

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori atau Konseptual

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum menjamin bahwa hukum akan ditaati secara benar. Kepastian hukum mengharuskan hadirnya cara pengendalian hukum melalui peraturan-peraturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan otoritatif, oleh karena demikian peraturan tersebut mempunyai unsur yuridis yang mampu memberikan jaminan bahwa hukum bermanfaat sebagai norma yang harus diikuti.²⁵

Kepastian hukum, menurut Jan Michiel Otto²⁶, adalah peluang dalam keadaan tertentu diantaranya:

- a. Negara mengeluarkan dan mengakui aturan yang jelas, konsisten, dan mudah didapat;
- b. Lembaga-lembaga yang berkuasa (Pemerintah) mengikuti prinsip-prinsip hukum secara konsisten dan tunduk pada aturan-aturan tersebut;
- c. Warga negara sering kali menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan hukum;
- d. Dalam menyelesaikan masalah hukum, majelis hakim yang independen dan selalu tidak memihak dalam menerapkan norma-norma hukum;
- e. Putusan peradilan dilakukan secara konkret.

²⁵ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012).

²⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

Menurut Utrecht, arti kepastian hukum memiliki 2(dua) makna kesatu, ada peraturan umum yang menginformasikan kepada setiap orang tentang tindakan apa yang dapat dan tidak dapat dikerjakan, dan kedua jaminan hukum untuk setiap orang terhadap kesewenang-wenangan pejabat negara karena hadirnya peraturan umum untuk menginformasikan kepada setiap orang tentang sesuatu yang dapat dipaksakan maupun diberikan oleh bangsa untuk dirinya. Doktrin kepastian hukum bermula melalui mazhab yuridis-dogmatis yang berlandaskan pada mazhab positivisme dalam dunia hukum, hal ini cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom dan independen, karena pengikut mazhab tersebut menganggap norma tidak lebih dari sekadar gabungan peraturan. Khususnya pengikut mazhab tersebut, maksud hukum tidak lebih dari sekadar menciptakan kepastian hukum. Kepastian hukum diperoleh dari sifat hukum yang cuma menetapkan aturan-aturan hukum yang luas. Sifat umum dari asas-asas hukum menunjukkan suatu hukum bukan dimaksudkan demi mencapai keadilan atau kemanfaatan saja, akan tetapi berguna untuk memberikan kepastian hukum.²⁷

Gagasan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum bersumber pada definisinya tentang kepastian hukum, mencakup kepastian hukum tersebut sendiri. Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum ialah hasil dari peraturan, atau lebih spesifik lagi, undang-undang. Menurut pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, hukum

²⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

adalah suatu sebab yang baik yang dapat mengendalikan kepentingan semua manusia dalam masyarakat dan harus selalu diikuti, bahkan jika undang-undang positif dianggap tidak adil. Lebih jauh lagi, kepastian hukum menunjukkan suatu keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan.²⁸

Berdasarkan uraian para ahli mengenai teori kepastian hukum, kepastian hukum dapat memiliki beberapa arti, antara lain kejelasan, tidak adanya multitafsir terhadap hukum, tidak adanya pertentangan antara satu peraturan dengan peraturan yang lain, dan kemampuan peraturan tersebut untuk diimplementasikan. Hukum yang berlaku dan telah dibentuk oleh pihak yang berwenang dalam hal ini pemerintah, haruslah kokoh di masyarakat dan transparan sehingga masyarakat dapat memahami maksud dari aturan atau ketentuan hukum yang dibuat oleh orang yang memiliki kewenangan tersebut.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Berdasarkan gagasan Hans Kelsen mengenai tanggung jawab hukum, "individu bertanggung jawab secara hukum atas suatu tindakan tertentu atau tanggung jawab hukum menjadi hal yang dipikulnya, subjek diartikan dapat dikenai sanksi jika melakukan tindakan yang melanggar hukum." Menurut Hans Kelsen, ketidakberhasilan untuk melaksanakan kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum disebut kelalaian, dan kelalaian biasanya dipandang sebagai jenis kesalahan (*culpa*) yang lain, meskipun

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991).

tidak seberat kesalahan yang terpenuhi karena menduga dan bermaksud, dengan atau tanpa niat buruk, dampak akibat yang merugikan.²⁹

Bersumber pada kamus hukum, terdapat dua kata yaitu *liability* (mengacu pada kewajiban hukum, khususnya pertanggungjawaban atas kesalahan yang dikerjakan oleh subjek hukum) dan *responsibility* (mengacu berdasarkan tanggung jawab politik). Teori tanggung jawab memfokuskan pada konsep tanggung jawab yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dengan demikian teori tanggung jawab dipahami di konteks pertanggungjawaban. Tanggung jawab adalah suatu keadaan di mana seseorang diharuskan untuk menerima konsekuensi dari tindakannya jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, dan dia dapat dituntut, disalahkan, atau dihukum. Gagasan tentang tanggung jawab sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Membahas tentang kesalahan tidak dapat dilepaskan dari gagasan mengenai tanggung jawab, hal ini sangat penting dalam perlindungan konsumen.³⁰

Tanggung jawab hukum dalam perdata dapat berbentuk tanggung jawab hukum atas wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Tanggung jawab perdata pada wanprestasi hanya bisa dilakukan jika ada perjanjian yang menetapkan hak dan tanggung jawab. Perjanjian tersebut dimulai dengan adanya persetujuan dari para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian diartikan sebagai “suatu tindakan di mana individu atau lebih mengikatkan diri pada satu

²⁹ H.S Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, cetakan ke (Jakarta: Rajawali Press, 2009).

³⁰ H.R Ridwan, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

individu lain atau lebih”. Pada relasi hukum antara para pihak berdasarkan perikatan, pihak yang dibebani tanggung jawab yang tidak dilaksanakan atau dilanggar tanggung jawab yang diberikan pada pihak tersebut dapat dinilai lalai dan dihukum dengan pertanggungjawaban hukum perdata yakni wanprestasi. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata yang pada pokoknya “tanggung jawabnya adalah menyediakan sesuatu, melakukan sesuatu, atau menolak melakukan sesuatu.”.

Tanggung jawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) didasarkan pada adanya hubungan hukum, hak, dan tanggung jawab. Sejak tahun 1919, yurisprudensi Belanda yang diikuti yurisprudensi Indonesia telah memperluas hakikat perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).³¹ Konsep perbuatan melanggar hukum di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan rugi kepada pihak lain sehingga mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut, membayar kerugian tersebut, sehingga suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum dan bisa dimintakan pertanggungjawaban guna sebagai ganti rugi.

3. Teori Perlindungan Hukum

Pendapat Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua jenis kekuasaan: pemerintah dan

³¹ Indriyana Dwi Mustikarini, ‘Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Terhadap Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)’, *Perspektif Hukum*, 2016, 75–88 <<https://doi.org/10.30649/ph.v16i1.44>>.

ekonomi. Dalam hal kekuasaan pemerintah, masalah perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah) versus pemerintah (yang memerintah). Dalam hal kekuasaan ekonomi, masalah perlindungan hukumnya adalah perlindungan bagi yang lemah (ekonomi) terhadap yang kuat (ekonomi), seperti perlindungan pekerja terhadap pengusaha.³²

Bentuk perlindungan hukum berdasarkan Philipus M. Hadjon dapat dipahami melalui dua bentuk perlindungan hukum. Pertama perlindungan hukum preventif yang memungkinkan subjek hukum untuk mengungkapkan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pejabat negara, dengan tujuan untuk mencegah masalah. Perlindungan hukum preventif sangat penting untuk kegiatan pejabat negara yang didasarkan pada independensi bekerja karena mendorong pemerintah untuk berhati-hati ketika membuat penilaian diskresi.³³

Kedua, perlindungan hukum represif berusaha untuk menyelesaikan perselisihan. Bidang ini mencakup pengelolaan perlindungan hukum oleh Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) di Indonesia. Kaidah perlindungan hukum terhadap tindakan pejabat negara didasarkan pada dan berevolusi dari prinsip pengakuan dan pembelaan terhadap hak asasi manusia, karena sesuai sejarah Barat, konsepsi pembenaran serta perlindungan hak asasi manusia

³² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).

³³ Hadjon.

ditujukan untuk membatasi dan menetapkan kewajiban warga negara dan pejabat negara.³⁴

4. Akta Otentik

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik merupakan suatu dokumen yang di buat dalam wujud yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh/atau dihadapan pejabat umum yang diberi kekuasaan untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Pasal 165 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) mengatur ketentuan mengenai akta otentik yang maknanya serupa dengan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Rbg) yang menyatakan suatu akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta, yang mewujudkan alat bukti yang sempurna antara para pihak, ahli waris dan mereka yang berhak untuk itu mengenai apa yang tersebut pada dokumen akta dan meskipun hanya untuk pemberitahuan, meskipun demikian yang terakhir ini hanya diberitahukan secara seketika mengenai akta tersebut.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa suatu surat atau akta yang sejak awal dibuat secara sadar dan formal untuk pembuktian, secara teoritis itulah yang dianggap sebagai akta otentik yang sejak awal, dengan sengaja menunjukkan bahwa surat atau akta itu ditulis dengan maksud untuk membuktikannya di kemudian hari jika ada perbedaan pendapat.³⁵ Pendapat Subekti, akta otentik merupakan "suatu Tulisan yang sengaja

³⁴ Hadjon.

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1993).

dibuat untuk dijadikan dokumentasi bukti suatu peristiwa dan ditandatangani." Sependapat dengan M. Abdurrachman, surat yang sengaja dibuat dan ditandatangani digunakan sebagai bukti dari suatu kejadian itulah yang didefinisikan oleh M. Abdurrachman sebagai akta otentik.

R. Tresna mendefinisikan akta otentik sebagai "surat yang ditandatangani yang di dalamnya termuat tulisan mengenai peristiwa atau urusan yang menjadi dasar dari hak atau suatu perikatan bisa diartikan bahwa akta itu merupakan suatu tulisan yang dengan tulisan itu suatu perbuatan hukum dinyatakan." Husni Thamrin mengartikan akta yang mendokumentasikan urusan yang ingin dimasukkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya dan dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh pihak yang berwenang berdasarkan dengan ketentuan yang ditentukan baik dengan atau tanpa bantuan pihak-pihak yang berkepentingan dianggap sebagai akta otentik. Kesaksian dari seorang pejabat umum yang menggambarkan sesuatu yang dilakukan atau divisualisasikan di depannya termasuk pada akta otentik.³⁶ Menurut Than Thong Kie, dokumen akta otentik merupakan suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.³⁷

Menurut KBBI akta merupakan surat bukti yang memuat pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) mengenai

³⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011).

³⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, cetakan ke (Jakarta: PT. Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, 2011).

suatu peristiwa hukum yang dibuat menurut ketentuan yang berlaku, disaksikan dan ditandatangani oleh pejabat umum. Sedangkan akta autentik merupakan akta dibuat oleh atau di hadapan otoritas publik yang berwenang untuk membuat akta dalam format yang diizinkan oleh hukum.

38

Apabila suatu akta dicetak oleh maupun di depan pejabat umum yang mempunyai kekuasaan dan menurut format sesuai undang-undang, maka akta itu dianggap autentik. Suatu akta autentik tidak dapat berlaku jika pejabat publik yang membuatnya mempunyai kewenangan atau kompetensi yang diperlukan untuk melakukannya atau jika format dokumennya tidak sesuai dengan spesifikasi hukum. Notaris bukanlah satu-satunya pejabat yang mempunyai kekuasaan dan tanggung jawab hanya membuat dokumen akta, tetapi semua orang yang diberikan wewenang membuat akta autentik dapat melaksanakannya, seperti pemimpin Kantor Urusan Agama, pejabat Catatan Sipil yang membuat akta perkawinan.³⁹

Dapat disimpulkan beberapa pengertian diatas, akta otentik ialah akta yang mendokumentasikan hal yang diminta para pihak berkepentingan dan dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang berdasarkan hukum yang berlaku yang kemudian hari dapat dipergunakan sebagai alat bukti jika ada permasalahan.

³⁸ KBBI, 'Arti Kata Akta'.

³⁹ Wahyuni.

Syarat pertama pembuatan akta yang sah, menurut definisi harus dibuat dalam format yang disyaratkan oleh hukum. Format ini tidak dimaksudkan untuk menyiratkan bentuk bulat, oval, panjang, dan lain-lain. Namun, persyaratan hukum harus dipenuhi pada saat pembuatannya. Syarat kedua, seorang pejabat tersebut harus melakukan pembuatan akta secara langsung atau di hadapan para pihak. Frasa dihadapan sebelumnya menunjukkan bahwa tindakan tersebut dilakukan menurut kehendak pihak, sebaliknya tindakan yang dilakukan notaris/PPAT sebagai hasil dari peristiwa, penyelidikan, penilaian, serta lainnya (notulen musyawarah, rancangan, penentangan, dan sebagainya).

Syarat ketiga, terkait kewenangan otorisasi pejabat untuk pembuatan akta pada tempat yang telah ditentukan. Hal ini, yang dimaksud dengan kewenangan (*bevoegd*) adalah:

1. Jabatan dan bentuk akta yang dibuatnya;
2. Hari dan waktu dibuatnya akta;
3. Lokasi pembuatan akta.

Ada dua tujuan pembuatan akta, yaitu untuk alat bukti (*causa probationis*) dan sebagai fungsi formil (*causa formality*). *Causa probationis* menunjukkan bahwa perbuatan tersebut berpotensi untuk dijadikan sebagai alat bukti karena dilakukan dengan tujuan untuk memberikan pembuktian di kemudian hari. Perjanjian para pihak dalam bentuk akta yang dituliskan hanya berfungsi untuk menyimpannya untuk digunakan sebagai bukti di masa depan. Sedangkan *causa formality* tidak

mengacu pada keabsahan perbuatan hukum, tetapi menjelaskan pembuatan akta untuk melengkapi atau menyempurnakan perbuatan hukum. Oleh karena itu, prasyarat formal untuk adanya suatu perbuatan hukum adalah adanya akta.⁴⁰

5. Letter C Tanah

a. Pengertian Letter C Tanah

Surat tanah kuno dari zaman penjajahan Belanda disebut Letter C, surat ini berfungsi sebagai verifikasi identifikasi pemilik tanah dan data pajak. Pihak desa atau kelurahan yang berwenang di daerah tersebut adalah pihak yang menyalin Letter C. Meskipun kekuatan hukum dokumen ini dipertanyakan, namun dapat membuktikan sebagai bukti kepemilikan pada zaman dahulu.⁴¹

Letter C Desa adalah surat perintah resmi yang dikeluarkan Lurah atau Kepala Desa. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan mengenai Kepala Desa merupakan pejabat yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di tingkat desa. Sedangkan pejabat atau badan tata usaha negara yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada hakikatnya adalah organisasi atau petinggi yang

⁴⁰ Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Cet.1 (Surabaya: Airlangga University Press, 2017) <https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=ZsOCDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR5&dq=akta+adalah&ots=YRdiZZ7uxN&sig=Sn84tkAT7jlBeZROtF73G0t_Vgk&redir_esc=y#v=onepage&q=akta+adalah&f=false>.

⁴¹ Miyanti Rahman, 'Mengenal Letter C Tanah, Bukti Kepemilikan Lahan Tradisional Di Desa', *99.Co*, 2024, p. 1 <<https://www.99.co/id/panduan/letter-c-tanah/>> [accessed 25 April 2024].

menyelenggarakan hal pemerintahan. Dengan demikian, surat Letter C oleh Kepala Desa memenuhi salah satu syarat KTUN, yaitu dibuat oleh lembaga atau pejabat tata usaha negara.⁴²

Dalam hal pembuatan Letter C, terlihat jelas bahwa Kepala Desa menentukan apa saja yang dimuat dalam Letter C Desa, sehingga bersifat konkret. Selain itu, Letter C Desa mencantumkan nama individu yang bersangkutan secara spesifik, dan sifat finalnya berasal dari fakta bahwa Letter C Desa diterbitkan tanpa memerlukan persetujuan dari badan atau pejabat TUN lainnya. Dengan demikian, Letter C Desa memenuhi tiga syarat KTUN, yaitu konkret, individual, dan final.⁴³

Dari beberapa pengertian tersebut, dapat ditarik kesimpulan Letter C ialah dokumen yang menunjukkan data sebuah tanah. Letter C juga dapat dilihat sebagai letak sebuah wilayah. Seseorang dapat memberikan Letter C di kantor desa atau kelurahan sebagai bukti kepemilikan tanahnya. Tujuan utama dari Letter C adalah sebagai dokumentasi berupa catatan desa/ kelurahan, catatan pembayaran pajak, serta rincian terkait identitas tanah dahulu pada masa penjajahan.

⁴² Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, 'Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Notaire*, 3.1 (2020), 107 <<https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.19024>>.

⁴³ Sadjarwo.

b. Kepastian Hukum Atas Letter C Tanah

Mengenai bukti kepemilikan tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dari tanah yang dimiliki oleh individu atau kelompok, UUPA mengatur dasar-dasar pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, diwajibkan oleh Pemerintah berdasarkan. Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah terdiri dari:

- a. Kegiatan Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah;
- b. Pengukuran pemetaan dan pembukaan lahan;
- c. Penyediaan dokumen sebagai bukti hak, yang akan menjadi kekuatan untuk pembuktian.

Sertipikat hak milik tanah akan diterbitkan menjadi bukti petunjuk hak milik atas tanah setelah dilaksanakannya serangkaian kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan hukum yang sedang berlaku. Mengenai kaitan antara Letter C dengan UUPA akan kepastian hukum, sebagai salah satu tujuan pendataran tanah, Letter C tidak terjamin kepastiannya.⁴⁴

Letter C dapat diterima sebagai bukti kepemilikan tanah pada waktu sebelum UUPA diberlakukan, akan tetapi terdapat kepastian

⁴⁴ Ayu Andari, Miftahul Hasanah, dan Sumriyah Sumriyah, 'Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah', *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik*, 1.1 (2023), 187–98.

hukum mengenai status Letter C yang dahulunya sebagai bukti kepemilikan tanah setelah UUPA diberlakukan pada tahun 1960. Letter C bukan sebagai bukti hak milik tanah, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 34/K/Sip/1960 yang dikeluarkan pada tanggal 19 Februari 1960.⁴⁵

Banyak orang tidak menyadari sebenarnya Letter C hanya digunakan sebagai dasar atau bahan untuk memungut pajak bumi dan bangunan, berisi informasi yang tidak lengkap, pencatatan yang terkadang asal-asalan, bahkan catatan tentang kondisi yang tidak sesuai dengan fakta di lapangan, sehingga tidak dapat dipungkiri akan menimbulkan sengketa tanah di kemudian hari.⁴⁶

Pada kenyataannya, informasi yang dicantumkan pada buku Letter C dan sertipikat kepemilikan tanah sesuai dengan fakta yang sama. Nama pemilik tanah, nomor urut, nomor persil, kelas desa, daftar pajak tanah, dan informasi tentang pemerintah yang terlibat dalam pembuatan Letter C semuanya dicantumkan dalam Letter C. Jika sertipikat belum diberikan, Letter C dapat bermanfaat untuk digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah pengganti jika dapat dibuktikan bahwa Letter C tersebut memiliki kemiripan dengan bukti nyata dan kebenaran hukum.

Kemudian dihubungkan kepastian hukum Letter C sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁴⁵ Andari, Hasanah, dan Sumriyah.

⁴⁶ Andari, Hasanah, dan Sumriyah.

Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut menjelaskan bahwa sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang absah guna menunjukkan kepemilikan tanah. Sama halnya dengan UUPA, atau undang-undang lainnya yang telah ada jauh sebelum UUPA, setelah UUPA disahkan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat yang kini diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan tanah.

Seluruh kegiatan yang berkaitan dengan tanah di Indonesia harus berlandaskan pada UUPA karena UUPA adalah undang-undang pertanahan yang digunakan sebagai dasar pertanahan, yang telah berlaku sejak tahun 1960. Tidak ada satu Pasal pun dalam UUPA yang membahas tentang Letter C. Namun, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Letter C dianggap sebagai bukti hak atas tanah yang sudah kuno, yang keabsahannya harus didaftarkan terlebih dahulu.⁴⁷

Pembuktian hak-hak lama, atau hak atas tanah yang dihasilkan dari konversi hak yang sudah ada, diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁴⁷ Sadjarwo.

Tanah, yang menetapkan bahwa bukti-bukti tambahan mengenai keberadaan hak-hak tersebut, seperti pernyataan saksi, dokumen tertulis, dan keterangan yang dibuat oleh pihak yang bersangkutan, harus disediakan. Jenis-jenis bukti historis kepemilikan tanah yang dapat digunakan untuk kegiatan pendaftaran tanah dijelaskan pada bagian penjelasan Pasal 24 Ayat (1) huruf k Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bukti tertulis berupa kekitir, pipil, girik, landrente (Petuk Pajak Bumi), dan verponding adalah beberapa bentuk yang dapat digunakan.⁴⁸

6. Jual Beli Tanah Belum Terdaftar

a. Jual Beli

Diantara kategori perikatan atau perjanjian yang termasuk dalam Buku III BW yang berkaitan dengan perjanjian adalah Jual Beli. Pasal 1457 BW menyatakan hal-hal berikut dalam hal jual beli tanah:⁴⁹

“jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

M. Yahya Harahap mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian yang mana pihak pertama, yang bertindak sebagai penjual, mengharuskan dirinya untuk memberikan suatu barang atau benda (*zaak*), sedangkan pihak kedua, yang bertindak sebagai pembeli,

⁴⁸ Sadjarwo.

⁴⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

mewajibkan dirinya untuk membayar suatu barang atau benda tersebut.⁵⁰

Boedi Harsono mendefinisikan jual beli tanah merupakan transaksi hukum di mana penjual mengalihkan hak milik kepada pembeli (pemindahan hak milik secara permanen), dan pembeli juga membayar harga jual beli. Menurut R. Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian seperti kontrak jual beli sering kali kita lakukan setiap hari, tetapi terkadang kita lupa bahwa kita melakukannya secara legal dan mungkin ada dampaknya. Tentu saja, tidak ada banyak masalah dengan perjanjian jual beli yang sederhana. Sangat penting untuk memiliki standar hukum yang mengatur berbagai kemungkinan yang dapat terjadi pada perjanjian jual beli karena perjanjian jual beli antara pihak penjual kepada pihak pembeli tidak selalu mudah dan sering menimbulkan komplikasi.⁵¹

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia hak ialah benar dan pengalihan adalah memindahkan.⁵² Oleh karena itu, pengalihan hak milik melibatkan pemberian kekuasaan kepada kelompok lain

⁵⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan ke-1 (Bandung: Alumni, 1996).

⁵¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).

⁵² KBBI, 'Arti Kata Hak', p. 1 <<https://kbbi.web.id/hak>>.

atas tanah yang awalnya dimiliki oleh satu komunitas. Pertukaran dan pengalihan tanah dapat digunakan untuk melakukan transaksi terkait.

Perjanjian jual beli merupakan prosedur perjanjian antara pihak pertama dan kedua yang mengharuskan mereka memberikan sesuatu. Pembeli menerima sebuah barang dari penjual. Untuk menebus barang yang diinginkan, pembeli diharuskan membayar sejumlah uang yang telah dijanjikan dan disepakati.⁵³

Perjanjian jual beli didefinisikan sebagai kontrak di mana pembeli mengikatkan diri dengan maksud untuk membayar jumlah yang telah disepakati, dan penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu barang kepada pembeli sebagai milik dan menjaminnya. Ada tiga elemen yang tercakup dalam pengertian ini, jika dipahami dengan benar. Yang pertama adalah kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pelanggan, menjaminnya, dan menanggung biayanya.⁵⁴

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa hukum perdata bersifat obligatoir, yang bermakna perjanjian jual beli hanya menetapkan kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang timbal balik. Dengan kata lain, hak milik tidak berpindah dengan berlakunya hukum perdata, melainkan hanya beralih karena diserahkan atau *levering*.

⁵³ Dinda Keumala Setiyono, *Tip Hukum Praktis Tanah Dan Bangunan*, 1st edn (Depok: Raih Asa Sukses, 2009).

⁵⁴ H.S Salim, *Hukum Kontrak (Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Pasal 1458 menyatakan bahwa meskipun tanah belum dipindahtangankan atau uang pembelian belum dibayarkan, transaksi tetap dianggap telah terjadi dalam hal jual beli barang tidak bergerak. Perbuatan hukum lain masih diperlukan untuk pemindahan hak dalam bentuk penyerahan, yang caranya diatur dalam peraturan perundang-undangan lain. Berdasarkan penjelasan diatas, jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum perdata terdiri dari 2 (dua) komponen, yakni perjanjian jual beli dan pemindahan hak. Masing-masing langkah tersebut berbeda satu sama lain. Oleh karena itu, meskipun langkah pertama telah selesai sesuai dengan akta Notaris, jika langkah kedua masih tertunda, status objek tanah yang berkaitan masih sebagai milik pihak yang menjual tanah.

b. Tanah Belum Terdaftar

Pendaftaran tanah yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pendataran tanah didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan yang diadakan oleh pemerintah secara teratur, berkesinambungan, dan menerus mencakup pengumpulan data, pengolahan data, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang

atas tanah dan ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan yang belum ada haknya, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang sudah ada haknya.⁵⁵ Pendaftaran tanah adalah proses yang berkelanjutan dan berkesinambungan oleh negara/pemerintah dalam bentuk pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah tertentu di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk didalamnya pemberian tanda dan pemeliharannya.⁵⁶

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa kata "pendaftaran tanah" berawal dari bahasa Belanda yaitu "*cadaster*", yang berarti kata teknis untuk catatan yang menentukan dimensi, kepemilikan, dan nilai suatu bidang tanah. Istilah tersebut bermula dari bahasa latin "*capistratum*" yang mengacu pada catatan, kapita, atau unit yang dibuat khusus untuk wilayah Romawi (*Capotatio Terrens*). Kadaster secara tegas adalah catatan tanah yang digunakan untuk perpajakan, serta nilai tanah dan orang-orang yang memilikinya. Oleh karena itu, kadaster merupakan instrumen akurat atau alat yang membantu pendaftaran hak atas tanah yang sedang berlangsung bersama dengan

⁵⁵ Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, ed. by Hilman Syahril Haq and Farkhani (Solo: Kafilah Publishing, 2017).

⁵⁶ Nizam Zakka Arrizal dan Muhammad Ali Fauzi, 'Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, 9.1 (2023), 92–99 <<https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.226>>.

paparan dari kalimat tersebut.⁵⁷ Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah serangkaian tindakan yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan maksud untuk menyajikan, mengumpulkan, mengolah, dan menyimpan keterangan-keterangan spesifik terkait bidang-bidang tanah dan tanah-tanah tertentu dalam suatu daerah.⁵⁸

Berdasarkan definisi pendaftaran tanah tersebut, dapat menyimpulkan bahwa tanah belum terdaftar atau tanah belum bersertipikat ialah tanah yang belum didaftarkan kepemilikannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga belum melalui segala rangkaian pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan yang mencakup beberapa tahapan mengenai identifikasi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar, serta penerbitan sertipikat tanah.

Asas yang menjadi pedoman dalam pendaftaran tanah yakni aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Ide dasar di balik pendaftaran tanah adalah untuk memudahkan para pihak yang bersangkutan, terlebihnya penguasa hak milik, untuk memahami klausul-klausul dan proses-proses utama. Sementara itu, asas aman bertujuan sebagai penunjuk perlunya prosedur pendaftaran tanah yang cermat dan hati-hati untuk memastikan bahwa hasilnya

⁵⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012).

⁵⁸ Rosidi Ahmad, 'Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah', *Journal Ilmiah Rinjani*, 7.1 (2019), 21–29.

memenuhi tujuan pendaftaran tanah dengan melindungi kepastian hukum.

UUPA mengatur pendaftaran tanah, yang berusaha memberi kepastian hukum. Penguasa tanah dan pemerintah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah mereka. Pasal 19 UUPA mengatur tanggung jawab pemerintah untuk mengkoordinasikan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Secara khusus, Pasal tersebut menyatakan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum, pemerintah harus menyelenggarakan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan undang-undang di seluruh wilayah Republik Indonesia;
- b. Pendaftaran yang dimaksud dalam Ayat pertama Pasal ini terdiri dari:
 - 1) Kegiatan pemetaan, pengukuran dan pembukuan tanah;
 - 2) Kegiatan pendaftaran dan pengalihan hak milik;
 - 3) pemberian dokumen tanda bukti hak milik yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
- c. Proses pendaftaran tanah harus mempertimbangkan kondisi bangsa dan masyarakat, tuntutan kegiatan ekonomis sosiologis, dan potensi pelaksanaannya berdasarkan kebijaksanaan Menteri Agraria;

- d. Biaya pendaftaran disebutkan dalam Ayat 1 di atas akan diatur dengan peraturan pemerintah, dengan persyaratan bahwa bagi mereka yang tidak berkecukupan tidak akan dikenakan biaya.⁵⁹

7. Putusan Pengadilan

a. Pengertian Putusan Pengadilan :

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, mengartikan putusan pengadilan merupakan Pernyataan hakim yang dibacakan pada sidang pengadilan terbuka, yang bisa berbentuk pembebasan, pelepasan, maupun pemidanaan pemidanaan berdasarkan tuntutan hukum dalam hal dan seseuai cara yang ditentukan oleh undang-undang hukum acara pidana. Lilik Mulyadi mendefinisikan putusan hakim yaitu putusan hakim pada waktu persidangan pidana yang dibuka untuk umum setelah melalui tata cara dan prosedur hukum acara pidana seperti biasanya berisi amar pemidanaan atau lepas dari semua tuntutan yang ada secara tertulis bertujuan untuk mengakhiri sengketa.⁶⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, Setelah sengketa diperiksa dengan seksama, Majelis Hakim berdasarkan kekuasaannya bermusyawarah untuk mendapatkan keputusan yang dilaksanakan selanjutnya. Kegiatan pemeriksaan

⁵⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2019) <https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=peralihan+hak+atas+tanah+menurut+uupa&ots=OJBiU1zRAt&sig=i8uoMDdzQgSVs3WJIU2fC_WOPf0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false>.

⁶⁰ Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Pidana Dalam Perspektif Teoritis Dan Praktek Peradilan* (Mandar Maju, 2007).

dinilai telah berakhir, apabila sudah memperoleh tahap jawaban pihak tergugat berdasarkan Pasal 121 HIR, Pasal 113 Rv, yang bersamaan dengan replik oleh pihak penggugat sesuai Pasal 115 Rv, ataupun duplik dari pihak tergugat, kemudian selanjutnya dilakukan tahap pembuktian dari para pihak. Ketika seluruh proses tersebut selesai, Hakim menganggap persidangan telah selesai dan melanjutkan untuk memberikan atau mengumumkan putusan. Sebelum mengumumkan putusan, Majelis harus mempertimbangkan pilihan yang harus diambil oleh pihak yang berperkara.⁶¹

b. Asas Putusan

Asas putusan dijelaskan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RGB, dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (dulu dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman).⁶²

1) Terdapat Dasar Alasan yang Jelas.

Menurut paham yang demikian, pilihan wajib didasarkan pada kriteria yang jelas dan memadai. Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan ini diklasifikasikan sebagai keputusan dengan pertimbangan yang tidak memadai atau *onvoldoende gemotiveerd* (putusan yang tidak cukup pertimbangan). Alasan-alasan hukum yang diperiksa didasarkan pada ketentuan dalam

⁶¹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, ed. by Tarmizi, Edisi Kedua (Jakarta: PT. Kalola Printing, 2019).

⁶² Yahya Harahap.

pasal tertentu pada peraturan undang-undang, yurisprudensi, doktrin, maupun teori hukum.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala alasan-alasan maupun dasar putusan yang mencantumkan peraturan hukum tertentu harus dimuat di dalam putusan pengadilan berdasarkan perkara yang dijatuhkan hukuman ataupun menurut hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut Pasal 178 Ayat (1) HIR, hakim berdasarkan kedudukannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupi berbagai alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.

2) Mampu Mengadili Seluruh Bagian Gugatan

Hal ini dirumuskan dalam Pasal 178 Ayat (2) HIR, Pasal 189 Ayat (2) RBG, dan Pasal 50 Rv. Putusan tersebut harus menganalisis dan mengadili semua aspek dari masalah tersebut dengan benar. Putusan tersebut tidak dapat menyelidiki dan memutuskan hanya sebagian dari klaim dan mengabaikan sisanya. Metode adjudikasi seperti ini bertentangan dengan prinsip-prinsip yang ditentukan dalam undang-undang. Sebagai

contoh, lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 109 K/Sip/1960. Pada kasus tersebut, pengaduan para pihak terdiri dari argumen-argumen utama sebagai berikut:

- a) Penggugat dan tergugat adalah ahli waris dari pewaris,
- b) Harta yang disengketakan adalah harta peninggalan dari pewaris,
- c) Tergugat harus menyerahkan objek tanah sengketa kepada penggugat dan tergugat untuk dibagi.

3) *Ultra Petita*

Aturan lain pada Pasal 178 Ayat (3) HIR, Pasal 189 Ayat (3) RBG dan Pasal 50 Rv. Putusan hakim dilarang memberikan lebih dari tuduhan yang dinyatakan dalam pengaduan. Larangan ini dikenal dengan istilah *ultra petita*. Hakim yang memberikan putusan lebih dari apa yang disebutkan dalam petitum dianggap sudah melebihi batas kewenangannya, atau dikenal dengan istilah *ultra vires*, yang berarti berbuat di luar kewenangan pemerintah. Jika putusan mengandung *ultra petitum*, maka putusan tersebut harus dianggap tidak sah, terlepas dari apakah hakim bertindak dengan itikad baik atau demi kepentingan umum. Bahkan dengan itikad baik, mengadili dengan memberikan lebih dari apa yang diminta dapat dianggap melanggar hukum.

Akibatnya, hakim yang melanggar asas ultra petitum juga melanggar asas kepastian hukum karena tindakannya melanggar hukum, padahal sesuai dengan asas kepastian hukum, segala tindakan hakim harus sesuai dengan hukum, tindakan hakim yang mengabdikan melebihi apa yang dituntut jelas melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Pasal 178 Ayat (3) HIR, padahal sesuai dengan prinsip *rule of law*, siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya (*beyond the powers of his authority*).

4) Diucapkan di Muka Umum

Persidangan dan putusan disampaikan pada sidang pengadilan terbuka atau di depan khalayak, sebagai bagian dari prinsip peradilan yang adil. Menurut pengertian *fair trial*, persidangan harus dilakukan dengan cara yang jujur dari awal hingga akhir. Dengan demikian, gagasan peradilan yang adil mencakup kebutuhan bahwa persidangan harus terbuka untuk umum sejak awal pemeriksaan sampai dengan pembacaan putusan. Dalam literatur diberi istilah *the open justice principle*. Tujuan utamanya adalah untuk menjamin bahwa petugas pengadilan tidak terlibat dalam kegiatan yang tidak pantas selama proses peradilan. Dengan asas terbuka bagi umum, mampu mempunyai efek pencegah (*deterrent effect*) Prosedur peradilan yang tidak memihak atau berprasangka ada karena

publik dapat melihat dan mendengar proses pemeriksaan dari awal hingga akhir. Hal ini bahkan dipublikasikan dengan baik. Perihal ini menjadikan majelis di satu sisi, lebih berhati-hati dalam membuat kesalahan dan menyalahgunakan wewenang, di sisi lain menjaga agar para saksi tidak bersumpah palsu.

Prinsip *the open justice* bertolak belakang dengan peradilan yang bersifat rahasia (*secrecy*) atau *confidence* sebagaimana dalam proses pemeriksaan mediasi atau arbitrase. Dalam mediasi atau arbitrase, pemeriksaan didesain secara konfidensial, dengan maksud untuk melindungi kredibilitas para pihak yang bersengketa. Memang hukum membenarkan pemeriksaan lembaga extra judicial melalui kesepakatan para pihak. Namun, apabila penyelesaian sengketa melalui peradilan negara (*state court*) atau *ordinary court*, harus ditegakkan prinsip pemeriksaan terbuka untuk umum. Prinsip ini tidak boleh dikesampingkan dengan kesepakatan bagi para pihak. Kesepakatan yang demikian akan bertentangan dengan ketertiban umum, karena prinsip keterbukaan adalah bersifat memaksa (imperatif), oleh karena itu tidak boleh dikesampingkan melalui kesepakatan.

c. Jenis Putusan

Sesuai dengan Pasal 196 Ayat (1) HIR jo Pasal 185 Ayat (1) RBG putusan yang bukan merupakan putusan akhir, walaupun harus

dibuat dalam persidangan, tidak dibuat secara tersendiri, melainkan hanya dicatat dalam berita acara persidangan. Putusan sela dan putusan akhir adalah dua (2) kategori putusan yang dapat diidentifikasi berdasarkan kedua Pasal tersebut.⁶³

Putusan yang dibuat sebelum putusan akhir dan dimaksudkan untuk memungkinkan atau memfasilitasi pemeriksaan perkara yang sedang berlangsung dikenal sebagai putusan sela. Pasal 48 RV atau Pasal 185 Ayat (1) HIR keduanya merujuk pada putusan sela. Pasal tersebut menyatakan bahwa putusan yang dibuat selama proses pemeriksaan yang belum final (*eind vonnis*) dapat diambil atau dijatuhkan oleh pengadilan.

1) Putusan Sela

Merupakan komponen penting dari putusan akhir yang dibuat pada topik tersebut, dan tidak berdiri sendiri. Oleh karena itu, hakim dapat membuat putusan sela dalam bentuk putusan pendahuluan atau putusan *interlocutoir* sebelum menjatuhkan putusan akhir. Sebelum pengadilan menjatuhkan putusan akhir, putusan sela memuat arahan yang wajib diikuti oleh pihak-pihak yang bersengketa agar majelis dapat mengakhiri pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, diakui bahwa putusan sela dapat menghasilkan berbagai macam putusan baik dalam teori maupun praktik, termasuk:

⁶³ Yahya Harahap.

a) Putusan *Preparatoir* :

Putusan sela yang dikenal sebagai putusan persiapan diberikan untuk mempersiapkan putusan akhir. Karena putusan-putusan ini dimaksudkan untuk mempersiapkan putusan akhir, putusan-putusan ini tidak berpengaruh terhadap pokok perkara atau hasil perkara. Misalnya pilihan apakah akan menunda persidangan atau tidak untuk mengizinkan pemeriksaan saksi. Salah satu contoh putusan dapat berupa putusan yang memerintahkan terdakwa untuk hadir secara langsung di persidangan sehingga mereka dapat ditanyai secara langsung tentang kejadian sebenarnya dari kasus tersebut, meskipun mereka diwakili oleh penasihat hukum. Contoh lainnya adalah putusan yang mengabulkan atau menolak penundaan sidang untuk pemeriksaan saksi ahli.

b) Putusan *interlocutoir*:

Putusan sela yang dikenal sebagai putusan *interlocutoir* mengarahkan para pihak untuk terlebih dahulu memeriksa fakta-fakta yang mereka miliki dan saksi-saksi yang memberikan kesaksian untuk mencapai kesimpulan akhir. Hasil dari pemeriksaan bukti dapat diperhitungkan ketika menentukan putusan akhir, yang berarti bahwa pilihan *interlocutoir* ini dapat berdampak pada putusan tersebut.

Karena temuan dari analisis bukti dapat diperhitungkan ketika menentukan keputusan akhir, maka Putusan *Interlocutoir* dapat berdampak pada keputusan tersebut.

c) Putusan *insidentil*.

Putusan sela yang berkaitan dengan situasi atau peristiwa yang berpotensi menghentikan prosedur hukum reguler untuk sementara waktu dikenal sebagai putusan insidentil. Misalnya, salah satu pihak Penggugat atau Tergugat mendapati kematian kuasanya.

d) Putusan Provisional.

Diatur dalam Pasal 180 HIR dan 191 RGB. Juga dikenal sebagai *prvisionele beschikking*, ini adalah putusan sementara atau putusan sementara (*temporaru disposal*) yang mencakup tindakan sementara sampai putusan akhir perkara dibuat. Putusan provisi pada awalnya dibuat berdasarkan keadaan yang sangat mendesak demi kepentingan terbaik salah satu pihak untuk menunggu putusan akhir.

2) Putusan Akhir

Putusan akhir (*eindvonnis*), menurut H. Ridwan Syahrani, adalah putusan yang mengakhiri suatu perkara perdata pada tingkat pemeriksaan tertentu. Untuk perkara perdata, ada tiga tahap pemeriksaan, yaitu pemeriksaan tingkat pertama pada

pengadilan negeri, pemeriksaan tingkat banding pada pengadilan tinggi, dan pemeriksaan tingkat kasasi pada Mahkamah Agung. Dilihat dari bentuk amar putusan (diktum), putusan akhir dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori:

a) Putusan *declaratoir*

Putusan deklaratif adalah putusan yang hanya mengumumkan atau mengesahkan suatu keadaan hukum. Misalnya, putusan tentang keabsahan hukum anak angkat, identifikasi ahli waris asli, atau pemilik sah suatu barang.

b) Putusan *Constitutief* (Pengaturan)

Putusan yang dikenal sebagai putusan konstitutif memiliki kekuatan untuk mengubah hukum atau membatalkan hukum yang sudah ada. Putusan perceraian, pernyataan pailit, atau putusan bahwa pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk mengadili suatu perkara adalah beberapa contoh putusan pengadilan *constitutief*.

c) Putusan *Condemnatoir* (Menghukum)

Putusan yang dikenal sebagai *condamnatoire* menghukum pihak yang kalah dalam persidangan untuk melaksanakan prestasi. Putusan *condemnatoir* ini biasanya terjadi ketika terjadi wanprestasi dalam hubungan yang mengikat secara hukum antara Penggugat dan Tergugat, dan

masalah tersebut diselesaikan di pengadilan. Sebagai ilustrasi:

- (1) Hukuman menyerahkan sebidang tanah dan rumah yang ada di atasnya untuk melunasi utang;
- (2) Hukuman finansial yang dikenakan;
- (3) Hukuman yang melibatkan restitusi;
- (4) Denda berupa penyerahan barang jaminan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Sehubungan dengan putusan *condemnatoir*, salah satu pihak yang kalah dalam persidangan diwajibkan untuk melaksanakan sesuai dengan kesepakatan mereka, bersama dengan bunga dan biaya persidangan dan eksekusi. Panitera pengadilan dengan bantuan pejabat teritorial setempat (pejabat pemerintah) dapat menggunakan upaya paksa untuk mengeksekusi barang yang dijaminan sebagai jaminan atas ikatan tersebut.

B. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah sebuah model konseptual yang kemudian dimanfaatkan sebagai teori yang berhubungan dengan beberapa faktor pada penelitian atau yang sudah diidentifikasi sebagai suatu masalah penting. Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, berikut akan dijelaskan kerangka penelitian yang mendukung keabsahan akta notariil terhadap objek Letter C tanah. Kerangka

pikir dibawah ini merupakan model konseptual akan teori yang saling berhubungan satu sama lain terhadap berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting dan berbentuk skema

