

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, hubungan manusia dengan tanah sangat erat, karena tanah itu sendiri merupakan tempat melangsungkan kehidupan manusia, yaitu sebagai sarana tempat tinggal, penghasil air bersih yang digunakan oleh manusia dan tanah juga mengandung nilai ekonomi bagi manusia itu sendiri. Tanah dapat digunakan sebagai sumber mata pencaharian manusia, sebagai salah satu contohnya ialah untuk lahan pertanian atau bercocok tanam dan juga untuk melaksanakan usaha, sebagai sumber kehidupan manusia yang akan datang. Manusia sangat membutuhkan tanah bagi kelangsungan kehidupannya, tanpa adanya tanah manusia akan mati.

Semua kekayaan alam yang terkandung di dalam Negara Republik Indonesia seperti minyak, gas bumi termasuk juga tanah adalah sarana untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh negara. Artinya, baik masyarakat, perorangan ataupun badan usaha yang memiliki hak atas sebidang tanah di permukaan tidak mempunyai hak untuk menguasai ataupun memiliki minyak dan gas bumi yang terkandung di dalamnya, karena minyak dan gas bumi ini merupakan kekayaan alam yang dikuasai oleh negara yang dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat (Penjelasan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV).

Tanah sebagai kebutuhan primer ini sangat dibutuhkan oleh seluruh manusia, karena tanah adalah unsur utama yang digunakan untuk tercapainya kemakmuran dalam kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan hak atas tanah ini merupakan hak yang amat sangat penting, oleh karena itu tanah tersebut harus berstatus sebagai hak milik. Yang mana untuk memperoleh status sebagai hak milik tanah ini harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Perolehan hak atas tanah ini, dapat diperoleh dengan berbagai cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah maupun waris. Namun perolehan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat ialah dengan cara jual beli. Peraturan mengenai sistem tanah Nasional ini diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa dikenal dengan UUPA yang mengatur mengenai kepemilikan hak atas tanah dan pemanfaatan tanah serta jenis-jenis tanah di Indonesia.

Mengenai jual beli ini memang tidak secara jelas diatur dalam UUPA, sehingga hal yang paling penting dalam jual beli tanah ini yaitu hubungan antara penjual dengan pembeli seperti mengenai ketentuan-ketentuan dalam jual beli tersebut yang telah disepakati oleh para pihak, sehingga tidak ada peraturan khusus mengenai jual beli tanah tersebut (Sutedi, 2006, hal. 11). Namun mengenai peralihan hak atas tanah jelas diatur dalam Pasal 19 UUPA yang mana peralihan hak atas tanah ini harus dilakukan pendaftaran tanah guna memperoleh kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara “Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (R. Subekti & Tjitrosudibio, 2005, hal. 372). Yang mana mengenai jual beli hak atas tanah ini berdasarkan ketentuan Pasal 26 UUPA bahwa jual beli yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Hal ini disebabkan bahwa dalam melakukan transaksi pertanahan, kepastian hukum dan perlindungan hukum itu sangat penting sehingga Undang-Undang mewajibkan para pihak untuk melakukan pendaftaran mengenai peralihan hak atas tanah yang diperoleh dengan cara jual beli tersebut untuk mencegah terjadinya penguasaan yang melampaui batas dalam bidang-bidang agraria, yang bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah ini hanya dapat didaftarkan apabila peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT tersebut tidak dapat dilakukan pendaftaran, yang mana hal ini bertentangan dengan praktik yang masih dijumpai di masyarakat.

Masyarakat dalam melakukan jual beli ini biasanya menggunakan ketentuan hukum adat yang bersifat tunai dan terang. Tunai berarti ketika pembeli membayar harga tanah yang telah disepakai kepada penjual berarti telah terjadi peralihan hak atas tanah. Terang berarti pada saat melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dilangsungkan dihadapan orang yang memiliki kewenangan misalnya kepada desa, yang berarti jual beli tersebut dianggap terang karena dilakukan dihadapan masyarakat sehingga diakui keabsahaannya dan tidak ada pelanggaran yang terjadi dalam jual beli tanah tersebut.

Pada kenyataannya dalam masyarakat masih dijumpai masalah hukum yang timbul mengenai perolehan hak milik atas tanah melalui jual beli, terkadang masyarakat yang hendak membeli tanah tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundang-Undangan, sehingga muncul suatu masalah hukum terkait dengan jual-beli tanah ini. Hal ini muncul karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hukum, terutama pada masyarakat desa.

Pada praktiknya, jual beli tanah yang terjadi di masyarakat masih banyak dilakukan di bawah tangan yaitu jual beli tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli hanya menggunakan kwitansi sebagai alat bukti bahwa telah terjadinya jual beli tanah tersebut. Praktik seperti ini sering ditemukan pada masyarakat desa, yang mana jual beli tanah dengan bukti pembelian berupa kwitansi, hal ini disebabkan karena dasar kepercayaan pada saat proses pembelian dan tidak berfikir akibatnya, ini akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan pra penelitian, kejadian tersebut diatas penulis menemukan kasus mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selemba kwitansi. Kejadian tersebut penulis temukan diwilayah pemukiman warga di Kampung Rancalongong, Desa Solokanjeruk, Kecamatan Solokanjeruk, Kabupaten Bandung, yakni tanah Hak Milik atas nama Encum Cumarti sebagai pihak penjual, dan Hj. E. Djulaeha sebagai pembeli.

Pada tahun 2000 Encum Cumarti menjual tanahnya kepada Hj. Djulaeha dengan bukti transaksi jual tanah tersebut berupa selemba kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT serta hanya disaksikan oleh warga setempat sehingga jual beli tanah tersebut dianggap terang oleh pihak penjual dan pembeli karena ada orang yang menyaksikan jual beli tanah tersebut.

Dalam jual beli hak atas tanah antara kedua pihak ini merugikan pihak pembeli karena tanah yang sudah dibelinya ini tidak dapat dilakukan pendaftaran untuk melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut dari semula atas nama penjual

beralih menjadi atas nama pembeli kepada Kantor Pertanahan, karena jual beli tanah yang dilakukan para pihak tersebut tidak mengikuti apa yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku yang telah ditetapkan pemerintah dan jual beli tanah tersebut tidak menggunakan akta PPAT sehingga akan mengalami penolakan dari Kantor Pertanahan karena tidak ada bukti yang kuat terkait peralihan hak atas tanah tersebut.

Jual beli yang dilakukan dengan alat bukti selemba kwitansi ini tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat didaftarkan karena tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukan pendaftaran sehingga, sertifikat atas tanah yang telah dibeli oleh pembeli ini belum ada bukti peralihan hak, oleh karena itu sertifikat pada tanah tersebut masih atas nama penjual. Namun dengan begitu, masih banyak ditemui jual beli yang dilakukan dimasyarakat dengan alat bukti berupa kwitansi.

Pada dasarnya status dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan menggunakan selemba kwitansi tanpa adanya akta PPAT ini telah mengikat para pihak yang bersangkutan namun jual beli ini tidak sah secara hukum dan jual beli hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data dan balik nama pada sertifikat mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut karena tidak memenuhi syarat yang tertuang pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak atas tanah ini baru dapat berpindah kepada pembeli apabila jual beli tanah tersebut selesai dilakukan di hadapan PPAT kemudian dibuatkan suatu akta otentik

mengenai jual beli tersebut, sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak dan pihak pembeli ini sudah menjadi pemegang atas hak tanah yang baru. Pihak ketiga dalam hal pemindahan hak atas tanah tersebut hanya berperan untuk memperkuat jual beli hak atas tanah tersebut sehingga dapat di daftarkan. Oleh karena itu pemindahan hak atas tanah ini tidak selalu berhubungan dengan pihak ketiga, karena pihak ketiga ini hanya sebagai perantara dalam pemindahan hak atas tanah tersebut (Boedi Harsono, 2008, hal. 211).

Guna mewujudkan pendaftaran tanah yang sesuai dengan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan agar terlaksananya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, maka berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, pemerintah mengadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum dilakukan pendaftaran di suatu wilayah desa / kelurahan. Dalam pelaksanaannya yang menjadi dasar dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini yaitu masih banyak tanah yang belum memiliki sertifikat atau tidak memiliki sertifikat.

Berkeenaan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat mengenai jual beli tanah di bawah tangan menggunakan kwintasi sebagai alat bukti tanpa melalui PPAT dan dengan alasan-alasan yang telah di uraikan di atas. Oleh karena itu penulis merasa perlu mengkaji permasalahan ini, maka penulis dalam menyusun skripsi ini mengambil judul :

“Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”

B. Identifikasi Masalah

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengidentifikasikan masalah mengenai jual beli di bawah tangan tersebut sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum penjual dan pembeli dalam jual beli tanah dibawah tangan?
3. Bagaimana kendala dalam pendaftaran tanah melalui jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan bagaimana cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ingin mengetahui dan mengkaji akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan jika di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Ingin mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum pada jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.
3. Ingin mengetahui dan mengkaji kendala dalam pendaftaran tanah melalui jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dan cara mengatasinya.

D. Kegunaan Penelitian

Suatu penelitian pada dasarnya merupakan suatu usaha untuk menemukan berbagai masalah yang sedang dihadapi serta bagaimana cara mengatasinya, maka kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam dunia akademis dan dapat memberikan tambahan bahan kajian mengenai hal-hal yang menyangkut jual beli dibawah tangan yang hingga saat ini masih terjadi di masyarakat.
2. Merupakan input bagi pengembangan disiplin diri, khususnya bagi pengembangan disiplin hukum keperdataan serta hukum pada umumnya.
3. Sebagai bahan informasi kepada pihak yang bersangkutan dalam mengadakan jual beli di bawah tangan, untuk selanjutnya dalam hal jual beli dapat mengikuti sesuai prosedur hukum yang berlaku.
4. Merupakan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang memiliki kepentingan, baik bagi masyarakat, ataupun bagi para praktisi hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Jual beli adalah proses peralihan hak atau kepemilikan yang dilakukan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya antara penjual dengan pembeli. Sementara yang dimaksud jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik suatu bidang tanah serta perpindahan status hak milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli, yang pembayarannya sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata “Jual-beli adalah suatu persetujuan antara para pihak, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Menurut Subekti “Jual beli adalah perjanjian antara kedua belah pihak yang mana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli yang juga membayar harga dari barang tersebut.” (R. Subekti, 1995, hal. 1).

Dari definisi Subekti tersebut, unsur *essensialia* dalam perjanjian jual beli ini yaitu adanya “barang dan harga”. Unsur *essensialia* dalam perjanjian ini berupa prestasi yang harus dipenuhi oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian ini, yang mencerminkan sifat perjanjian. Dalam hal ini unsur benda berkaitan dengan *levering* atau penyerahan dan unsur harga berkaitan dengan pembayaran. Yang mana kedua unsur tersebut merupakan kewajiban pokok bagi jual beli. (Herlien Budiono, 2011, hal. 67) Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual sebagaimana tertuang dalam Pasal 1458

KUHPerdata yang mana perjanjian jual beli ini sudah lahir sejak adanya kata sepakat dari pihak penjual dan pembeli mengenai benda dan harganya tersebut, meskipun benda tersebut belum diserahkan kepada pembeli dan harganya belum dibayarkan kepada penjual.

Menurut hukum adat, jual beli tanah tidak termasuk dalam hukum perikatan, melainkan jual beli tanah ini termasuk pada hukum benda tetap karena : (Sutedi, 2006, Op. cit. hal. 72)

1. Menurut hukum adat para pihak tidak diwajibkan untuk melakukan perjanjian jual beli karena jual beli tanah ini bukan merupakan suatu perjanjian;
2. Berdasarkan hukum adat jual beli tanah ini hanya berupa pemindahan hak dan kewajiban atas sebidang tanah. Sehingga apabila pembayaran pada jual beli tanah tersebut dilakukan dengan cara mencicil, penjual tidak dapat menuntut apapun apabila pembeli hanya membayar sebagian karena jual beli tanah tersebut tidak menimbulkan hak dan kewajiban.

Ciri-ciri jual beli dalam hukum adat ialah sebagai berikut :

1. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa setempat, kemudian dibuktikan dengan adanya pembayaran harga sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak sebelum berlangsungnya jual beli ini, kemudian kesediaan penjual menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli meskipun

balik nama pada sertifikat kepada pihak pembeli belum dilaksanakan dan jual beli tersebut dikatakan selesai dengan adanya kesepakatan dari para pihak.

2. Adanya peran kepala desa setempat yang menjamin bahwa jual beli hak atas tanah tersebut mengarah kepada ketertiban hukum umum sehingga menjadikan jual beli tanah tersebut ada didalam lalu lintas hukum yang aman dan terjamin.

Jual beli tanah berarti jual beli mengenai pengalihan hak atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelum jual beli ini terjadi. Setelah sepakat kemudian tanah tersebut harus di daftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah, inilah yang membedakan antara jual beli tanah dengan jual beli barang pada umumnya.

Sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” (Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen IV). Bunyi Pasal tersebut memiliki arti bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, termasuk juga tanah adalah sarana untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh negara.

Atas dasar hak menguasai yang dimiliki oleh negara tersebut, maka ditentukan mengenai macam-macam hak atas permukaan bumi yakni tanah, yang dapat dimiliki oleh masyarakat baik secara individu, bersamaan dan badan hukum. Yang meliputi :

- a. Hak Milik, yang mana hak milik ini merupakan hak yang terkuat yang dimiliki oleh seseorang atas suatu bidang tanah.
- b. Hak Guna Usaha, merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri yang mana hak ini dipergunakan untuk perusahaan, pertanian dan peternakan.
- c. Hak Guna Bangunan, merupakan hak untuk mendirikan bangunan dari tanah yang bukan miliknya sendiri.
- d. Hak Pakai, merupakan hak memungut dari tanah milik orang lain, yang mana tanah ini dapat digunakan sesuai kesepakatan dengan pemiliknya.
- e. Hak Sewa, yang mana seseorang atau badan hukum mempunyai hak untuk menyewa suatu bidang tanah dengan membayar kepada pemilik tanah tersebut. Serta hak-hak lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Kekayaan alam yang terkandung didalam wilayah Indonesia yang dikuasai oleh negara, yang artinya negara ini memiliki kewenangan :

- a. Mengatur peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan bumi;
- b. Mengatur mengenai hubungan hukum antara masyarakat dengan kekayaan alam tersebut;
- c. Mengatur mengenai hubungan hukum antara masyarakat dengan perbuatan hukum yang terkait dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Yang mana kewenangan tersebut bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan Makmur

(Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Mengenai jual beli hak atas tanah yang sering terjadi ialah jual beli tanah hak milik yang mana hak milik ini merupakan hak yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang atas suatu bidang tanah, karena hak milik ini merupakan hak yang terkuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya (Boedi Harsono, 2002, hal. 12)

- a. Turun temurun yaitu apabila pemilik hak atas suatu bidang tanah ini sudah meninggal, maka kepemilikannya dapat turun kepada ahli warisnya, selama ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek dari hak milik.
- b. Terkuat yaitu tanah yang berstatus sebagai hak milik mempunyai pembuktian yang kuat dan tidak dapat di ganggu oleh siapapun, karena hak milik ini memiliki sifat terkuat bagi pemegang hak atas tanah tersebut jika di bandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.
- c. Terpenuh yaitu pemilik dari hak milik atas tanah ini memiliki kewenangan penuh atas tanahnya tersebut, karena hak milik ini merupakan hak utama atas tanah jika di bandingkan dengan hak yang lainnya, oleh karena itu tanah yang berstatus sebagai hak milik ini, pemiliknya mempunyai penguasaan penuh terhadap tanah tersebut (Urip Santoso, 2015, hal. 90–91).

Mengenai peralihan hak atas ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah

diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.” Pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan mengingat kepentingan Negara dan masyarakat yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga pendaftaran tanah ini diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah ini harus dilaksanakan berdasarkan prosedur hukum dengan dibuatnya akta otentik sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah oleh PPAT. Jual beli dikatakan sah menurut hukum ialah apabila jual beli tersebut yang telah memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu jual beli menggunakan akta otentik yang diakui sebagai alat pembuktian yang kuat dan sempurna. Kekuatan pembuktian akta otentik yang sempurna dan mengikat ini merupakan kekuatan yang tidak dapat diganggu oleh pihak manapun (Sudikno Mertokusomo, 2002, hal. 145)

Teori pada penelitian ini ialah teori kepastian hukum, kepastian itu merupakan suatu keadaan yang pasti, adanya kejelasan dan tidak menimbulkan multitafsir, kepastian itu sudah menjadi bagian dari hukum karena kepastian itu merupakan tujuan dari hukum. Kepastian hukum secara normatif yaitu dengan dibuatnya suatu peraturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga peraturan yang telah dibuat dapat menjamin adanya kepastian hukum, dan merupakan bukti bahwa hukum itu merupakan

suatu aturan yang tidak boleh dilanggar dan harus ditaati oleh siapapun. Dalam hal ini kepastian hukum berhubungan dengan suatu perundang-undangan.

Gagasan mengenai kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch yang dituangkan melalui bukunya yang berjudul “ *Einführung in die rechtswissenschaften*” (Julyano & Sulistyawan, 2019). Radbruch menuliskan bahwa dalam hukum itu harus memiliki 3 (tiga) nilai dasar yaitu :

1. Nilai dasar pertama yang harus ada dalam hukum itu ialah nilai keadilan (*Gerechtigkeit*) yang mana hukum ini harus adil kepada siapapun;
2. Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) yang berarti hukum ini harus bermanfaat kepada masyarakat untuk menciptakan keadilan dalam masyarakat itu sendiri; dan
3. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) yaitu hukum harus memiliki peraturan yang jelas untuk menjamin suatu kepastian.

Menurut Sudikno Mertokusumo, jaminan bahwa hukum itu benar dijalankan ialah dengan adanya kepastian hukum, berarti yang menurut hukum itu suatu hal yang benar, maka menurut hukum pula berhak untuk memperoleh haknya (Sudikno Mertokusomo, 2007, hal. 160).

Adanya kepastian hukum ini merupakan sebuah bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada setiap individu dari suatu tindakan yang sewenang-wenang, yang mana dalam suatu keadaan tertentu seseorang ini dapat memperoleh

suatu kepastian hukum. Sebagaimana yang Van Apeldoorn katakan bahwa suatu kepastian hukum ini harus mempunyai dua aspek, yaitu dalam suatu hal yang konkret dapat ditentukannya hukum dan terciptanya suatu keamanan hukum (Sudikno Mertokusomo, 1993, hal. 2).

Terciptanya suatu kepastian hukum itu ialah dengan dibuatnya suatu aturan hukum yang bersifat umum yang diwujudkan oleh hukum itu sendiri. Aturan hukum yang bersifat umum tersebut menunjukkan bahwa hukum itu tidak hanya bertujuan untuk mewujudkan suatu keadilan dan kemanfaatan saja, melainkan semata-mata untuk kepastian juga (Achmad Ali, 2002, hal. 82-83).

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua arti, yang pertama kepastian hukum itu memiliki aturan yang sifatnya umum sehingga setiap orang dapat mengetahui perbuatan apa saja yang di perbolehkan dan juga perbuatan apa saja yang dilarang, dan yang kedua, berupa keamanan hukum bagi setiap individu yang mana dengan adanya suatu aturan yang bersifat umum ini membuat individu mengetahui apa saja yang boleh dilakukan negara terhadap setiap warga negaranya dan menghindari kesewenangan pemerintah terhadap individu (Riduan Syahrani, 1999, hal. 23)

Menurut Bachsan Mustafa, hukum administrasi negara positif itu harus memberikan suatu jaminan kepastian hukum kepada setiap warga negaranya. Kepastian hukum memiliki 3 (tiga) artian ialah :

1. Peraturan hukum itu harus mengatur mengenai masalah tertentu yang bersifat abstrak,
2. Dalam Hukum Administrasi Negara peraturan mengenai subjek dan objek hukumnya ini harus pasti.
3. Dengan adanya kepastian hukum ini dapat mencegah timbulnya suatu perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari siapapun termasuk juga pemerintah (Bachsani Mustafa, 2001, hal. 53).

Makna kepastian hukum ini memiliki 3 (tiga) hal yang yaitu :

1. Perundang-undangan (*gesetzliches recht*), merupakan bentuk dari hukum positif,
2. Bahwa hukum itu harus didasarkan pada fakta (*tatsachen*) bukan suatu rumusan mengenai penilaian semata,
3. Untuk menghindari suatu kekeliruan, maka fakta itu harus dirumuskan secara jelas sehingga mudah untuk dijalankan (Achmad Ali, 2009, hal. 292–293).

Berdasarkan teori diatas, dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum ini hubungannya ialah dengan suatu aturan yaitu perundang-undangan, karena Indonesia adalah negara dengan sistem hukum tertulis atau *civil law system*, maka kepastian hukumnya dijamin kepada aturan tertulis seperti aturan-aturan hukum yang dibuat menjadi suatu perundang-undangan. Selain dari teori kepastian hukum, teori yang digunakan dalam penelitian ini pun ialah teori keadilan. Keadilan berarti adil dalam artian tidak membeda-bedakan, tidak berat sebelah. Konsep

keadilan dikemukakan oleh John Rawls yang mana menurut John Rawls keadilan merupakan kebijakan utama dari hadirnya institusi sosial. Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya bagi masyarakat lemah pencari keadilan (Faiz, 2009).

Bidang pokok utama dari keadilan menurut John Rawls yaitu susunan dasar masyarakat, semua instansi sosial, politik dan hukum. Yang mana susunan instansi sosial tersebut mempunyai pengaruh dasar terhadap kehidupan individu (Damanhuri Fattah, 2013, hal. 34)

Di Indonesia keadilan ini digambarkan dalam Pancasila, tepatnya pada sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sila ini bermakna bahwa seluruh warga Negara Indonesia berhak untuk mendapatkan keadilan. Yang mana keadilan ini diwujudkan atau dijiwai oleh keadilan yang berhubungan dengan keadilan bagi manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan bangsa dan negara serta hubungan manusia dengan Tuhannya (M. Agus Santoso, 2014, hal. 86)

Nilai-nilai keadilan ini merupakan nilai dasar dalam kehidupan berbangsa dan bernegara untuk mewujudkan tujuan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia yakni terciptanya keadilan sosial dan ketetapan hidup. Nilai keadilan itu pula dapat dijadikan sebagai dasar dalam pergaulan dengan bangsa lain dengan prinsip perdamaian antar bangsa dan kemerdekaan bagi setiap bangsa (Ibid, hal 87).

Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membenanya.

Menurut Harun Al Rashid, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* yang merupakan informasi untuk menunjukkan luas, batas serta kepemilikan atas bidang tanah tersebut (Harun Al Rashid, 1986, hal. 82). Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dari orang atau badan hukum sebagai pemegang dari hak atas tanah tersebut.

Sehubungan untuk memperoleh bukti hak kepemilikan atas tanah, maka pemerintah melakukan pendaftaran tanah yang meliputi :

1. Data Fisik yakni pengelolaan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah dengan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan di daftarkan berupa fisik yaitu keterangan mengenai batas-batas tanah, letak tanah serta luas dari tanah tersebut termasuk juga dengan bangunan yang berada di atas tanah tersebut.

2. Data Yuridis yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan dengan memberikan keterangan mengenai status hukum atas suatu bidang tanah yang didaftar, pemegang hak atas tanah tersebut dan hak pihak lain, serta beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah pada jual beli tanah harus dilakukan karena pendaftaran tanah ini berfungsi sebagai bukti terkuat berdasarkan hukum, pendaftaran tanah ini menunjukkan bahwa telah terjadinya peralihan hak milik atas suatu bidang tanah, yang semula hak milik tersebut atas nama penjual kemudian beralih menjadi atas nama pembeli. Sementara jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tidak dapat

didaftarkan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan akan menjadi sulit untuk dibuktikan kebenarannya apabila timbul sengketa.

Pendaftaran tanah harus berdasarkan dengan asas-asas yang ada, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, asas pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan :

1. Asas Sederhana dalam, asas ini memiliki arti bahwa dalam pendaftaran tanah ini harus sederhana dan jelas dalam artian tidak berbelit-belit agar pihak pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah memahami ketentuan pokok dan prosedur dalam pendaftaran tanah ini.
2. Asas Aman memiliki arti bahwa dalam pendaftaran tanah ini akan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap para pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga tanah tersebut aman dari gangguan manapun dan siapapun, oleh karena itu pendaftaran tanah ini harus diselenggarakan dengan teliti dan cermat.
3. Asas Terjangkau yaitu dalam melaksanakan pelayanan kepada para pihak yang akan melakukan pendaftaran tanah, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah ini harus dapat dijangkau oleh para pihak yang berkepentingan dengan memperhatikan kebutuhan khusus bagi yang bergolongan ekonomi lemah.
4. Asas Mutakhir yaitu data yang tersedia ini harus menunjukkan keadaan yang terbaru atau mutakhir agar dapat dengan mudah diikuti apabila terjadi perubahan pencatatan di kemudian hari.

5. Asas Terbuka artinya dalam pendaftaran tanah ini harus terbuka sehingga keterangan mengenai data tanah ini dapat diperoleh masyarakat setiap saat.

Dalam hal ini jelas diatur oleh undang-undang guna terciptanya suatu kepastian hukum dalam jual beli tanah dan agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, maka jual beli tanah ini harus dilakukan pendaftaran sebagaimana yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dan juga sesuai dengan asas yang berlaku. Yang mana pendaftaran tersebut hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang menandakan bahwa jual beli tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan serta sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga apabila terjadi masalah hukum, pihak yang bersangkutan dalam hal ini pihak pembeli sebagai pemegang hak tanah yang baru, telah memiliki alat bukti yang kuat berdasarkan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 103 ayat (1) : “PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan.”

Kemudian berdasarkan Pasal 102: ”Akta PPAT ini dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT sebagai bukti bahwa adanya akta jual beli tanah

yang dibuat oleh PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran tanah tersebut, sedangkan kepada pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.” (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomo 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Guna mempercepat kegiatan pendaftaran tanah, maka pemerintah mengadakan program percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Indonesia. Yang mana program ini dimaksudkan untuk mendorong adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 butir 2 yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Objek dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini adalah semua bidang tanah, yang mana program ini berlaku untuk semua jenis hak atas tanah dalam setiap daerah, termasuk juga dengan tanah dari jual beli yang dilakukan di bawah tangan selama

memenuhi syarat PTSL. Dengan adanya pendaftaran tanah ini, maka setiap pemegang hak atas tanah ini dapat memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum (Donald Andrian, 2020, hal. 44)

Kemudian berdasarkan Instruksi Presiden mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Maksud dari adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) :

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan

ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Dalam penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini terdiri empat kluster, yaitu kluster pertama ialah mengenai bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat, kluster dua ialah bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat sengketa atau perkara di pengadilan, kluster tiga yaitu data yang tidak dapat diterbitkan karena subjek atau objeknya belum memenuhi persyaratan tertentu seperti subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terhutang BPHTB dan PPh, objek merupakan tanah ulayat, rumah negara golongan III yang belum lunas sewa beli atau subjek merupakan Warga Negara Asing dan kluster empat ialah bidang tanah yang sudah terdaftar namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan. Dalam jual beli tanah di bawah tangan ini dapat dikategorikan kepada penyelesaian empat kluster tersebut diatas sesuai dengan kondisi yang terjadi.

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang digunakan oleh penulis ialah metode penelitian hukum normative yaitu metode penelitian yang ditujukan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perpustakaan. Dengan langkah yang ditempuh pada penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi pada penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggabungkan antara peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat mengenai gejala hukum di masyarakat. Penelitian ini menggambarkan mengenai jual beli dibawah tangan yang terjadi di masyarakat yang tidak sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan pada penelitian ini adalah metode yuridis normative yaitu penelitian hukum dengan metode pendekatan dengan menggunakan metode pendekatan teori, asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990)

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian pada penulisan skripsi ini melalui beberapa tahap diantara lain ialah :

a. Tahap Persiapan

Peneliti dalam tahap persiapan ini akan mempersiapkan materi-materi yang akan dipergunakan untuk penelitian di lapangan serta mempersiapkan alat dan bahan untuk keperluan penelitian. Dalam hal ini penulis akan melakukan penelitian dengan cara wawancara kepada pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan informasi mengenai penelitian yang akan penulis kaji.

b. Tahap Penelitian

Dalam tahap penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data terlebih dahulu seperti :

- 1) Studi Kepustakaan yaitu pengumpulan data berdasarkan peraturan perundang-undangan, referensi dari buku, jurnal serta literatur lain yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian dikaji oleh penulis.
 - a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
 - b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait dengan bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

- 2) Studi lapangan ini merupakan penunjang terhadap data kepustakaan tersebut diatas yang akan penulis lakukan dengan cara wawancara terhadap pihak yang terkait dalam jual beli tanah di bawah tangan ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini ialah :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah pengumpulan data yang digunakan menggunakan data tertulis seperti peraturan perundang-undangan, jurnal, buku dan dokumen lain yang berkaitan erat dengan jual beli di bawah tangan ini guna mendapatkan teori secara formil dan juga untuk gambaran sesuai dengan penelitian yang akan dikaji.

- b. Melakukan observasi langsung ke lapangan dengan wawancara/ interview dengan pihak terkait.

Penulis dalam hal ini akan melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah dibawah tangan guna mendapatkan informasi lebih jelas dan relevan mengenai praktik jual beli tanah dibawah tangan.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam hal ini alat pengumpul data yang akan digunakan penulis ialah :

a. Data Kepustakaan

Alat yang mendukung dalam pengumpulan data kepustakaan ini ialah catatan hasil telaah penulis terkait dengan peraturan perundang-undangan, jurnal, buku serta artikel yang memiliki korelasi dengan penelitian ini.

b. Data Lapangan

Alat yang mendukung dalam pengumpulan data dilapangan ini berupa catatan hasil wawancara antara penulis dengan pihak yang bersangkutan guna mendapatkan informasi yang akurat dan sesuai dari pihak yang bersangkutan terkait dengan permasalahan yang akan dikaji oleh penulis.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis kualitatif yaitu interpretasi dari data kepustakaan yang disusun secara sistematis dan dihubungkan dengan permasalahan pada penelitian ini guna menjawab permasalahan itu sendiri.

7. Lokasi Penelitian

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- b. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang KM.17.
- c. Desa Solokanjeruk Kecamatan Solokanjeruk Kabupaten Bandung.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan sistematis dalam penulisan hukum ini, penulis mencoba menyusun pembahasan dengan mempergunakan sistematika yang terdiri dari beberapa bab yang diuraikan ke dalam sub bab, yang mana diantara bab yang satu dengan bab yang lainnya ini memiliki hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari keseluruhan isi permasalahan, diantaranya :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab I ini penulis menguraikan secara singkat tentang gambaran umum mengenai isi materi dari penulisan hukum ini yaitu meliputi latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, lokasi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tinjauan umum mengenai jual beli dan pendaftaran tanah berdasarkan undang-undang, serta keabsahaan jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan alat bukti berupa selebar kwitansi.

BAB III : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI DESA SOLOKANJERUK

Dalam bab ini, penulis akan mengemukakan terkait dengan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di kabupaten Bandung, bagaimana status sertifikat tanah tersebut serta apakah dapat dibuatkan sertifikat jika di hubungkan dengan program pemerintah mengenai PTSL.

BAB IV : ANALISIS TERHADAP AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI HUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Dalam bab ini penulis akan menjawab secara keseluruhan mengenai identifikasi masalah, dan menguraikan hasil penelitian penulis sesuai dengan data yang diperoleh serta menghubungkan antara ketentuan dalam perundang-undangan dan dengan apa yang terjadi dilapangan mengenai jual beli tanah di bawah tangan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini penulis membuat kesimpulan mengenai jual beli tanah dibawah tangan yang dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan setelah mengkaji dalam kenyataan yang terjadi dilapangan, maka penulis akan mengemukakan beberapa saran yang berkaitan dengan permasalahan dalam jual beli tanah dibawah tangan ini.