

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan komoditas yang menjadi sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi di zaman era globalisasi seperti sekarang ini. Karena tanah dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur, seperti jalan, irigasi dan telekomunikasi. Dan juga dalam bidang seperti perumahan, pertambangan, peternakan, pertanian dan lain-lain, maka di dalam UUD1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.¹

Tanah harus dapat ditempatkan pada fungsinya sebagai salah satu faktor pendukung yang strategis dalam pembangunan, maka dalam pengurusan, penggunaan dan penyelesaian masalah pertanahan harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan kepada rakyat Indonesia, yang di dalamnya terkandung jiwa keadilan dan kepastian hukum yang jelas. Hal ini didasari

¹Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal 7.

oleh semakin meningkatnya pembangunan di perkotaan maupun di pedesaan yang mempengaruhi kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Dimana terkadang menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan maupun perekonomian di dalam masyarakat. Untuk itu pemerintah perlu campur tangan untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut.

Tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap, maka dalam melakukan suatu tindakan hukum terhadap tanah harus didahului dengan perjanjian jual beli tanah. Pada jual beli tanah hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.² Jadi, jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah, maka diperlukan adanya seseorang pejabat

²Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1986, hal 13.

³Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

yang diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengalihkan, memindahkan dan membebaskan hak atas tanah tersebut dimana diperlukan suatu akta otentik.

Akta otentik sudah diketahui artinya secara umum, namun di masyarakat istilah ini masih belum jelas sekali makna dan pengertiannya khususnya dalam kaitannya sebagai alat bukti. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuatnya menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang yang berisikan perjanjian atau kemauan dari para pihak.

Otentik artinya karena dibuat dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk untuk itu yang dalam hal ini biasanya adalah seorang Notaris, sehingga akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan.

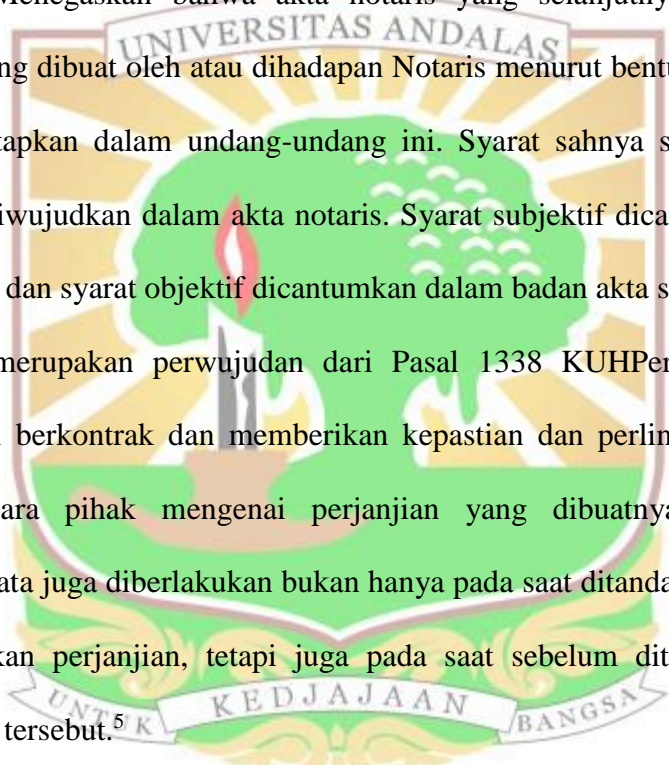
Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.⁴

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta

⁴Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011. hal. 7.

Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Menegaskan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Pasal 1338 KUHPerdara juga diberlakukan bukan hanya pada saat ditandatanganinya dan dilaksanakan perjanjian, tetapi juga pada saat sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.⁵



Ada hal-hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan pembuatan akta yaitu harus dipenuhinya causa-causa sebagai contoh perjanjian jual beli. Maka, hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

⁵Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, cetakan ke-3, Jakarta, 2004, hal 9.

Persyaratan tentang objek jual belinya misalnya, hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁶

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Karena ini dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Penjual harus menunda terlebih dahulu penjualan tanahnya, agar persyaratan tersebut dapat terpenuhi, dimana juga penjual tertundanya untuk mendapatkan uang dari penjualan tanah tersebut. Keadaan ini juga mempengaruhi si pembeli, karena otomatis si pembeli juga tertunda untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

⁶Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008, hal. 70.

Pada prakteknya untuk mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah akta pengikatan jual beli, meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun isinya hanyalah sebatas pengikatan jual beli. Dimana pengikatan jual beli tersebut adalah suatu bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah.

Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang

⁷Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hal. 9.

pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁸

Banyak sekali perkara yang berhubungan dengan pertanahan terutama mengenai jual beli dimana para pihak telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli lalu bermasalah di kemudian hari, seperti kasus yang terjadi berikut, yaitu salah satu kasus perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri

⁸Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin , Bandung, 2005, hal. 5.

Padang dengan Nomor : 111/Pdt.G/1997/Pn.Pdg, tertanggal 30 November 1998 dimana Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli terhadap Para Tergugat A dikarenakan tanah tersebut belum bersertifikat dan Penggugat memberikan angsuran pertama untuk membuat sertifikat. Lalu setelah itu Para Tergugat A tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah menjual pula tanah tersebut kepada pihak ketiga. Sehingga atas perbuatan Para Tergugat A telah terjadi ingkar janji (wanprestasi) maka dari itu Hakim menyatakan sah akta pengikatan jual beli pada tanggal 15 November 1994, dengan Akta No. 45 dan surat persetujuan jual beli tanah tanggal 10 Juli 1995.

Kasus kedua yaitu Perkara Perdata Nomor : 75/Pdt.G/2014/Pn.Pdg, dimana kasus tersebut Para Penggugat dengan Para Tergugat telah mengikat diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 10 Maret 2012 yang dilegalisasi oleh Notaris di Padang. Tetapi, Tergugat melakukan penipuan dan melanggar syarat sah perjanjian poin ke empat yaitu sebab yang halal. Sehingga Pengadilan Negeri Padang membatalkan secara hukum perjanjian tersebut.

Berdasarkan kasus-kasus ini, maka penulis tertarik untuk mengangkat masalah tersebut ke dalam tulisan ilmiah dengan judul : **“KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH PADA PENGADILAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka permasalahan dalam tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta pengikatan jual beli tanah pada Pengadilan ?
2. Apakah pertimbangan hakim terhadap keberadaan akta pengikatan jual beli tanah dalam perkara perdata sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli ke-2 yang beritikad baik dalam perkara perdata?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta pengikatan jual beli tanah pada Pengadilan.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap keberadaan akta pengikatan jual beli tanah dalam perkara perdata sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli ke-2 yang beritikad baik dalam perkara perdata.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya, akan memberikan manfaat baik bagi Penulis sendiri, maupun bagi orang lain. Manfaat penelitian yang diharapkan akan dapat memenuhi dua sisi kepentingan baik teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, serta sebagai referensi atau literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang kekuatan pembuktian perjanjian pengikatan jual beli.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap masyarakat tentang kedudukan serta akibat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah dalam suatu perkara.

E. Keaslian Penelitian

Terhadap keaslian penelitian ini, ada beberapa penulis yang pernah melakukan penelitian dengan permasalahan yang diteliti berbeda, seperti yang ditulis oleh :

1. “Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)”. Tesis ini disusun oleh Lubnah Aljufri, mahasiswa Universitas Indonesia, pada tahun 2012, dengan mengangkat permasalahan mengenai :
 - a. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli?
 - b. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Mengapa Pengadilan Negeri

Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)?

2. “Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Penyidikan”. Tesis ini disusun oleh Ali Opera, mahasiswa Universitas Andalas, pada tahun 2015, dengan mengangkat permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah kedudukan hukum akta notaris sebagai bukti dalam proses penyidikan?
- b. Bagaimanakah proses penyidikan terhadap akta notaris sebagai alat bukti yang didalamnya terindikasi adanya unsur pidana ?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

1.1. Teori Pembuktian

Yang dimaksud dengan “membuktikan” ialah meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dengan demikian nampaklah bahwa pembuktian itu hanyalah diperlukan dalam persengketaan atau perkara di muka Hakim atau Pengadilan.⁹

Hukum pembuktian merupakan seperangkat kaidah hukum yang mengatur tentang pembuktian, yakni segala proses, dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah, dan dilakukan tindakan-

⁹R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hal. 1.

tindakan dengan prosedur khusus guna mengetahui fakta-fakta yuridis di persidangan, sistem yang dianut dalam pembuktian, syarat-syarat dan tata cara mengajukan bukti tersebut serta kewenangan hakim untuk menerima, menolak dan menilai suatu pembuktian.¹⁰

Hukum pembuktian dalam perkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran.¹¹ Tujuan dari pembuktian adalah untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapat putusan hakim yang benar dan adil.¹²

Keyakinan Hakim harus didasarkan pada sesuatu, yang oleh undang-undang dinamakan alat bukti. Dengan alat bukti masing-masing pihak berusaha membuktikan dalilnya atau pendiriannya yang dikemukakan kepada Hakim yang diwajibkan memutus perkara mereka itu.¹³

Menurut Prof. Subekti, alat bukti adalah alat-alat yang digunakan untuk membuktikan dalil-dalil suatu pihak di muka pengadilan, misalnya bukti-bukti yang bersifat tulisan, dan bukti-bukti

¹⁰Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata, Dan Korupsi Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hal. 21.

¹¹M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 496.

¹²Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristan Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003, hal. 5.

¹³R. Subekti, *Hukum Pembuktian, Op.Cit.*, hal. 2.

yang bukan tulisan seperti, kesaksian, persangkaan sumpah dan lain-lain.¹⁴

Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan; dan
5. Sumpah.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut, alat bukti tulisan sama artinya dengan surat. Berdasarkan Hukum Pembuktian alat bukti tulisan atau surat dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Akta otentik;
2. Akta dibawah tangan;
3. Surat bukan akta.

Dari ketiga alat bukti tulisan di atas tersebut, maka akta otentik yang mempunyai suatu kekuatan pembuktian istimewa. Dimana akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang yaitu notaris.

Suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya

¹⁴Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hal. 21.

oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia memberikan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.¹⁵

1.2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang konkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Kemudian kepastian hukum berarti perlindungan hukum.¹⁶

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu :¹⁷

1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; 2) berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi

¹⁵R. Subekti, *Hukum Pembuktian, Op.Cit.*, hal. 27.

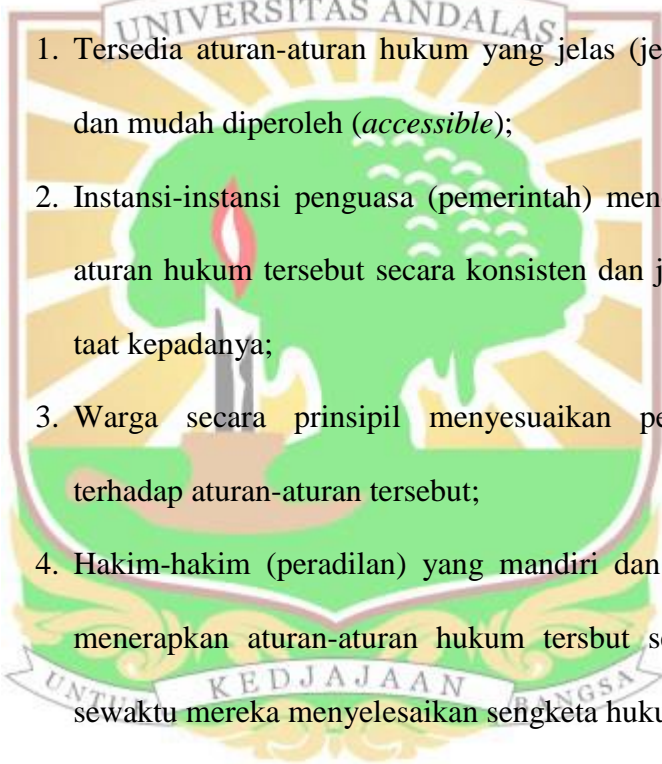
¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 60.

¹⁷*Ibid.*, hal. 158.

dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di dalam masyarakat. Karena tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya, sehingga akan timbul keresahan.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu :¹⁸

- 
1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
 2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
 3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
 4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
 5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

1.3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat

¹⁸Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003, hal. 5.

agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁹ Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Adapun hak-hak yang hendak dilindungi dalam penulisan ini adalah hak pembeli. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.²⁰

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

¹⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 54.

²⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal. 29.

Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²¹

Adapun pendapat Philipus M. Hadjon membagi dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu :

1. Perlindungan hukum yang bersifat *preventif* adalah perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum *preventif* sangat besar perannya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.
2. Perlindungan hukum *represif*, yaitu upaya perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum, maupun peradilan administrasi negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul

²¹Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta 2014, hal. 263.

apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.²²

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul dalam tesis ini :

2.1 Pembuktian

Pengertian Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara untuk memberikan kepastian mengenai kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Peristiwa-peristiwa yang diungkapkan di pengadilan baik secara tertulis maupun lisan harus disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Peristiwa-peristiwa tersebut harus disertai pembuktian secara yuridis.

2.2 Akta

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) akta ialah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

²²Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 39.

Menurut Sudikno Mertokesumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²³

2.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih proses, belum terjadinya pelunasan harga.

2.4 Tanah

Tanah yang dimaksudkan adalah permukaan bumi sesuai dengan konsep UUPA Pasal 4 ayat 1.²⁴

G. Metodologi Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu research, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian, penelitian berarti mencari kembali. Dalam suatu penelitian yang dicari adalah pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu. Suatu penelitian secara ilmiah dilakukan untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang telah mencapai taraf ilmiah, yang disertai suatu keyakinan

²³R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980, hal. 29.

²⁴Yulia Mirwati, *Konflik Tanah Ulayat*, Andalas University Press, Padang, 2015, hal. 36.

bahwa setiap gejala akan ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya atau kecenderungan-kecenderungan yang timbul.²⁵

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²⁶

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²⁷

Penelitian hukum normatif, yang mencakup azas-azas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.²⁸ Penelitian ini mencakup penelitian azas-azas hukum dan perbandingan hukum dengan pertimbangan titik tolak penelitian ini adalah mengenai kekuatan pembuktian akta pengikatan jual

²⁵Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 27-28.

²⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007, hal. 43.

²⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 13.

²⁸Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal 51.

beli dengan cara analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dari kekuatan pembuktian akta Notaris.

Untuk memperjelas analisa, peneliti akan menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu :

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Penelitian pada tesis ini dilakukan dengan meneliti aturan-aturan yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta pengikatan jual beli.

b. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

Yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan, sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

Pendekatan konsep digunakan dalam penelitian pada tesis ini untuk memahami konsep-konsep terkait dengan pembuktian dalam hukum acara perdata dan hukum acara pidana.

c. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif adalah bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan

dalam praktik hukum, beberapa kasus ditelaah untuk dijadikan referensi bagi suatu isu hukum.²⁹

2. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan yaitu data sekunder adalah data yang sudah diolah dan diperoleh dari penelitian perpustakaan (*library research*) terhadap dokumen-dokumen yang ada terutama bahan hukum sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu penelitian yang berasal dari perundang-undangan yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang dirumuskan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum Sekunder yaitu bahan penelitian yang berasal dari literatur, makalah atau jurnal hukum, teori-teori ataupun pendapat dari para ahli hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan.³⁰

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari :³¹ a) Kamus; b) Ensiklopedia; c) Dokumen-

²⁹Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2009, hal. 299.

³⁰*Ibid.*, hal. 12.

³¹Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 32.

dokumen lain yang berhubungan dengan objek penelitian untuk diterapkan dalam penulisan ini.

Berbagai macam jenis data diatas diperoleh dari :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang
- b. Perpustakaan Wilayah Suman HS. Pekanbaru
- c. Beberapa literatur dan bahan kuliah yang penulis miliki
- d. Internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Bahan hukum yang bermanfaat bagi penulisan ini diperoleh data dengan cara studi dokumen atau bahan pustaka, yaitu teknik pengumpulan bahan hukum dari buku-buku, peraturan perundangan-undangan, atau data-data tertulis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis dapatkan di lapangan.³²

5. Pengolahan dan Analisis Data

Setelah data terkumpul maka langkah selanjutnya adalah pengolahan dari analisa data. Adapun bahan hukum yang telah diperoleh dari penelitian studi kepustakaan, akan diolah dan dianalisis secara kualitatif, yakni analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat.³³ Dan hasil analisa tersebut menjadi suatu karya tulis berbentuk karya ilmiah yaitu tesis.

³²*Ibid.*,hal. 68.

³³Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta, Bumi Aksara, 2010, hal. 83.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam metode analisa kasus pada penulisan ini adalah : a) Pemaparan singkat duduk permasalahannya; b) Bagaimana hubungan kasus dalam konteks hukum; c) Analisis dan interpretasi aturan-aturan hukum; d) Mengkhususkan diri pada penerapan aturan hukum pada kasus tertentu; e) Mengevaluasi dan menimbang argumentasi dan memprediksi penyelesaiannya dan f) Membuat formulasi yang sesuai dalam penyelesaiannya.

