

BAB I

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH

MELALUI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 7.

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.² Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13.

³ Chairul Anam Abdullah, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 12.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁴

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di

⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 83.

hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.⁵ Namun yang menjadi permasalahan adalah penempatan tanah tanpa hak seperti yang terjadi dalam kasus tanah yang terletak di Desa Pataruman, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung ditempati oleh pihak lain atas persetujuan penjual padahal tanah tersebut telah diperjualbelikan sebelumnya oleh penjual kepada pembeli.

Kasus ini bermula pada tahun 2007 telah terjadi jual beli hak atas tanah milik Bapak Engkos Kosasih (penggugat) kepada Bapak Obar Sobarna (tergugat) yang dilakukan di bawah tangan yaitu hanya menggunakan bukti pembelian dengan kwitansi yang pada akhirnya penjual mengajukan permohonan pembatalan jual beli tanah pada Pengadilan Negeri Bandung dengan alasan pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum karena belum melunasi objek tanah tersebut. Sedangkan dalam kesepakatan penjual

⁵ Robiatul Adawiyah, *Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi*, [https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi](https://www.academia.edu/33922437/Keabsahan_Jual_Beli_Tanah_dengan_Alal_Bukti_Kwitansi), diunduh pada Minggu 18 Februari 2018, pukul 21.00 WIB.

menyepakati bahwa sisa pembayaran akan dilunasi oleh pembeli pada tahun 2013 yang dimana tidak dipastikan kapan tanggal dan bulannya.

Permasalahan muncul pada tahun 2011 di mana tanah yang telah diperjualbelikan semakin berkurang karena disewakan oleh penjual dengan berdirinya 4 bangunan yang dipakai untuk pembuatan bata merah. Kemudian pada tahun 2013 Bapak Obar (tergugat) mendengar dari orang lain disekitar objek tanah, bahwa atas sebagian tanah yang dibelinya dari Bapak Engkos (penggugat) telah diperjualbelikan lagi oleh Bapak Engkos (penggugat) kepada pihak lain tanpa persetujuan Bapak Obar (tergugat) sehingga Bapak Obar merasa bahwa penjual tidak menepati janjinya/ingkar janji.

Jual beli hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang megikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperkenankan dan telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” yang merupakan sifat jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, serta segala sesuatu dengan mengadakan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Kontan atau tunai artinya pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan, dan pada saat itulah jual beli dianggap telah selesai. Terang atau jelas artinya bahwa peralihan itu dilakukan di hadapan Kepala Adat (Kepala Desa). Dalam kasus ini Bapak Obar (tergugat) telah membayar sebagian dengan kontan dan atas uang pembelian milik Bapak Obar telah diterima sepenuhnya oleh Bapak Engkos serta jual beli hak atas tanah dilakukan dengan disaksikan oleh Bapak Ahmad Saefudin kemudian setelah itu diinformasikan kepada aparat setempat seperti Ketua RT, Ketua RW, dan Kepala Desa. Maka jual beli demikian seharusnya tetap sah dan berharga.

Setiap hak atas tanah yang diperjualbelikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Sebagaimana Pasal Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

mereka yang membuatnya” dan ayat (3) yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam penulisan hukum yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis membatasi masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan ?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari masalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan ?
3. Bagaimanakah cara penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis cara penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

D. Kegunaan Penelitian

Dari kegiatan penelitian ini, diharapkan setidaknya dapat memberikan banyak manfaat dan kegunaan dalam 2 (dua) hal yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan setidaknya selain dapat memberikan wawasan penulis sendiri, juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan bidang ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum agraria, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi para praktisi dan instansi-instansi terkait, khususnya bagi

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pemerintah Daerah, khususnya bagi masyarakat mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan agar menjadi pedoman bagi para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alinea ke-4 menyebutkan bahwa landasan hukum untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Negara Kesatuan Republik Indonesia ialah Negara Hukum yang artinya bahwa dalam penyelenggaraan pemerintahan dan bernegara didasarkan atas hukum. Penegasan bahwa Indonesia ialah Negara Hukum tampak nyata ketika dilakukan Amandemen ke IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi “Negara Indonesia ialah Negara Hukum” maka yang paling esensi dari Negara Hukum ialah segala Hubungan antara Negara atau Pemerintah dan Masyarakat atau antar sesama anggota Masyarakat yang di landasi oleh aturan Hukum baik tertulis atau tidak tertulis.⁶

⁶Azhary, *Negara Hukum Indonesia : Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-Unsurnya*, Penerbit UI Press, Jakarta, 1995, hlm. 21.

Prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum sebagaimana Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”. Sehingga memerlukan adanya aturan yang mengatur dengan jelas hak dan kewajiban seseorang atau badan hukum sebagai subjek hukum.

Dalam mewujudkan tujuan berbangsa dan bernegara, haruslah dibarengi dengan adanya berbagai program yang harus dibuat dan dijalankan oleh Pemerintah sampai terealisasi di kehidupan masyarakat bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan disegala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanahan, perlu adanya penanganan secara khusus, mengingat pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan Nasional. Sebagaimana landasan utama pembangunan Nasional dalam bidang pertanahan yang di atur dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan bahwa “Bumi dan Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perkembangan ekonomi juga turut andil dalam mensejahterakan masyarakat yaitu dengan adanya buku III tentang Perikatan. Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogenstrcht*). Perikatan mempunyai sistim terbuka bahwa setiap

orang bisa mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimana pun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam Undang-Undang maupun yang tidak diatur dalam Undang-Undang.⁷

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal 1235 menyatakan bahwa :

Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Pasal 1237 KUHPerdara menyatakan bahwa : “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya tersebut dengan somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

Ingkar Janji/Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

⁷ Firman Frolanta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 1.

Mengenai ganti kerugian karena wanprestasi diatur dalam Pasal 1246, Pasal 1247, Pasal 1248, dan Pasal 1250 KUHPerdota. Dan akibat hukum dari wanprestasi Pasal 1267 KUHPerdota menyatakan bahwa :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Perjanjian dalam KUHPerdota terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa “kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu”.⁸

Berdasarkan uraian di atas, bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdota, tetapi bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sah suatu perjanjian.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yang berbunyi :

⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 22.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperkenankan.

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut maka perjanjian tersebut adalah sah. Perjanjian jual beli ini bagaimanapun bentuk dan isinya, dalam pelaksanaannya harus senantiasa berpegang pada hukum positif yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan, dan ketertiban umum agar di dalam penerapannya bagi para pihak yang bersangkutan dan berkepentingan tidak merasa dirugikan, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-Undang terhadap mereka yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut Pasal 1338 (2) KUHPerdato bahwa “ suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat keduabelah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Dikatakan pula dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Rumusan ini memberi artian bahwa segala sesuatu yang telah disepakati dalam perjanjian oleh para pihak harus ditaati dan dipenuhi serta pelaksanaan prestasi harus dihormati sepenuhnya hingga perjanjian ditutup.

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang isinya mengatur bahwa: “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh

karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Adanya kerugian.

Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdato menyatakan bahwa “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain ini diatur dalam Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa “seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya”.

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”. Mengenai hak milik, Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan atas peristiwa yang menjadi dasar hak/perikatan, yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pembuktian. Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka ; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”.

Mengingat pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan Nasional maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah meletakkan Dasar-Dasar untuk memberikan Jaminan kepastian Hukum mengenai Hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi Batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa:⁹

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam masyarakat.

Jual-beli hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 Undang-

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.18.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Kontan atau tunai artinya pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan, dan pada saat itulah jual beli dianggap telah selesai. Terang atau jelas artinya bahwa peralihan itu dilakukan di hadapan Kepala Adat (Kepala Desa).

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalamnya menjelaskan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran Hak-hak atas tanah dan peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam jual beli hak atas tanah, dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana terkandung dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT). Perbuatan “jual beli di bawah tangan“ terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli. Kwitansi merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktiannya bersifat formil saja. Tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil, namun surat di bawah tangan seperti kwitansi menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak.¹⁰

Diperbolehkannya pengecualian jual beli hak atas tanah di bawah tangan tersebut harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Adapun syarat jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu syarat materiil dan syarat formil :¹¹

1. Syarat Materiil : pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak bangunan, atau hak pakai.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan

¹⁰ Robiatul Adawiyah, *loc.cit.*

¹¹ Muhammad Shohib, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Kuasa Jual Di Bawah Tangan*, Jurnal Universitas Hang Tuah Surabaya, 2016, hlm. 7, dikutip.

badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA). Pembeli yang mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA); penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual; tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

2. Syarat Formil: Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

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

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak.

Keseluruhan pengaturan pendaftaran tanah tersebut selain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa

(1)PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2)Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli ;
- b. Tukar menukar ;
- c. Hibah ;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama ;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- g. Pemberian Hak Tanggungan ;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Keputusan-keputusan Mahkamah Agung (MA) yang mensahkan jual beli hak atas tanah dengan akta yang dibuat tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah :¹²

1. Keputusan MA No. 1211/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972

Mahkamah Agung telah mengkasir Keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 5 Agustus 1970 Nomor 275/1968/Perd/PTB, dimana dapat dibaca bahwa MA telah “membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa.”.

2. Keputusan MA Nomor 1363/K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972

Keputusan MA ini telah mengkasir Keputusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 890/1964 tanggal 22 September 1966 dan Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 76/1976 tanggal 17 Juli 1967 yang menetapkan bahwa “akta jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah” dan mendalilkan pula bahwa “ketentuan dalam pasal 19 PP 10/1961 tidak

¹² S. Adiwinta, *Penuntun Hukum Agraria I*, CV. Widya Pratama Offset, Bandung, 1997, hlm.12-16.

bermaksud untuk menyampingkan pasal-pasal dari KUHPerdota atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli.”.

3. Keputusan MA Nomor 601/K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1973

Keputusan MA ini membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 1/1972/Perd/PTB tanggal 27 April 1972 dan memperkuat Keputusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 22/1971/Sip tanggal 21 Oktober 1971 memuat pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut : “ karena dengan akta sah (syarat untuk sahnya dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5/1960 mengenai ini bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadi suatu perjanjian jual beli yang sah”.

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Secara umum asas perjanjian ada 5 (lima) yaitu :

1. Asas Konsensualisme

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 sub 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dari perkataan perjanjian yang dibuat secara sah, hal ini menunjukkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Inilah yang merupakan dasar dari asas konsensualisme.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berkenaan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid, contracteer vrijheid, atau partijautonomie*)

Pada dasarnya bahwa :

Orang bebas memuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya, dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian.¹³ Namun kebebasan berkontrak tersebut tidak mutlak, melainkan ada batas-batasnya (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yaitu¹⁴

- 1) Tidak dilarang Undang-Undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang terpenting di antara asas-asas yang lain yang terdapat dalam asas-asas hukum perjanjian. Asas ini merupakan tiang dari hukum perdata, khususnya hukum perikatan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini disebut juga asas kekuatan mengikat dari perjanjian dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah

¹³ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm.9-11.

¹⁴ Purwahid Patrik, *Azas Itikad Baik*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, hlm.3.

disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Hal tersebut berarti bahwa perjanjian telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi : Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Ada dua pengertian mengenai asas itikad baik yaitu : Asas itikad baik dalam pengertian subyektif merupakan sikap batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi. Asas ini harus ada pada waktu perjanjian dibuat sah merupakan asas itikad baik atas dasar kejujuran yang diatur di dalam Pasal 1963, Pasal 1965, dan Pasal 1977 KUHPperdata. Asas itikad baik dalam pengertian obyektif Asas ini terutama terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik di sini atas dasar kepatutan yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata jo Pasal 530 KUHPperdata.

5. Asas Kepribadian artinya pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdara tentang janji untuk pihak ketiga.

Sedangkan, asas yang menjadi dasar pengaturan Hukum Pertanahan menurut Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain :

1. Asas Kebangsaan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, Air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan Kekayaan Nasional Indonesia;

2. Asas Tingkatan Tertinggi

Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang Terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara Asas ini didasari pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” di sini bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai Organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam;

- b. Menentukan dan mengatur Hak dan Kewajiban yang dapat dipunyai atas Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agraria itu;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan Hukum terkait Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya;
3. Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional dan Negara

Berdasarkan atas Persatuan bangsa dari pada Kepentingan Perseorangan dan Golongan Dapat dilihat dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria. Sekalipun Hak Ulayat (Tanah bersama menurut Hukum Adat) masih diakui keberadaannya dalam sistem Hukum Agraria Nasional, akan tetapi karena pelaksanaannya berdasarkan Asas ini, maka untuk kepentingan pembangunan, masyarakat Hukum Adat tidak dibenarkan untuk menolak penggunaan tanah untuk pembangunan dengan dasar hak ulayatnya;

4. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial

Asas ini tertulis dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, berarti bahwa Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bila digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terutama apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat;

5. Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia

Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok

Agraria yang berbunyi :

Bahwa setiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu Hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

6. Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Asas ini dapat ditemui dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang

Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan berlaku selamanya. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Asas ini tidak mencakup Warga negara Indonesia yang menikah dengan orang asing.

7. Asas Pemisahan Horizontal (*horizontale scheidings beginsel*)

Suatu asas yang memisahkan antara pemilikan Hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas ini merupakan kebalikan dari Asas Vertical (*Verticale Scheidings Beginsel*) atau Asas perlekatan yaitu suatu Asas yang menyatakan segala apa yang melekat pada suatu benda atau yang merupakan satu tubuh dengan kebendaan itu dianggap menjadi satu dengan benda itu artinya dalam Asas ini tidak ada pemisahan antara pemilikan Hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu memuat sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif – analitis “yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif,”¹⁵ Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan menurut peraturan yang berlaku di Indonesia.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat yuridis-normatif, yaitu mengkaji hubungan peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lain, serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik.¹⁶ Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan obyek yang diteliti.

3. Tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini merupakan penelitian normatif, sehingga dalam penelitian ini data utama yang digunakan adalah data sekunder (data yang sudah jadi), sehingga

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 97-98.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 97-98.

penelitian kepustakaan/ studi kepustakaan merupakan tahap penelitian utama sedangkan penelitian lapangan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan.

a. Penelitian Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu dengan cara mengambil dari bahan pustaka berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.¹⁷

Adapun tahap-tahap penelitian dilakukan dengan menghimpun data sekunder yang berupa:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penanganan tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, yaitu sebagai berikut :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

¹⁷*Ibid*, hlm. 23.

- f) Keputusan MA No. 1211/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972;
 - g) Keputusan MA Nomor 1363/K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972;
 - h) Keputusan MA Nomor 601/K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1973.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan bahan yang diperoleh dari artikel-artikel internet.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, Black Law Dictionary dan kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data hukum primer. Dalam hal ini akan dilakukan dengan mengadakan dialog dan tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data tersebut di atas dipergunakan pengumpulan data berdasarkan:

- a. Studi dokumen, yaitu melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian skripsi.

- b. Wawancara yaitu proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik antara penanya atau interview dengan pemberi informasi atau responden.¹⁸

5. Alat Pengumpul Data

Sarana pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan yaitu catatan-catatan hasil inventarisasi bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang relevan dengan Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan, bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

- b. Alat bantu pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, alat tulis , alat perekam dan flashdisk.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu seluruh data yang diperoleh di inventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹⁹ Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.

¹⁸*Ibid*, hlm, 71.

¹⁹*Ibid*, hlm. 116.

7. Lokasi Penelitian

Selama melakukan penyusunan penelitian, penulis mengunjungi tempat yang dapat membantu memperoleh data yang dibutuhkan antara lain :

a. Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.

Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung.

- 2) Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung.

Jalan Dipatiukur No.35 Bandung.

b. Instansi

- 1) Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.

Jl. L.L.R.E. Martadinata 74-80.

- 2) Kantor Notaris Riana Suharyati, S.H.

Di Braga, Bandung.

