secara hukum bagi para pihak (penjual dan pembeli). Dengan akta yang diterbitkan itu diharapkan tidak akan timbul sengketa di kemudian hari.

Sebagaimana diketahui, jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Sebuah peristiwa hukum seperti jual beli tanah membutuhkan suatu legalitas secara hukum. Keabsahan suatu proses jual beli tanah oleh para pihak ditentukan oleh adanya dokumen jual beli. Dokumen jual beli yang diterbitkan Notaris PPAT merupakan akta otentik. Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷ Abintoro Prakoso,2015, *Etika Profesi Hukum, Telaah Historis, Filosofis Dan Teoritis, Advokat, Jaksa Dan Hakim*, LaksBang Justitia, Surabaya ,h.114

(KUHPdt) menyatakan akta otentik merupakan bukti yang sempurna (terkuat).

Dengan sifatnya yang sempurna itu, akta yang merupakan produk Notaris itu sebagai alat bukti secara hukum harus dilihat pada adanya, tanpa memerlukan penafsiran lagi, selain apa yang dinyatakan dalam akta Notaris tersebut. Jika dikemudian hari terjadi sengketa para pihak yang tercantum dalam akta, sebagai alat bukti yang sempurna tidak memerlukan lagi alat pendukung lainnya. Akta yang notabene produk Notaris itu dalam prakteknya telah memberi kepastian hukum. Sebagai akta otentik, dari sisi penafsiran hukum dikualifikasikan sebagai penafsiran gramatikal, sebuah penafsiran didasarkan semata-mata pada kata-kata itu sendiri.⁸

c. Jual beli

Jual beli menurut R. Subekti adalah jual beli sebagai perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut. Barang yang menjadi obyek jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.⁹

Berbicara mengenai transaksi jual beli secara umum tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat

⁸ Diah Imaningrum Susanti, 2019, *Penafsiran Hukum Teori Dan Metode*, Sinar Grafika, Jakarta, h.48

⁹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cet. Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta, h. 1

dalam pasal 1313 KUHPdt yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPdt yang memiliki sifat terbuka, artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sebagaimana termuat dalam pasal 1320 KUPdt yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian, kecakapan para pihak dalam perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹⁰

Unsur-unsur pokok jual beli beedasarkan pasal 1458 KUHPdt adalah setelah orang-orang tersebut sepakattentang benda dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudag dilahirkan pada saat detik tercapainya consensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut, sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.¹¹

d. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹² Dasar

¹⁰ [http : // javaindoland.forumakers.com/t73-KUH-Perdata-Jual-Beli](http://javaindoland.forumakers.com/t73-KUH-Perdata-Jual-Beli), diakses pada tanggal 29 Pebruari 2020,

¹¹ *Ibid.*, hlm. 2

¹² Effendi Perangin.1994.*Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta, h. 17.

kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Didalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan. UUPA hanya menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam

hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹³

e. Harga

Dalam Ensiklopedi Indonesia disebutkan harga merupakan suatu nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu tertentu dan tempat tertentu. Istilah harga digunakan untuk memberikan nilai finansial pada suatu produk barang atau jasa. Biasanya penggunaan kata harga berupa digit nominal besaran angka terhadap nilai tukar mata uang yang menunjukkan tinggi rendahnya nilai suatu kualitas barang atau jasa. Harga dalam ilmu ekonomi dapat dikaitkan dengan nilai jual atau beli suatu produk barang atau jasa sekaligus sebagai variabel yang menentukan komparasi produk atau barang sejenis.¹⁴

Harga adalah sesuatu yang bernilai yang harus direlakan oleh pembeli untuk memperoleh barang atau jasa. Ini mencakup biaya-biaya transaksi, saldo minimum atau kompensasi. Harga jual produk mempunyai fungsi ganda. Fungsi pertama adalah, sarana untuk memenangkan persaingan dipasar. Fungsi kedua, harga adalah sumber keuntungan. Harga adalah bunga, biaya administrasi, biaya provisi dan

¹³ Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, h. 2

¹⁴ <http://id.wikipedia.org/wiki/Harga> di akses pada 15 Februari 2020.

komisi, biaya kirim, biaya tagih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya-biaya lainnya.¹⁵

Ketika sebuah harga sebagai bagian dari penjualan produk yang berkualitas tinggi tentunya disertai dengan harga yang tinggi pula. Demikian juga untuk penjualan produk yang berkualitas rendah akan disesuaikan dengan harga yang rendah pula. Dalam persaingan perusahaan dituntut untuk dapat memberikan produk yang bermutu dan memiliki nilai merek pada tingkat harga tertentu yang dapat dijangkau konsumen dan dapat diterima di pasaran, guna meningkatkan volume penjualan.

Dalam konsep Islam, penetapan harga diberikan sesuai kebebasan pasar, dan menyerahkannya kepada hukum naluri yang kiranya dapat melaksanakan fungsinya selaras dengan penawaran dan permintaan, namun tidak boleh melakukan iktikar, yaitu mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan menjual lebih sedikit barang untuk harga yang lebih tinggi. Dalam hal praktik tidak terpuji tersebut, maka Islam yang sifatnya *rahmatan lil 'alamin* mengajarkan intervensi otoritas resmi dan memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk melakukan kebijakan pengendalian harga (*price fixing*). Bila ada kenaikan harga barang diatas batas kemampuan masyarakat, maka pemerintah melakukan pengaturan dengan operasi pasar. Sedangkan, bila harga

¹⁵ Kasmir, 2003. *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada Cet. ke empat, Jakarta. h. 196.

terlalu turun sehingga merugikan produsen, maka pemerintah meningkatkan pembelian atas produk tersebut dari pasar.¹⁶

Oleh karena harga sesuai dengan kekuatan penawaran dan permintaan di pasar, maka harga barang tidak boleh ditetapkan pemerintah, karena ketentuan harga tergantung pada hukum *supply and demand*. Inilah yang menjadi poin penting mekanisme pasar Islami menuju harga yang adil. Namun demikian, ekonomi Islam masih memberikan peluang pada kondisi tertentu untuk melakukan intervensi harga (*price intervention*) bila para pedagang melakukan monopoli dan kecurangan yang menekan dan merugikan konsumen. Secara umum harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Penentuan harga dalam Islam ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi secara alami.

Harga berarti sesuatu bagi konsumen dan sesuatu yang lain bagi penjual. Bagi konsumen, ini merupakan biaya atas sesuatu. Bagi penjual, harga adalah pendapatan, sumber utama dari keuntungan. Harga juga merupakan sejumlah kompensasi (uang maupun barang, kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang atau jasa.¹⁷

¹⁶ Adiwarmanto Karim, 2003, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press, Jakarta, h. 146.

¹⁷ Charles W. Lamb dkk., 2001. *Pemasaran*, Salemba Empat, Jakarta, h. 268.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari perundang-undangan serta pelaksanaannya. Perundang-undangan sebagai sebuah norma hukum dalam implementasinya menjadikan rujukan atas suatu perbuatan dalam suatu peristiwa hukum. Fungsinya sebagai rujukan dengan sendirinya harus mencerminkan adanya kepastian. Cerminan atas fungsi dimaksud yang menjadi tolok ukurnya memerlukan teori kepastian hukum. Adapun kepastian hukum merupakan satu dari tiga elemen penting dari tujuan hukum itu sendiri, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁸

Perihal kepastian hukum sendiri diperuntukkan pada perilaku lahiriah bukan menyangkut hal-hal non fisik seperti pemikiran atau batiniah. Perilaku lahiriah yang kasat mata ini yang merupakan pangkal sanksi hukum yang dijatuhkan. Perilaku itu sendiri merupakan realisasi dari buah pikir atau sikap batin sehingga tampak konkret. Namun secara konseptual antara hukum dan moral ibarat dua sisi mata uang, dimana yang satu dapat menjustifikasi yang lain. Moral dapat menjadi basis bagi hukum untuk menetapkan dan menjalankan kaidah-kaidah hukum yang tidak berkaitan atau kaidahnya sangat kecil dengan sektor moral.¹⁹

¹⁸ W.J.S. Poerwadarminta, 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia* Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, h. 847

¹⁹ Munir Fuady. 2014. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*. Cetakan ke-3. Prenadamedia Group. Jakarta, h. 69

Keberlakuan perundang-undangan sebagai hukum positif bertautan dengan asas kepastian hukum. Hal ini dimaksudkan tentang adanya jaminan bahwa hukum yang berlaku diimplementasikan secara baik. Sifat hukum sendiri yang tidak membeda-bedakan dan berlaku universal bagi semua orang tanpa melihat apapun latar belakang. Dan sebagai sebuah hukum positif tentu tidak lepas dari keberlakuannya secara normatif. Ketika orang berbicara tentang keberlakuan normatif suatu kaidah hukum, jika kaidah hukum itu merupakan bagian dari suatu sisten kaidah hukum tertentu yang di dalamnya kaidah-kaidah hukum itu saling menunjuk yang satu terhadap yang lain.²⁰ Kenyataan tersebut tidak dapat dipungkiri bahwa hukum positif sebagai sebuah norma merupakan bagian dari suatu sisten kaidah hukum. Realitas kaidah hukum merupakan eksistensi dari danya sebuah negara hukum. Dimana didalam kehidupan bernegara yang berpaham demikian selalu mengedepankan hukum.

Dalam suatu negara hukum kepastian hukum juga hal yang dikedepankan. Dalam suatu negara hukum dimana hukum merupakan panglima maka segala perilaku kehidupan bernegara juga memakai hukum sebagai koridornya.²¹ Salah satu elemen penting yang mendorong

²⁰ J.J.H. Bruggink.1999. *Refleksi Tentang Hukum* . Cetakan ke II. Citra Aditya Bakti. Bandung , h.150

²¹ Bandingkan, negara hukum menurut Bernhard Limbong: “Negara hukum dalam arti formal (sempit/klasik) dan negara hukum dalam arti materiil. Negara hukum dalam arti formal (sempit/klasik) adalah negara yang ken'anya hanya menjaga agar jangan sampai ada pelanggaran terhadap ketentraman dan kcpentingan umum, seperti, yang telah ditentukan dalam hukum tenulis (undang-undang), yaim hany'a bertugas melindungi jiwa. benda. atau hak asasi warganya seem pasif. tidak campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat karenayang bedaku dalam lapangan ekonomi adalah

warga negara mematuhi hukum yakni kepastian hukum. Keberlakuan hukum menjadi resisten karena masyarakat tidak merasakan adanya keadilan. Ketika masyarakat merasakan hukum yang timpang, dapat saja disebabkan adanya perlakuan yang berbeda dalam penerapan hukum pada persoalan hukum yang serupa. Kondisi yang demikian merupakan gambaran atas kepastian hukum yang tidak menjangkau harapan dari masyarakat itu sendiri. Namun di sisi lain, walaupun kita dapat menemukan kaidah hukum yang sama dalam berbagai perumusan yang agak berbeda, namun dalam teori hukum terdapat suatu perumusan yang baku, yang berlaku bagi prototipe aturan hukum.²²

Pada suatu peristiwa hukum memerlukan keberadaan hukum positif yang mendukung. Penerapan suatu hukum positif di tengah-tengah masyarakat tidak boleh menampakkan adanya keraguan. Secara implementatif hukum positif yang disertai adanya keragu-raguan akan memunculkan multi tafsir atas hukum yang diterapkan itu. Hukum yang multi tafsir merupakan masalah tersendiri dari aspek kepastian hukum. Tanpa adanya kepastian hukum potensi untuk terjadi konflik sangat terbuka. Berangkat dari kenyataan tersebut maka suatu peristiwa hukum

prinsip *laissezfaire laiesizealler*. Negara hukum dalam arti materiil (luas atau modern), yaitu negara yang terkenal dengan istilah *welfare state*, yang bertugas menjaga keamanan dalam arti kata seluas-luasnya, yaitu keamanan sosial (*social security*) dan menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil sehingga hak-hak asasi warga negaranya benar-benar terlindung”lihat. Salim H.S.& Erlies Septiana Nurbani.2017. **Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Ketiga)**.Cetakan ke-2. Rajagrafindo Persada. Jakarta. .h.2-3

²² J.J.H. Bruggink . *Op.Cit.*, h. 110

mutlak disertai adanya kepastian hukum. Harus dipahami bahwa fungsi hukum itu memiliki dua sisi.²³

Dalam suatu perjanjian juga tidak luput dari penerapan teori kepastian hukum. Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.²⁴ Hubungan hukum yang terjadi atas adanya suatu perjanjian karena para pihak benar-benar mengharapkan kepastian hukum. Hubungan yang demikian dimaksudkan agar sifat perikatan yang terjadi tidak menimbulkan tafsir yang subyektif masing-masing pihak yang saling mengikatkan diri. Atas adanya kesepakatan yang dituangkan pada perjanjian merupakan dasar dari terwujudnya perikatan. Kesepakatan yang berhasil diwujudkan diyakini para pihak sehingga tidak ada keraguan untuk saling mengikatkan diri. Atas adanya saling mengikat yang terjadi dalam suatu perjanjian tidak lain dari bentuk nyata dari asas *pacta sunt servanda* yang tidak lain bentuk lain dari suatu kepastian hukum. Dalam suatu perikatan, asas *pacta sunt servanda* dimaknai bahwa perjanjian yang terjadi berlaku sebagai layaknya undang-undang bagi para pihak.

²³ Teori tentang fungsi hukum dalam masyarakat yang sudah maju dapat dilihat dalam dua sisi, yaitu sisi pertama di mana kemajuan masyarakat dalam berbagai bidang membutuhkan aturan hukum untuk mengaturnya. Sehingga sektor hukum pun ikut ditarik oleh perkembangan masyarakat tersebut. Dan sisi kedua adalah di mana hukum yang baik dapat mengembangkan masyarakat atau mengarahkan perkembangan masyarakat. Lihat Munir Fuady. *Op Cit.*, h.245

²⁴ R. Subekti.1979. *Hukum Perjanjian*. Intermedia.Jakarta., h.1

Secara normatif, kepastian hukum merupakan suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Yang dimaksud dengan jelas, artinya tidak menimbulkan keraguan tidak multi-tafsir. Sementara itu, logis berarti menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Peraturan yang tidak menimbulkan keraguan cenderung dipercaya akan menghasilkan suatu kebenaran sebagaimana diungkapkan oleh Bruggink.²⁵

Secara ilustratif, gambaran mengenai kepastian hukum dimana segala perilaku manusia baik secara personal maupun komunal terikat dan berada dalam koridor hukum. Sementara dalam koridor hukum itu sendiri bukan semata-mata hukum positif tetapi konsep-konsep serta teori sebagaimana dimaksud dalam filsafat hukum.²⁶

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan sebuah konsep yang dipakai untuk mengungkap suatu masalah yang bertalian dengan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Secara vertikal dalam kehidupan bernegara, perlindungan hukum diberikan kepada warga negara dari tindakan sewenang-wenang dari pemegang kekuasaan. Sementara secara horisontal dalam suatu hubungan antar subyek hukum (*natuurlijk persoon* ataupun *rechts persoon*) , perlindungan hukum

²⁵ A'an Efendi, Freddy Poernomo dan IG.NG Indra S. Ranuh.2016. **Teori Hukum**. Sinar Grafika. Jakarta, h. 37

²⁶ Filsafat hukum adalah perumusan konsep-konsep dan teori-teori dalam rangka memahami sifat hukum, sumber-sumber otoritas/kekuasaan , dan perannya dalam masyarakat. Lihat. *Ibid.* h.197

dibutuhkan guna melindungi hak dan kewajiban masing-masing subyek hukum agar tidak dirugikan.

Hukum difungsikan karena erat kaitannya dengan kepentingan manusia yang harus dilindungi. Sebagai upaya perlindungan kepentingan manusia tersebut maka hukum dilaksanakan menurut prosedurnya serta substansinya. Secara profesional, hukum yang tegakkan akan menghasilkan kedamaian, ketertiban serta keadilan. Dalam penegakannya hukum yang adil harus berlaku sama bagi semua sebagai bentuk dari kepastian hukum itu sendiri. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Kepastian hukum yang ideal diwujudkan dalam pelaksanaan sehingga konsekuensinya hukum harus ditegakkan. Atas adanya penegakan tersebut masyarakat harus merasakan adanya keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum karena hal ini tidak lain merupakan tujuan hukum itu sendiri, sebagaimana dikonsepsikan oleh Gustav Radbruch²⁷. Sejalan dengan hal ini maka hukum mutlak dapat diterapkan bukan berupa konsep logis analistis yang eksklusif.²⁸

Perlindungan hukum diwujudkan atau diadakan sebagai upaya preventif maupun represif bagi mereka yang merugikan kepentingan

²⁷ Muhammad Erwin.2012. *Filsafat Hukum*.Raja Grafindo.Jakarta., h.123

²⁸ Lihat pandangan Rescue Pound yang menyatakan bahwa hukum tidak boleh dibiarkan mengawang dalam konsep-konsep logis analitis ataupun tenggelam dalam ungkapan-ungkapan teknis yuridis yang terlampau eksklusif. Sebaliknya, hukum itu mesti didaratkan di dunia nyata, yaitu dunia sosial yang penuh sesak dengan kebutuhan dan kepentingan-kepentingan yang saling bersaing. Bernard L. Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y Hage.2013. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*.Genta Publishing. Yogyakarta., h.139

pihak lain secara hukum. Dalam kehidupan bermasyarakat hak dan kewajiban yang melekat pada subyek hukum sangat memerlukan adanya perlindungan hukum dimaksud. Tanpa adanya perlindungan hukum tersebut maka perbuatan sepihak yang merugikan atau tindakan sewenang-wenang tentunya tidak akan terkendali. Kesewenang-wenangan penguasa terjadi karena hukum yang membatasi kewenangan penguasa yang akan melindungi warganya tidak ada atau disimpangi oleh penguasa. Dengan kata lain urgensi dari perlindungan hukum diwujudkan agar ketertiban dan ketentraman di masyarakat terjamin.

Bentuk preventif dari suatu perlindungan hukum terhadap seseorang dinyatakan dalam sebuah norma hukum yang apabila dilanggar maka menimbulkan konsekuensi hukum bagi si pelanggar yang berbentuk sanksi hukum. Pada bentuk represifnya, perlindungan hukum terjadi ketika terjadi permasalahan hukum yang berbentuk sengketa. Penyelesaian sengketa tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum secara represif. Disinilah pentingnya memahami hukum layaknya manusia, dimana semata-mata berbentuk gambaran umum tentang hukum selama ini sebagai *adagium* "the man behind the gun" yang membuktikan bahwa aktor di belakang memegang peran yang lebih dominan dari sekedar persoalan struktur, khususnya bagi pandangan para sosiolog mikro. Apabila Cicero mengatakan ada masyarakat ada hukum, sesungguhnya yang dimaksud adalah hukum hidup ditengah-tengah masyarakat. Anatar hukum dan manusia memiliki kedekatan yang

khusus serta tak terpisahkan. Artinya tanpa manusia hukum tidak dapat disebut sebagai hukum.²⁹

Sejalan dengan hal tersebut diatas, Sudikno Mertokusumo³⁰ mengatakan, di dunia ini yang berkuasa tidak lain yakni manusia. Yang mengeksploitasi serta mengeksplorasi atas dunia seisinya ini juga manusia. Melalui kekuasaannya itu maka manusia menjadi pusat atau titik sentral seluruh kehidupan dunia. Atas posisinya yang menentukan ini maka manusia merupakan pelaku (subyek) bukan alat atau obyek. Sebagai subyek dia memiliki kepentingan atas dunia, mempunyai tuntutan yang diharapkan untuk dipenuhi atau dilaksanakan.

Pada sisi lain perlindungan hukum merupakan bagian dari hak asasi manusia. Mereka yang dirugikan secara hukum dari tindakan fisik ataupun psikis haruslah mendapat pengayoman dari negara. Keberadaan dari perlindungan hukum itu sendiri memungkinkan bagi setiap orang untuk menikmati hak-hak mereka yang memang dipersembahkan oleh hukum. Dimana hukum harus mampu mengimbangi dinamika masyarakat. Konsekuensi atas hal ini maka ilmuwan harus senantiasa menyikapi ilmu sebagai sesuatu yang terus berubah, bergerak dan mengalir, demikian pula dengan ilmu hukum. Garis perbatasan ilmu hukum selalu bergeser.³¹

²⁹ Otje Salman dan Anthon F. Susanto.2015. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*. Cetakan Kedelapan. Refika Aditama. Bandung. ,h.14-15

³⁰ Sudikno Mertokusumo. 2011. *Teori Hukum*. Cetakan ke- 5. Universtias Atma Jaya. Yogyakarta. , h. 13

³¹ Otje Salman dan Anthon F. Susanto., *Op.Cit.* h. 143.

Kehadiran dari perlindungan hukum karena adanya pelanggaran hukum atau secara privat ada hak yang dilanggar oleh pihak lain. Pelanggaran yang terjadi dilakukan oleh subyek hukum sehingga dibutuhkan adanya struktur hukum yang menyangkut aparat penegak hukum serta substansi hukum yang meliputi perangkat perundang-undangan. Dengan pendekatan stuktur dan substansi hukum tersebut diharapkan terpenuhinya hak-hak setiap orang dari upaya perbuatan yang berlawanan hukum baik oleh pemerintah atau sesama warga negara.

G. Metode Penelitian

Untuk memahami lebih jauh tentang makna kata Metode Penelitian maka terlebih dahulu dipahami makna kata metode. Yang dimaksud dengan metode diadopsi dari bahasa Yunani yakni "method" yang artinya cara atau jalan. Terkait dengan kegiatan ilmiah maka dikenal dengan metode ilmiah yang oleh Almack³² diartikan bahwa metode ilmiah adalah cara menerapkan prinsip-prinsip logis terhadap penemuan, pengesahan, dan penjelasan kebenaran.

Sementara pengertian dari kata Penelitian atau *research* adalah upaya untuk menemukan, mengembangkan serta menguji kebenaran suatu pengetahuan usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah³³.

Sedangkan yang dimaksud dengan metode penelitian pada dasarnya merupakan *cara ilmiah* untuk mendapatkan *data* dengan *tujuan* dan

³² Moh. Nazir, 2014, *Metode Penelitian*, Cetakan ke Sembilan, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor, h.27

³³ Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research*, Jilid I, Abadi Offset, Yogyakarta, h.4

kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu : cara ilmiah, data , tujuan, dan kegunaan.

1. Metode Pendekatan

Dalam memperoleh data serta informasi penelitian ini maka metode yang dilakukan dengan melakukan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.³⁴ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui keabsahan akta Notaris tentang jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang akan diteliti, yaitu norma-norma yang terkait erat dengan keabsahan akta Notaris tentang jual beli tanah .

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yaitu menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif .Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi,

³⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 51

gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.³⁵

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi lapangan maupun studi pustaka. Agar mendapatkan data yang akurat serta otentik pengumpulan data tersebut meliputi data primer maupun sekunder. Teknik pengumpulan data primer dan sekunder yang digunakan yaitu:

1. Studi lapangan

a) Wawancara langsung kepada:

- 1) Natoris PPAT di Kota Kendari
- 2) Seorang pelaku jual beli tanah bukan dengan harga sebenarnya.
- 3) Praktisi hukum

b) Observasi

2. Studi Pustaka

a) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki,³⁶ bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Adapun bahannya terdiri dari:

- 1) Perundang-undangan :

³⁵ Moh. Nazir. *Op. Cit*, h. 43

³⁶ Ibid. Hlm. 133

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.

3) Putusan hakim

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, meliputi:³⁷

1) Rancangan peraturan-peraturan perundang-undangan.

2) Hasil karya ilmiah para sarjana

3) Hasil-hasil penelitian

3) Bahan Hukum Tersier

³⁷ Suratman & Philips Dillah.2014. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Penerbit Alfabeta. Hlm.67

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya:³⁸

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Bahasa Indonesia
- 3) Internet

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan mendeskripsikan serta menggambarkan data dan fakta yang dihasilkan dari suatu penelitian di lapangan dengan suatu interpretasi, evaluasi, dan pengetahuan umum.

Data kemudian dianalisis dengan metode induktif, yaitu suatu cara berfikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum dilanjutkan dengan penarikan kesimpulan yang bersifat khusus untuk mengajukan saran-saran, serta data yang telah diolah tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan cara menginterpretasikan data dan memaparkannya dalam bentuk kalimat untuk menjawab permasalahan yang ada.

H. Sistematika Penulisan

Sebelumnya telah dikemukakan mengenai latar belakang penulisan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup penulisan, serta metode penulis menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan

³⁸ Ibid. Hlm. 67

kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori untuk menjelaskan arah penulisan ini. Dengan demikian perlu kiranya dikemukakan sistematika penulisan secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, jadwal penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka Yang Terdiri Dari : A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli: 1. Pengertian Perjanjian : a. Perjanjian Jual Beli, b. Perjanjian Jual Beli Tanah: 1). Adanya Persetujuan, 2). Pemilik Tanah, 3). Penyerahan Tanah, 4). Pihak Lain Membayar Harga Tanah 5). Harga Sesuai yang Telah Dijanjikan. B. Tinjauan Umum Tentang Notaris: 1. Pengertian Notaris : a. Notaris sebagai Pejabat Umum, b. Urgensi Notaris dalam Proses Jual Beli: 1). Peranan Notaris dalam Jual Beli Tanah. C. Tinjauan Umum Tentang Akta: 1. Pengertian Akta : a. Akta Dibawah Tangan (*Onderhands*): 1). Akta Dibawah Tangan Sebagai Hubungan Hukum, 2). Akta Dibawah Tangan Dalam Jual Beli, 2. Akta Resmi (Otentik): a. Akta Otentik Dalam Perjanjian, b. Akta Otentik Dalam Perjanjian Jual Beli. D. Tinjauan Umum Tentang Akta Perspektif Islam:

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas hasil Penelitian yang meliputi : Bentuk jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya di hadapan Notaris Kota Kendari., serta Keabsahan akta notaris tentang jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari.

Bab IV Penutup, pada bab terakhir ini memuat Simpulan dan Saran.

