BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

> "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pasal ini menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Seluruh peralihan tersebut kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah, sehingga proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Jual beli tanah dibuktikan dengan akta PPAT yang merupakan suatu akta autentik. Akta PPAT tersebut digunakan untuk melakukan pendaftaran

di Kantor Pertanahan.[1] sehingga orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat melakukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan (dalam hal ini adalah pemeliharaan data), untuk memperoleh sertifikat yang telah di balik nama menjadi nama pembeli, biarpun jual belinya..sah menurut hukum.[2]

Kegiatan pemeliharaan data untuk jual beli tanah yang bersertifikat, dilakukan di hadapan PPAT yang ditandai dengan penyerahan dokumen. Selanjutnya, PPAT mencocokan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat asli dengan data yang ada di kantor pertanahan. Dilakukan pula pembuatan akta jual beli yang berupa dua lembar asli yang ditandatangani para pihak, dua orang saksi, dan PPAT. Berkas kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh PPAT sendiri. Selanjutnya, dilakukan pencatatan jual belinya dalam buku tanah serta penyalinannya dalam sertifikat. Terakhir, penyerahan sertifikat kepada pembeli sebagai pemegang hak.[3]

Adanya pendaftaran pada Kantor Pertanahan, pembeli sebagai pemegang hak yang baru memperoleh alat pembuktian dengan daya pembuktian yang lebih luas. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak tersebut, dapat dikatakan merupakan alat pembuktian kuat.[4] Oleh karena itu, proses jual beli tanah yang dilakukan sesuai

[1] Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 40.

[2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 52.

[3] Aartje Tehupeiory, *Op.Cit.*, hlm. 44.

[4] *Ibid*, hlm 41.

dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku memberikan kepastian hukum yang jelas kepada para pihak terkait.

Jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, maka tidak akan ada masalah dalam peralihannya. Pembeli dapat melakukan pengecekan keabsahan sertifikat tanah yang akan dibeli di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Jika tanah yang akan dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat. Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka pembeli dapat meminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat untuk pengurusan pendaftaran tanah ke PPAT.[5]

Berdasarkan Pasal 39 angka 2 PP No 24 Tahun 1997, PPAT dapat menolak untuk memproses tanah yang belum terdaftar dan tanah tersebut juga belum disertai dengan surat keterangan dari kantor pertanhan bahwa tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Jika posisi objek tanah tersebut jauh dari kantor pertanahan, maka terunjuk objek tanah tersebut dapat dibuatkan surat keterangan oleh Kepala Desa ataupun Lurah Setempat.

Meskipun telah memasuki era modern, masyarakat masih banyak yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan atau mendaftarkan tanah-tanah mereka.[6] Dalam kondisi tanah yang ingin diperjual belikan belum memiliki

[5] Murni, C. S, "*Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat,"* (2018) 4:2, Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 681.

[6] Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P, "*Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*," (2019) 1:3, Jurnal Analogi Hukum, hlm. 372-376.

sertifikat dari Kantor Pertanahan maka, proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tidak dapat dilakukan.

Hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak masuk dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, sehingga jual beli tersebut dilakukan serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak atau konsensus yang diikuti dengan ikrar kontrak jual beli dihadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Sebagai tanda bukti biasanya akan diberikan dalam bentuk kwitansi.[7]

Semakin berkembangnya zaman, semakin berkembang juga cara berfikir masyarakat. Dalam hal jual beli baik penjual maupun pembeli menjadi lebih peduli terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Oleh karena itu transaksi jual beli tanah mulai dilakukan dengan akta di bawah tangan, karena kwitansi saja dirasa tidak cukup untuk menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan biasanya akan dilangsungkan dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau dilakukan pengesahan oleh camat. Selain pengesahan oleh kepala desa atau camat akta jual beli di bawah tangan juga dapat disahkan oleh notaris. Notaris berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa:

[7] Murni, C. S. *Op.Cit*. hlm. 689.

> "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya."

Pasal ini menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik. Akta autentik tersebut nantinya akan menjadi suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.[8] Oleh sebab itu keberadaan profesi notaris diperuntukan untuk dapat menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi warga negara dalam hal pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan.

Keberadaan notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian hukum atas status harta benda, hak, dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebani nya seseorang atas suatu kewajiban.[9]

Kewenangan notaris di dalam UUJN dapat dikelompokan menjadi tiga bagian, yaitu kewenangan umum notaris, kewenangan khusus notaris, dan kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian. Kewenangan umum notaris di atur di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, Pasal ini menyebutkan bahwa yang menjadi wewenang dari notaris adalah:

[8] M Luthfan Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 1.
[9] *Ibid*, hlm. 4.

> "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

Pasal ini mengharuskan seorang notaris untuk dapat memformulasikan keinginan atau tindakan dari para pihak ke dalam bentuk akta autentik dengan memperhatikan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.[10] Pasal ini juga menjadikan akta autentik sebagai akta yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak, sehingga dalam pembuktiannya dapat berdiri sendiri dan tidak perlu mendapat bantuan dan tambahan dari alat bukti yang lain.[11]

Selanjutnya untuk kewenangan khusus notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, kewenangan khusus tersebut meliputi:

> "Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau membuat Akta risalah lelang."

Kewenangan khusus lainnya juga terdapat dalam Pasal 16 ayat (3) dan ayat (4) UUJN, yaitu dalam membuat akta *in originali* dapat dibuat lebih dari satu rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada

[10] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm 80.
[11] M Luthfan Hadi, *Op. Cit.*, hlm. 25.

setiap akta tertulis kata-kata berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.[12] Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang disebutkan dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulisan, atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembetulan tersebut dan notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak.[13]

Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN yaitu:

> "Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan."

Apabila dikemudian hari didapatkan peraturan lain yang mengharuskan suatu perbuatan harus dibuat dalam bentuk akta autentik maka kewenangan ini dapat dipergunakan. Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap hukum maka semakin dibutuhkannya akta autentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat.[14]

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdata dinyatakan bahwa akta dapat dibedakan menjadi dua yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan.[15] Akta autentik

---

[12] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (3) dan ayat (4).

[13] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 51.

[14] M Luthfan Hadi, *Op.Cit.*, hlm 26.

[15] Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau dengan tulisan di bawah tangan. (Pasal 1867 KUHPerdata)

berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan yang dimaksud dengan akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Dalam hal pembuktian tentunya akta autentik memiliki sifat pembuktian yang sempurna. Sedangkan akta di bawah tangan yang hanya dibuat oleh para pihak saja, maka kekuatan pembuktian akta itu hanya sebatas pihak-pihak yang membuat saja. Sehingga akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika pembuat akta tersebut mengakui isi akta serta tanda tangan yang ada pada akta tersebut.[16]

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan hanya sebatas pihak-pihak yang membuat saja, di dalam KUHPerdata telah diatur mengenai penguatan surat-surat di bawah tangan. dalam hal ini penguatan dari kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut dilakukan oleh notaris dengan cara dilakukannya pengesahan (legalisasi). Hal ini diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata. Pasal 1874 menyebutkan bahwa:

> "… Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di

[16] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 102.

hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud."

Baik Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN[17] maupun Pasal 1874 KUHPerdata, telah menyatakan bahwa memberikan pengesahan terhadap akta di bawah tangan merupakan wewenang khusus yang dimiliki oleh notaris. Pengesahan merupakan legalisasi akta di bawah tangan yang dibacakan oleh notaris dan ditandatangani oleh penghadap di hadapan notaris pada waktu itu juga untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang bersangkutan.[18] Oleh karenanya pengesahan oleh notaris dapat menambah kekuatan pembuktian dari sebuah akta di bawah tangan.

Proses pengesahan dilakukan, dimana para pihak yang namanya tersebut didalam surat di bawah tangan datang menghadap kepada notaris dan notaris membaca akta yang telah dikonsep terlebih dahulu oleh para pihak, apabila akta tersebut dianggap telah memenuhi syarat sah perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata maka notaris akan membacakan akta tersebut kepada para pihak, selanjutnya para pihak menandatangani akta tersebut disaksikan oleh Notaris dan Notaris mendaftarkan akta tersebut kedalam buku khusus (legalisasi).[19]

[17] Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b UUJN)

[18] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm 105

[19] Monicadia, M, "*Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor 54/Pdt. G/2014/PN Pdg)"* (2018) (Doctoral dissertation, Universitas Andalas), hlm. 17.

Perbedaan jual beli tanah terhadap objek tanah yang telah bersertifikat dan belum bersertifikat terdapat pada tingkatan resiko yang dapat dihasilkannya dikemudian hari. Objek tanah yang telah memiliki sertifikat akan memiliki resiko hukum yang rendah karena jelas dan terang baik objek maupun subjeknya. Bagi objek tanah yang belum bersitifikat akan memiliki resiko hukum dan rawan bersengketa, karena dalam hal ini para pihak hanya memiliki dasar kepercayaan dan tanah tersebut belum dapat dijelaskan kepastiannya berdasarkan undang-undang[20]

Jika dikemudian hari terjadi peristiwa hukum lain. Maka, kepastian hukum subjek dan objek dari jual beli tanah tidak bersertifikat yang disahkan oleh Notais menjadi dipertanyakan. Dalam pelaksanaan penyelesaiannya nanti pembeli atau penjual dapat menjadi tergugat,

Notaris yang melakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan telah menjalankan kewenangannya sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN dan Pasal 1874 KUHPerdata. Dalam Pasal 16 ayat (1) point e, dikatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris wajib, memberikan layanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan untuk menolak seabagaimana yang dikatakan dalam penjelasan UUJN, yang dimaksudkan dengan alasan menolak adalah alasan yang dapat menyebabkan notaris menjadi tidak objektif, para pihak tidak cakap, dan hal-hal yang memang dilarang oleh undang-undang.

[20] Murni, C. S., *Op.Cit.*, hlm. 682.

Jika ada pihak-pihak yang datang kepada notaris untuk meminta pengesahan akta di bawah tangan, selama akta di bawah tangan tersebut memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KHUPer dan UUJN, notaris tidak memiliki alasan menolaknya. Tindakan notaris dalam melakukan pengesahan terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan bukan lah sebuah pelanggaran. Karena pada dasarnya tidak ada aturan yang melarang dilakukannya jual beli tanah tidak bersertifikat yang disahkan notaris. Sehingga jika terjadi peristiwa hukum lain dikemudian hari, akan sangat diperlukan kepastian hukum baik kepastian hukum bagi objek jual beli, para pihak yang dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, dan kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan bagi notaris.

Kebutuhan akan kepastian hukum mendorong para pihak agar dapat menemukan cara-cara yang dapat memberikan kepastian hukum yang lebih jelas. Melakukan proses jual beli tanah dengan akta di bawah tangan lalu disahkan di hadapan notaris menjadi salah satu cara yang akan dipilih oleh para pihak. Dengan pengesahan akta di bawah tangan, pembuktian dari akta tersebut akan semakin kuat. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti tertulis bagi para pihak.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus

selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[21] Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan, perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.[22]

Salah satu contoh dari proses jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris seperti ini penulis temukan di kabupaten Sidenreng Rappang, Sulawesi Selatan. Dalam proses wawancara yang penulis lakukan dengan Notaris dan PPAT X notaris di kabupaten Sidenreng Rappang, menyatakan bahwa telah beberapa kali melakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan yang diperuntukan untuk jual beli tanah.

Berkenaan dengan hal tersebut maka timbulah sebuah permasalahan mengenai bagaimana kepastian hukum dari jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris. Oleh sebab itu, Berdasarkan uraian-uraian diatas penelitian ini penting untuk dilakukan karena hal-hal sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah dengan proses jual beli merupakan salah satu proses peralihan hak yang akan terus terjadi. Tanah sebagai objek yang

[21] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.
[22] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 200.

dialihkan haknya merupakan salah satu alasan seringnya sebuah sengketa terjadi.

2. Akta di bawah tangan merupakan sebuah pilihan yang dapat diambil oleh para pihak dalam membuat suatu perikatan, yang mana akta di bawah tangan juga diakui oleh KUHPerdata sebagai jenis akta selain akta autentik.
3. Kewenangan dalam memberikan pengesahan terhadap akta di bawah tangan merupakan kewenangan notaris yang telah diatur oleh UU. Keberadaan notaris sebagai pejabat umum mewajibkannya untuk memberikan pelayanan sebagaimana yang telah diatur kecuali ada alasan menolak.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis membatasi masalah dengan mengidentifikasinya sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat di kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris?
2. Bagaimana kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang telah disahkan oleh notaris?

C. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa apa yang menjadi alasan dari masyarakat Sidenreng Rappang untuk memilih melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

D. Manfaat Penelitian.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis

   b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan tentang kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

   c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan kepastian hukum khususnya, tentang akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

2. Secara praktis

   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kalangan praktisi terutama dalam melakukan wewenangnya untuk mensahan akta di bawah tangan, ataupun dalam menangani suatu perkara dalam suatu pemeriksaan mengenai bukti-bukti terutama mengenai bukti tertulis.

   b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat terutama mengenai jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris sehingga diketahui kepastian hukum dari jual beli menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris tersebut.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual.

Menurut Sumardi Suryabrata tentang kegunaan teori dan konsep di dalam penelitian adalah:

> "Teori-teori, konsep-konsep merupakan landasan teoritis bagi penelitian yang akan dilakukan. Landasan ini perlu ditegakkan agar penelitian itu mempunyai dasar yang kokoh, dan bukan sekedar perbuatan coba-coba (trial and error). Untuk mendapatkan informasi mengenai berbagai hal tersebut diatas, seseorang harus melakukan penelaahan kepustakaan. Oleh karena itu sumber bacaan merupakan bagian dari penelitian yang esensial"23

Dengan dikemukakannya kerangka teori dan konsep dalam suatu penelitian, akan sangat membantu peneliti dan orang lain untuk lebih memperjelas sasaran dan tujuan yang dilakukan.

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah suatu kerangka berpikir lebih lanjut terhadap masalah-masalah yang diteliti.24 Menurut Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustofa Adijoyo, menyatakan bahwa Teori adalah ungkapan mengenai hubungan kausal yang logis diantara perubahan (variable) dalam bidang tertentu, sehingga dapat digunakan sebagai kerangka berpikir (frame of thinking) dalam memahami serta menangani segala permasalahan yang timbul dalam bidang tersebut[25]

Teori dipergunakan untuk menerangkan atau menjelaskan gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.[26] Sedangkan yang dimaksud kerangka teori, menurut

---

[23] Sumardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 57.

[24] *Ibid*., hlm. 6-7.

[25] Bintaro Tjokroamidjojo dan Mustofa Adijoyo, *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, Hadi Masagung, Jakarta, 1998, hlm. 12.

[26] JJ. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1996, hlm. 203.

M. Solly Lubis, sebagai ahli hukum menyatakan bahwa kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis, baik disetujui maupun tidak disetujui, yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan"[27]

Adapun teori-teori yang digunakan dalam penulisan penelitian ini antara lain:

a. Teori Kewenangan

Teori kewenangan dicetuskan dan dikembangkan oleh H.D. Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt. Inti teori..ini menyatakan wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur..jabatan yang bersangkutan.[28]

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenanangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*autority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh

[27] M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.
[28] Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm.77.

Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu bagian (*onderdeel*) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*).[29]

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.[30] Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.[31]

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa "ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah" (*the rule and the ruled*).[32]

---

[29] Ateng Syafrudin, "*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*," (2000), Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, hlm.22.

[30] Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 65.

[31] Stout HD, *de Betekenissen van de wet*, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4.

[32] Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm. 35-36.

b. Teori Kepastian Hukum.

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 (Multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik..norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian..dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.33

Tujuan hukum adalah agar teciptanya tatanan kehidupan masyarakat yang tertib dan seimbang. Didalam tatanan kehidupan masyarakat yang tertib dan seimbang maka masyarakat tersebut akan terlindungi. Hukum juga membagi hak dan kewajiban atar orang-perorangan di tengah masyarakat.[34]

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch

[33] Cst Kansil, dll, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.
[34] Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 45.

keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[35]

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan, perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.[36]

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari ke sewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.[37]

---

[35] Achmad Ali, *Op.Cit.*, hlm. 95.

[36] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 200.

[37] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

2. Kerangka Konsep

Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memahami makna konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini maka perlu untuk memberikan batasan definisi operasional sebagai kerangka konsep, yaitu:

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan hukum, ketetapan hukum, kekonsistenan hukum dan kekonsekuenan hukum yang tentunya dilaksanakan tanpa dipengaruhi oleh keadaan subjektif.

b. Jual Beli Tanah

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah disepakati. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah, sehingga proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah.

c. Notaris

Notaris berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

Sehingga dapat dipahami bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik.

d. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

e. Pengesahan

Pengesahan merupakan legalisasi akta di bawah tangan yang dibacakan oleh notaris dan ditandatangani oleh penghadap di hadapan notaris pada waktu itu juga untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang bersangkutan.[38] Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan dari tanda-tangan para pihak yang telah menandatangani akta di bawah tangan tersebut, dan pihak yang bertanda-tangan dalam dokumen karena sudah dibacakan dan dijelaskan oleh notaris tentang isi surat tersebut. Para pihak yang menandatangani surat tersebut tidak bisa menyangkal dan mengatakan bahwa yang bersangkutan tidak tahu ataupun tidak mengerti isi dari dokumen atau surat yang ditandatanganinya tersebut.[39]

[38] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm 105
[39] Monicadia, M, *Op.Cit.*, hlm. 30.

F. Keaslian Penelitian

Sehubungan dengan judul tesis ini, maka telah dilakukan pemeriksaan di arsip yang ada pada beberapa universitas, diantara-Nya :

1. Fakultas Hukum Universitas Andalas
2. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
3. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Berdasarkan hasil pemeriksaan pada beberapa arsip yang dimiliki Universitas diatas maka diperoleh :

Tabel 1

Penelitian Terdahulu

No.	Judul Penelitian	Permasalahan	Data Mahasiswa
1.	Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor 54/Pdt. G/2014/PN Pdg)	1. Latarbelakangi terjadinya perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan Notaris? 2. Bagaimana Pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg? 3. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan oleh Notaris setelah keluar Putusan Hakim Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg?	**MONICADIA** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang 2018
2.	Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dikaitkan Dengan Kewenangan Notaris Dalam *legalisasi* Dan *Membukukan surat* Berdasarkan Uu No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	1. Bagaimana pengaturan tentang akta otentik dan akta di bawahtangan di Indonesia? 2. Bagaimana pengaturan tentang kewenangan *legalisasi* dan *Membukukan surat?*	**SHOFIA CHAIRUNNISA** Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang

		3. Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dikaitkan dengan	2020
3.	Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian di bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris (Study Kasus Perkara Nomor 840 K/Pdt/2005/ MARI)	1. Bagaimana penyebab surat di bawah tangan yang dilegalisasi Notaris berakibat batal karena terjadi wanprestasi salah satu pihak 2. Bagaimana tanggungjawab Notaris dalam membuat perjanjian di bawah tangan berdasarkan studi kasus Analisis Kasus Perkara Nomor: 840 K/Pdt/2005/MARI.	**ATIK ISWANDARI** Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta 2018

Sumber : Google Scholar, diakses melalui link https://scholar.google.co.id/ , pada tanggal 19 Marer 2022, Pukul 14.52 WIB.

Berdasarkan tabel 1 diatas, penelitian yang meneliti tentang kepastian hukum jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris di kabupaten Sidenreng Rappang belum pernah dilakukan baik dalam judul maupun permasalahan yang sama. Sehingga penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

G. Metode Penelitian.

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan terhadap objek penelitian atau suatu karya ilmiah guna mendapatkan informasi, pokok pikiran dan pendapat lainnya dari pakar sesuai dengan ruang lingkup yang diteliti. Metode Penelitian Hukum dapat diartikan sebagai cara melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan

konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data-data yang telah dikumpulkan.[40]

Penelitian ini berfokus pada penelitian hukum yang didukung oleh hasil kajian ilmu non hukum yang memerlukan sumbangan teoritik untuk keperluan analisis, penyusunan, dan penerapan suatu sistem hukum, khususnya mengenai kepastian hukum akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan (dilegalisasi) oleh notaris. Penelitian hukum, topik penelitian tersebut dibahas dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan *history approach*.[41]

L. Morris Cohen mendefinisikan penelitian hukum sebagai segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.[42]

Adapun dalam metode penelitian ini, penulis menggunakan komponen-komponen sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *statue approach* dan *conceptual approach*. Pendekatan *Statue Approach* adalah

[40] Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Grafindo, Jakarta, 2006, hlm. 1.

[41] Azmi Fendri, "*Fundamental Principles of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy Era*" (2022) 24:3, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 198.

[42] L Morris Cohen dalam Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 19.

pendekatan perundang-undangan karena dalam penelitian ini penulis akan meneliti berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris, sedangkan pendekatan *conceptual approach* digunakan untuk membantu penulis dalam meneliti bagaimana seharusnya kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Dimana penelitian hukum empiris ini didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi (pengamatan) langsung. Menurut Syamsudin yakni berkenaan dengan tipologi dan klasifikasi penelitian, hukum normatif disetarakan dengan penelitian hukum doktrinal, sedangkan penelitian hukum empiris disetarakan dengan penelitian non doktrinal.[43]

Menurut Soejono Soekanto penelitian hukum yuridis empiris yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum. Penelitian hukum empiris hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya, maka definisi-definisi operasionil dapat diambil dari peraturan perundang-undangan tersebut. Dalam penelitian hukum empiris pun tidak selalu diperlukan hipotesa, kecuali dalam penelitiannya yang bersifat eksplanatoris.[44]

---

[43] Syamsudin Pasamai, *Metodologi Penelitian & Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, PT. Umitoha, Makassar, 2010, hlm.66-67.

[44] Mukti fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, PustakaPelajar, 2010, hlm. 153.

Fokus permasalahan penelitian adalah mengenai kepastian hukum terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh notaris, serta doktrin-doktrin atau teori-teori yang mendukung argumentasi penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris karena dalam penelitian ini dilakukan analisis permasalahan dengan memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder dan data primer) yang diperoleh di lapangan tentang bagaimana kepastian hukum dari jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian dimaksudkan untuk memberikan data dengan rinci, sistematis, faktual, dan akurat terkait dengan masalah yang akan diteliti pada penelitian ini. Dengan demikian dalam penelitian ini tidak hanya ditujukan untuk mendeskripsikan secara akurat dan sistematik permasalahan hukum terkait dengan kepastian hukum dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan notaris, tetapi juga ditujukan untuk menganalisis permasalahan hukum tersebut dan kemudian mendeskripsikannya secara sistematis serta ditarik kesimpulan terhadap gejala hukum yang dipermasalahkan.

2. Teknik Dokumentasi dan Bahan Hukum.

a. Teknik Dokumentasi.

Teknik dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik Sampling. Populasi[45] penelitian ini adalah semua Notaris di Kabupaten Sidenreng Rappang yang pernah melakukan pengesahan terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sejak 8 Oktober 1997). Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.[46]

Pada Kabupaten Sidenreng Rappang terdapat 8 (delapan) Kecamatan yaitu Maritengngae, Panca rinjang, Panca lontang, Dua pitue, Pitu riase, Baranti, Talu limpoe, dan Pitu riawa. Karena adanya keterbatasan maka, ditetapkan penelitian hanya dilakukan pada 3 (tiga) kecamatan yang mana pada kecamatan ini diambil 4 (empat) Notaris yang penetapannya dilakukan dengan cara Purposive Random Sampling, yang tersebar pada Kecamatan Marintenggae, Kecamatan Panca Rinjang, dan Kecamatan Dua Pitue yang memang terdapat notaris yang pernah melakukan pengesahan terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Respondennya terdiri dari si penjual dan si pembeli tanah, yang telah melakukan Jual Beli hak atas tanah secara di bawah tangan, dengan cara Simple Random Sampling.

[45] Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu, yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

[46] Ismiyanto, Metode Penelitian, Penerbit P2U Unnes, Jakarta, 2003, hlm. 5.

Tabel 2
Rincian Informan dan Responden

No	Uraian	Subjek	Frekuensi (org)
1.	Informan	Notaris yang melakukan pengesahan terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.	4 (empat) orang
2.	Responden	Penjual dan pembeli tanah yang menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan Notaris.	7 (tujuh) orang
Jumlah			11 (sebelas) orang

Sumber : Data hasil Pra Penelitian Thesis

Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpul data, yaitu penelitian kepustakaan atau *library research*, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview. Karena data yang diperoleh berupa data Sekunder dan Primer, maka teknik pengumpul data yang digunakan adalah melalui *library research* serta dengan melakukan teknik wawancara.[47] Teknik pengumpulan data tersebut yaitu:

1) *library research* atau studi kepustakaan
   a) Kunjungan ke perpustakaan untuk mendapatkan buku-buku, hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, misalnya laporan penelitian, buletin, dan sebagainya.
   b) Teknik pengumpulan data berupa bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginvertarisasi, mempelajari dan mencatat kedalam kartu penelitian tentang asas-asas dan norma

[47] Amiruddin dan Zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 118.

hukum yang menjadi objek permasalahan ataupun yang dapat djadikan alat analisis pada masalah penelitian.

c) Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur ilmu hukun ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang relevan dengan masalah penelitian.

d) Teknik pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

e) Teknik pengumpulan data berbasis *Web searching*, dilakukan dengan cara menelusuri situs-situs yang menyediakan data yang relevan dengan penelitian.

2) Wawancara

Wawancara atau Studi Lapangan dilakukan untuk mendapat data primer, penulis melakukan tanya jawab secara lisan, wawancara secara langsung dengan informan dan responden. Untuk teknik wawancara menurut Fred Kerlinger dalam Kebenaran Ilmiah dalam penelitian hukum adalah situasi peran antar pribadi yakni ketika seorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah

penelitian kepada seorang informan.[48] Wawancara tersebut dilakukan kepada para pihak yang terkait dengan penelitian. Adapun target informan yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah:

a) Notaris dan PPAT di Kabupaten Sidenreng Rappang yang pernah melakukan pengesahan terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan dalam penelitian ini seterusnya adalah Notaris V, W, X, Y, dan Z.
b) Masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris dalam penelitian ini seterusnya adalah A, B, C, D, E, F, G, H, dan I.

b. Bahan Hukum.

Jenis data dan sumber data yang disebut juga bahan-bahan hukum yang dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang yaitu:

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.[49] Data ini diperoleh melalui

[48] Sukismo, *Kebenaran Ilmiah dan Pokok-pokok Penelitian Hukum Normatif*, Puskumbangsi Leppa UGM, Yogyakarta, 2008, hlm. 42.
[49] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, Cet. Ke-8, 2009, hlm. 137.

penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu data yang diperoleh dari sumber pertama.[50]

2) Data sekunder

Data sekunder yang mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya. Data sekunder digolongkan menjadi bahan hukum yang terdiri dari:

a) Bahan hukum primer yakni bahan-bahan hukum yang mengikat dan mencakup:

i. Undang-Undang Dasar 1945;
ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
iii. Undang-undang no 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
iv. Undang-undang no 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang no 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
v. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
vi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
vii. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

[50] Amiruddin dan Zainal asikin, *Op.Cit*., hlm. 30.

b) Bahan hukum sekunder yang merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, tesis, artikel, media massa, atau jurnal hukum serta penelusuran informasi melalui internet.

c) Bahan hukum tersier atau bahan penunjang merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum. Bahan tersier dalam penelitian hukum ini antara lain Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, dan Internet.

3. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian yang pengumpulan data primer dan sekunder dilakukan dengan menggunakan instrumen *library research* dan juga melakukan teknik wawancara, maka alat pengumpulan datanya adalah wawancara dengan tetap melakukan studi dokumen pada beberapa perpustakaan, kumpulan-kumpulan jurnal penelitian dan artikel-artikel terkait. Pada tahap awal pengumpulan data, dilakukan inventarisasi seluruh data dan dokumen yang relevan dengan topik pembahasan. Selanjutnya dilakukan pengkategorian data tersebut berdasarkan rumusan permasalahan yang telah ditetapkan. Data tersebut selanjutnya dianalisis dengan metode analisis untuk selanjutnya dimasukan kedalam tulisan ini.

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Analisis data merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Data yang telah diperoleh dari hasil memilah data akan disajikan secara teratur dan sistematis. Data akan diolah secara yuridis kualitatif, yaitu dengan memperlihatkan fakta-fakta data hukum yang dianalisis dengan uraian kualitatif terhadap fokus penelitian. Analisis akan dilakukan terhadap data sekunder dan primer yang telah diperoleh selama penelitian. Uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum atau norma yang berlaku.

Peneliti berusaha mengkonstruksi realitas dan memahami maknanya sehingga penelitian ini sangat memperhatikan proses, peristiwa, dan otensitas. Menggunakan metode analisis isi harus mengamati fenomena komunikasi, dengan merumuskan dengan tepat apa yang diteliti dan semua tindakan harus didasarkan pada tujuan tersebut. Selanjutnya memilih unit analisis yang akan dikaji, memilih objek penelitian yang menjadi sasaran analisis. Apabila objek penelitian berhubungan dengan data-data verbal maka perlu disebutkan tempat, tanggal dan alat komunikasi yang bersangkutan. Namun, kalau objek penelitian berhubungan dengan pesan-pesan satu dalam suatu media, perlu dilakukan identifikasi terhadap pesan dan media yang mengantarkan pesan itu.

Data penelitian kemudian akan dikaji melalui pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas berdasarkan

data-data yang diperoleh dari penelitian sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan-permasalahan. Dari hasil tersebut maka ditariklah kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dari penelitian ini.

Lebih rinci metode analisa kualitatif yang digunakan adalah metode analisis wacana (*Discourse Analysis*). Analisis wacana adalah suatu cara atau metode untuk mengkaji wacana (*discourse*) yang terdapat atau terkandung dalam pesan-pesan komunikasi baik secara tekstual maupun kontekstual.[51] Setelah penulis melakukan wawancara terhadap informan, penulis melakukan transkrip hasil wawancara yang mulanya berbentuk teks untuk dianalisa lebih dalam dan menjabarkan lebih akademis sesuai dengan bidang keilmuan penulis. Analisis wacana lebih menitikberatkan menjawab pertanyaan tentang "*how*" dan "*why*" dari teks.

H. Sistematika Penulisan.

Sistematikan penulisan penelitian dikelompokan kedalam empat bab, adapun sistematikan penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bagian ini dikemukakan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini materi yang dibahas merupakan tinjauan kepustakaan yang mempunyai keterkaitan dengan masalah

[51] Khotimah, K, "*Semiotika: Sebuah Pendekatan dalam Studi Agama*," (2008) 2:2, KOMUNIKA: Jurnal Dakwah dan Komunikasi, *hlm.*, 277-289.

yang diteliti. Antara lain Perjanjian Pengikatan atau Perjanjian Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris, Tinjauan Umum Tentang Akta Dibawah Tangan, dan Tinjauan Umum Tentang Pengesahan Akta.

BAB III : ALASAN MASYARAKAT DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG MEMILIH UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DISAHKAN OLEH NOTARIS.

Pada bagian ini menguraikan lebih lanjut hasil penelitian dan pembahasan yang relevan dengan rumusan masalah. Diantaranya adalah apa yang menjadi alasan masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris.

BAB IV : KEPASTIAN HUKUM DARI AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TELAH DISAHKAN OLEH NOTARIS.

Pada bagian ini menguraikan lebih lanjut hasil penelitian dan pembahasan yang relevan dengan rumusan masalah. Diantaranya adalah bagaimana kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang telah disahkan oleh notaris.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya yang merupakan jawaban dari perumusan masalah.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA