

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan benda yang bersifat tetap yang tidak dapat bertambah, sehingga bila dihubungkan dengan semakin tinggi meningkatnya pertumbuhan penduduk dapat menimbulkan suatu permasalahan. Tanah salah satu sumber yang penting bagi seluruh manusia, tanah juga dapat digunakan dalam berbagai hal seperti pertanian, peternakan, dan juga tempat tinggal. Tanah adalah wujud dari permukaan bumi yang mempunyai makna penting pada kehidupan manusia dan sebagai unsur kehidupan yang harus dijaga dan dikelola dengan baik. Tanah memiliki berbagai dampak dan kegunaan berhubungan dengan dampak sosial, ekonomi agama dan politik. (Sarkawi, 2014, p. 1)

Fungsi dalam tanah yaitu untuk pendukung sumber pencarian bagi masyarakat khususnya bidang pangan terutama pertanian, pekebunan dan insudtri lainnya yang mendukung masyarakat umum. Oleh karena itu tanah diperlukan sebagai tempat untuk dibangun menjadi tempat tinggal. Serta untuk mengembangkan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi menjadikan manusia Dan di perlukan jumlah tanah yang melimpah untuk membentuk sector industry di wilayah tersebut seperti lahan perkantoran lahan pabrik dan lain lainnya. (Wantjik Saleh, 1977, p. 7)

Kebutuhan tanah akan terus meningkat seiring pertumbuhannya populasi, tanah merupakan asset atau kekayaan yang sangat berharga dan

memiliki nilai jual yang tinggi. Bahkan jika tanah tersebut kondisinya strategis, nilainya akan tumbuh secara signifikan dari waktu ke waktu.

Perolehan hak atas tanah di dalam masyarakat dilakukan dengan peralihan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perpindahan Hak Atas tanah menggunakan hibah, jual beli, tukar menukar, pengisian data dan perpindahan hak lelang dengan kekuatan hukum hanya dapat didaftarkan jika dapat dikemukakan dengan adanya bukti otentik dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan nama lain UUPA yang mengatur tentang hak memiliki suatu tanah, penggunaan tanah, dan jenis tanah di Indonesia. Mengenai jual beli, UUPA tidak memiliki peraturan yang jelas, sehingga yang terpenting dalam jual beli tanah adalah hubungan antara pembeli dan penjual, seperti syarat-syarat jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yang menjadikan tidak adanya aturan yang mengkhususkan dalam jual belinya suatu tanah. (Sutedi, 2006, p. 11)

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“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 menyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, peralihan akan suatu hak atas tanah yang tidak bisa di buktikan dengan adanya akta PPAT tidak dapat didaftarkan, yang berlawanan dengan realitanya yang terdapat di dalam masyarakat.

Jual beli biasanya dilakukan dengan uang tunai dan jelas yaitu memiliki bukti dan saksi. Tunai Maksudnya apabila pembeli melakukan pembelian dengan melakukan pembelian dengan harga tanah yang sudah disepakati kepada penjual, berarti hak atas tanah sudah berpindah. Jelas Artinya, apabila suatu transaksi penjualan tanah dilakukan di hadapan orang yang berwenang, misalnya di desa, artinya penjualan itu dianggap jelas karena dilakukan di hadapan orang yang berwenang. Agar efektivitasnya diakui oleh masyarakat dan tidak terjadi penyimpangan dalam proses jual beli tanah. Maka jual beli tanah harus memiliki beberapa saksi dan juga bukti yang jelas.

Kenyataannya masih terdapat permasalahan hukum di masyarakat ketika memperoleh kepemilikan tanah atas adanya jual beli, masih banyak masyarakat yang belum paham dan tidak memperhatikan adanya peraturan yang diatur didalam Undang - Undang sehingga menimbulkan adanya akibat hukum. Jika di hubungkan dengan sistem penjualan tanah masih banyak factor penyebab yang diantaranya adalah kurangnya keilmuan tentang hukum yang berdiri di seluruh segmentasi masyarakat, khususnya masyarakat yang jauh akses dari perkotaan.

Dalam praktiknya, sebagian besar penjualan tanah di lingkungan masyarakat masih dilakukan secara sembunyi-sembunyi, yaitu penjualan tanah antara pembeli dan penjual hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti penjualan tanah tersebut. Hal serupa juga sering terjadi di masyarakat pedesaan, dimana bukti pembelian diberikan dalam bentuk kwitansi pembelian dan penjualan tanah, karena proses pembeliannya didasarkan pada kepercayaan tanpa mempertimbangkan akibatnya sehingga dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Berdasarkan pra penelitian, peneliti menemukan adanya kasus penjualan hak atas tanah pada kejadian tersebut di atas, dan terdapat bukti berupa kuitansi. Pada kejadian ini penulis mendapatkan gambaran dari wilayah warga di Desa Ciapus, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, yakni tanah Hak kepemilikan atas nama Sunsun Sunaryo Anwar sebagai penjual.

Pada tahun 1990 Alm. Euis Mulyanah selaku ibu dari Ny. Cintawati membeli tanahnya kepada Tn. Susun Sunaryo Anwar dengan luas tanah 3.460M persegi (tiga ribu empat ratus enam puluh meter persegi) dengan harga Rp. 215.000.000 (dua ratus lima belas juta rupiah) hanya melampirkan bukti penjualan tanah tersebut dengan kwitansi dengan tidak di lampirkannya akta yang diciptakan oleh PPAT.

Pada Tahun 2021 Ny.Cintawati menjual tanahnya kepada Ny.Lilis Risyani Dalam transaksi pembelian dan penjualan hak atas tanah antara dua pihak, kejadian seperti ini dapat merugikan pembeli dikarenakan tanah yang dibeli tidak bisa didaftarkan sehingga terjadi perubahan nama pada sertifikat

tanah atas nama penjual menjadi nama pembeli. Karena pembeli dan penjual tanah kurang memahami dengan apa yang menjadi aturan pemberlakuan undang undang yang ditetapkan oleh pemerintah dan proses pembelian ataupun penjualan itu tidak mengikuti dan menggunakan akta PPAT, dan akan menyebabkan terjadinya penolakan oleh Kantor Pertanahan karena kurangnya bukti yang cukup mengenai peralihan akan suatu hak tanah.

Penjualan dengan kuitansi tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat didaftarkan karena tidak memenuhi syarat-syarat pendaftaran. Pembeli dari tanah tersebut tidak mempunyai hak untuk langsung mengalihkan sertifikat atas tanah, sehingga sertifikat tanah tersebut tetap atas nama penjual. Namun masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang hanya menggunakan bukti selebar kuitansi.

Pada dasarnya status dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan menggunakan selebar kuitansi 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 tercantum pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

Hak atas tanah hanya dapat beralih kepada pembeli apabila penjualan tanah tersebut telah selesai di hadapan PPAT dan kemudian dibuat akta yang otentik oleh pemilik tanah terdahulu. Sehubungan dengan penjualan, perlu

dibuktikan bahwa hak telah berpindah dan pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. (Boedi Harsono, 2002, p. 211)

Dihubungkan dengan adanya kenyataan di kalangan masyarakat dihubungkan dengan adanya pembelian dengan sistematis jual beli tanah di bawah tangan menggunakan bukti kwitansi sebagai bukti real tanpa di sahkan melewati PPAT dengan penjelasan yang di sampaikan dan di uraikan diatas, maka dengan itu penulis di haruskan untuk bisa mengkaji permasalahan ini dengan baik dan benar agar masyarakat dapat mengerti dengan adanya peraturan yang memberlakukan hukum di baliknya, maka penulis mengambil dan ingin menganalisa skripsi ini dengan judul:

**“Perjanjian Dibawah Tangan Peralihan Hak Atas Tanah
Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah”**

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana status Jual Beli Tanah dibawah tangan, jika dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Bagaimana mekanisme Pendaftaran Tanah, jika sebelumnya tanah tersebut dibeli dengan proses pembelian dibawah tangan ?
3. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum bagi pembeli dalam Jual Beli Tanah dibawah tangan ?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan dengan penjelasan dari latar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi tujuan penulis melakukan penelitian tersebut adalah :

1. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisa status Jual Beli Tanah dibawah tangan, jika dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis mekanisme Pendaftaran Tanah, jika sebelumnya tanah tersebut dibeli dengan proses pembelian dibawah tangan.
3. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis Bentuk Perlindungan Hukum bagi pembeli dalam Jual Beli Tanah dibawah tangan

D. Kegunaan peneltian

Dengan dilakukannya penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak berupa :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penulisan hukum ini sebagai salah satu sarana bagi penulis untuk mempelajari ilmu hukum, terutama dalam penyelesaian jual beli tanah jika dilakukan secara dibawah tangan.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya sebagai referensi, literatur, dan paduan pada penulisan terkait dimasa yang akan datang.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan penalaran, pemahaman dan pola pikir dinamis serta untuk mengukur kemampuan penulis mengenai permasalahan hukum yang dikaji sehingga dapat berguna bagi para pembaca;
- b. Hasil penulisan hukum ini diharapkan dapat menjawab permasalahan yang sedang penulis teliti secara benar sesuai dengan tujuan penegakan hukum dan kepastian hukum; dan
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan dapat bermanfaat terhadap penerapan ilmu hukum bagi masyarakat pada umumnya serta bagi pihak- pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran

Proses transaksi jual dan beli adalah proses peralihan suatu hak kepemilikan yang di serahkan dari penjual kepada pembeli, yang di sepakati dengan adanya sebuah perjanjian yang sudah ditentukan. Sedangkan jual beli tanah adalah bentuk peralihan hak milik atas sebidang tanah kepada pembeli dan peralihan status kepemilikan dari menjual kepada yang membeli. Harganya disepakati oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang berisikan :

“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.”

Jual beli tanah adalah proses transaksi dimana hak kepemilikan tanah yang berpindah dari kepemilikan penjual kepada pembeli disesuaikan dengan adanya perjanjian sesuai ketentuan jual beli. Setelah mendapat persetujuan, tanah tersebut harus didaftarkan pada Badan Pertanahan dan melalui tata cara perubahan nama sertifikat tanah, inilah perbedaan antara penjualan tanah dan penjualan barang umum. Menurut ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV

"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat", artinya sumber daya alam yang tersimpan di bumi termasuk tanah digunakan untuk hak kebersamaan masyarakat umum yang bersangkutan.

Atas dasar hak menguasai Negara ditentukan berbagai hak individu sosial, kolektif, dan badan hukum yang ada di permukaan bumi. Yang meliputi:

1. Hak Milik, Kepemilikan adalah hak yang kuat dan memiliki nilai absolut yang dimiliki oleh seorang atas kepemilikannya suatu bidang tanah.
2. Hak atas tanah adalah hak khusus untuk mengolah tanah yang bukan hak milik sendiri, yang dipergunakan untuk usaha, pertanian, dan peternakan.
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan haknya.

4. Hak pakai adalah hak menerima dari tanah milik orang lain dan menggunakan tanah itu menurut perjanjian dan kesepakatan dengan pemiliknya.
5. Hak Sewa, adalah hak yang memberikan kuasa kepada individu atau suatu Lembaga berbadan hukum yang menyewakan sebidang tanah kepemilikannya dengan melakukan transaksi sewa menyewa kepada pemilik tempat yang disewakan tersebut. kekuasaan sumber daya dimiliki oleh negara, artinya negara berhak:
 1. Standarisasi peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah;
 2. Membakukan hubungan hukum antara masyarakat dan sumber daya alam
 3. Mengatur hubungan hukum antar masyarakat dan perilaku hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Tujuan lembaga tersebut adalah mencapai sebesar-besarnya kesejahteraan rakyatnya guna mewujudkan masyarakat yang adil dan Makmur. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.)

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 seorang atau suatu bidang tanah, karena hak milik ini merupakan hak yang terkuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya. (Boedi Harsono, 2002). Berikut penjelasan tentang beberapa sifat dari hak milik yaitu :

1. Secara turun-temurun, yaitu setelah pemilik sebidang tanah meninggal dunia, maka hak milik itu dapat diwariskan kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris itu memenuhi syarat-syarat pemiliknya.
2. Yang paling kuat adalah tanah yang status kepemilikannya, mempunyai bukti yang kuat, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, karena dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, hak milik ini mempunyai sifat yang paling kuat bagi pemegang hak atas tanah.
3. Lengkap, yaitu pemilik tanah mempunyai kekuasaan penuh atas tanah tersebut, karena kepemilikan adalah bentuk hak kekuatan dari tanah tersebut jika dibandingkan dengan hak lainnya, sebab itu bagi tanah yang memiliki kekuatan hak milik, pemilik berhak memiliki andil kekuatan dalam menguasai tanah yang menjadi haknya. (Urip Santoso, 2015, p. 90)

Dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

Mengenai peralihan hak atas tanah ini yang berisikan :

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

Adanya kepastian hukum atas tanah memiliki maksud agar masyarakat paham betapa pentingnya melakukan pendaftaran tanah, agar masyarakat mendapatkan hak yang sesuai atas kepemilikannya sehingga diwajibkan agar mengetahui tata cara pendaftaran tanah sesuai undang-undang yang berlaku.

Sesuai dengan adanya syarat sahnya jual beli yang meliputi adanya kesepakatan yang berhubungan dengan perjanjian. Menurut R Wirjono Prodjodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan 3 pihak lain menuntut pelaksanaannya. (Wirjono Prodjodikoro, 1981, p. 9)

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata adalah (*Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1313*, n.d.)

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Syarat sahnya Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata (*Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1320* , n.d.)

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Perjanjian memiliki syarat wajib yang dimana pihak yang melakjukan perjanjian harus memiliki suatu bentuk kesepakatan yang telah di setujui oleh kedua belah pihak tanpa adanya perlakuan atau intimidasi yang bersifat memaksa, dengan timbulnya kesepakatan para pihak tidak akan merasa adanya tekanan yang akan menyudutkan salah satu pihak di dalam perjanjian tersebut..

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Dalam melakukan perjanjian , individu harus dinilai cakap dan mampu, kecakapan merupakan salah satu syarat wajib dalam sebuah Tindakan hukum yang meliputi perjanjian, dinilai cakap atau memiliki wewenang adalah individu yang di nilai dewasa sesuai ketentuan

hukum yang berlaku, individu yang memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUHPerdara meliputi:

- a. Anak dibawah umur;
- b. Orang dalam pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan (istri).

3. Suatu hal Tertentu.

Suatu hal dalam garis besar adalah suatu objek, objek dalam perjanjian bisa meliputi suatu kebendaan yang sudah ada ataupun aka nada, objek harus memiliki beberapa unsur ketentuan sebagai syarat sahnya yang meliputi:

1. Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
2. Barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagaimana tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian.
3. Dapat ditentukan jenisnya.
4. Barang yang akan datang.

4. Suatu sebab yang halal

Dasar perjanjian sesuai dengan kesepakatan dan tidak melanggar adanya keamanan dan tidak merusak ketertiban dari masyarakat umum Bersama sebagai masyarakat maka dari itu di perlukan sebab yang halal dari sebuah perjanjian.

Jika didalam perjanjian tidak memiliki unsur subjektif yang menjadi syarat dan itu tidak terlaksana hal itu dapat menjadikan system perjanjian itu “dapat dibatalkan”. Dan jika tidak memiliki suatu unsur objektif yang menjadi syarat didalam perjanjian itu tidak dilaksanakan, akan menjadikan system perjanjian tersebut menjadi “batal demi hukum”. Istilah “dapat dibatalkan” diartikan jika sebelum perjanjian diputuskan batal atau diajukan pembatalan, seluruh kesepakatan akan di nilai sebagai Tindakan yang sah sesuai hukum sampai ada pihak perorangan yang melakukan pembatalan. (Suparna Wijaya, 2022: 86).

Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa : (*Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1338*, n.d.)

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan menurut tata cara yang sah, dengan ditunjukkannya akta otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah oleh PPAT Itu tidak akan terjadi Suatu penjualan sah secara hukum apabila memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang- undangan, yaitu bila disertai dengan penyerahan surat-surat asli yang dianggap sebagai alat bukti yang sah dan lengkap Kekuatan pembuktian penuh dan mengikat dari instrumen otentik ini adalah kekuatan yang tidak dapat diintervensi oleh pihak mana pun. (Sudikno Mertokusomo, 1993, p. 145)

Teori pada penelitian ini ialah Teori kepastian hukum, kepastian adalah tujuan dari terciptanya hukum, kepastian merupakan hak dari seluruh masyarakat baik kasta tertinggi hingga terendah, peraturan merupakan bentuk dan bukti bahwa adanya kepastian hukum yang selalu menyelimuti dan mengatur masyarakatnya dalam seluruh Tindakan, agar menaati dan menjunjung tinggi suatu hal yang di nilai pasti dan terhindar dari multi tafsir individu yang berwenang menciptakan sebuah produk hukum yang bersifat normative di lampirkan dalam bentuk peraturan peraturan yang harus di jalankan dan juga di taati oleh masyarakatnya dan sudah menjadi bentuk yang wajib di pahami karena wujudnya menjadi undang undang dasar yang mengtur masyarakatnya dalam bermasyarakat dan menjadi pedoman untuk mendapatkan kepastian hukum bagi masyarakat. (Achmad Ali, 2002, pp. 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 megetahui apa saja yang boleh dilakukan negara terhadap setiap warga negaranya dan menghindari kesewenangan pemerintah terhadap individu (Riduan Syahrani, 1999, p. 23)

Gustav Radbruch, seorang filsuf dan ahli hukum Jerman, memahami pentingnya kepastian hukum ini. Ia menegaskan bahwa kepastian hukum

adalah salah satu tujuan utama dari sistem hukum karena memberikan jaminan kepada individu tentang apa yang diharapkan dari mereka dalam menjalani kehidupan mereka sehari-hari. Dengan demikian, kepastian hukum menciptakan kerangka kerja yang diperlukan bagi individu untuk berinteraksi secara aman dan efektif dalam masyarakat yang diatur oleh hukum. (Sajipto rahardjo, 2010, p. 19)

Gustav Radbruch menjelaskan ada empat hal mendasar :

1. Hukum merupakan hal positif, Ini berarti bahwa hukum adalah hukum positif, yang mengacu pada peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah atau otoritas yang berwenang.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta: Hal ini menekankan bahwa hukum harus didasarkan pada kenyataan atau fakta-fakta yang ada dalam masyarakat.
3. Fakta dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, Agar hukum dapat memberikan kepastian, fakta-fakta yang diatur oleh hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga tidak menimbulkan kebingungan dalam penafsiran atau pelaksanaannya.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah, Kepastian hukum juga membutuhkan stabilitas dalam peraturan-peraturan hukum, sehingga hukum yang positif tidak boleh mudah diubah atau diganti-ganti, kecuali jika ada alasan yang kuat untuk melakukan perubahan tersebut.

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul Mengenal Hukum mengatakan “Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.” (Sudikno Mertokusumo, 1999, p. 154) Kepastian hukum merupakan landasan sebuah negara dalam menerapkan hukum atau Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Sudikno Mertokusumo mengartikan:

“Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Hal ini mencerminkan pentingnya hukum sebagai instrumen untuk melindungi keberadaan dan kepentingan individu dalam suatu negara.

Dengan demikian, kepastian hukum bukan hanya tentang adanya aturan hukum yang jelas dan stabil, tetapi juga tentang bagaimana perangkat hukum tersebut secara efektif melindungi hak-hak individu dan memastikan bahwa kewajiban-kewajiban yang diberlakukan adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan.

Terbentuknya peraturan menjadikan kepastian hukum yang menjadi pedoman bagi masyarakat yang merupakan implementasi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada setiap orang dari perbuatan

sewenang- wenang dan masyarakat akan selalu merasa bahwa haknya sebagai manusia dapat terlaksana dengan adanya suatu kepastian hukum yang mengatur hal tersebut. Sebagaimana disampaikan Van Appeldoorn, kepastian hukum harus didasari dan memiliki dua variabel, yaitu kepastian hukum terhadap hal-hal tertentu dan terciptanya keamanan hukum. (Sudikno Mertokusomo, 1993, p. 2)

Kepastian hukum tercipta melalui terciptanya aturan-aturan hukum umum yang dilaksanakan oleh undang-undang itu sendiri. Kaidah umum hukum tersebut menunjukkan bahwa tujuan hukum bukan hanya untuk mencapai keadilan dan kemaslahatan saja, tetapi sekedar untuk mencapai kepastian. (Achmad Ali., 2002, pp. 82–83) pentingnya terciptanya kepastian hukum melalui pembuatan aturan hukum yang bersifat umum. Dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum, maka setiap individu dapat mengetahui dengan jelas apa yang diharapkan dari mereka dalam kehidupan hukum. Hal ini memberikan dasar yang kokoh bagi kepastian hukum, yang merupakan salah satu prinsip dasar dalam sistem hukum yang demokratis dan berkeadilan. Pembuatan aturan hukum yang bersifat umum adalah langkah penting dalam memastikan kepastian hukum, yang pada gilirannya mendukung terciptanya masyarakat yang adil, stabil, dan teratur.

Pernyataan dari Bachsan Mustafa menekankan pentingnya kepastian hukum Menurutnya, kepastian hukum memiliki tiga arti yang harus dipenuhi:

Peraturan Hukum yang Bersifat Abstrak: Ini berarti bahwa peraturan hukum harus mengatur masalah tertentu secara abstrak, artinya aturan tersebut harus berlaku untuk semua individu atau situasi yang serupa tanpa memandang faktor-faktor spesifik atau kepentingan pribadi tertentu. Hal ini menciptakan kejelasan dalam pelaksanaan hukum dan menghindari penafsiran yang bervariasi terhadap peraturan yang sama.

Pastinya Subjek dan Objek Hukum: Dalam hukum administrasi negara, subjek dan objek hukum harus jelas dan pasti. Subjek hukum merujuk pada individu atau entitas yang tunduk pada aturan hukum, sedangkan objek hukum adalah hal atau masalah yang diatur oleh hukum. Kedua hal ini harus ditetapkan dengan jelas untuk memastikan bahwa penerapan hukum berjalan dengan adil dan konsisten.

Mencegah Perbuatan Sewenang-wenang: Kepastian hukum juga berperan dalam mencegah timbulnya perbuatan sewenang-wenang, baik dari individu maupun pemerintah. Dengan memiliki aturan hukum yang jelas dan pasti, setiap pihak termasuk pemerintah tidak dapat bertindak sesuai kehendaknya sendiri tanpa mempertimbangkan hak-hak dan kewajiban yang telah ditetapkan oleh hukum. (Bachsan Mustafa, 2001, p. 53)

Pernyataan tersebut menyoroti tiga hal yang menjadi makna dari kepastian hukum:

Perundang-undangan (*gesetzliches recht*): Ini mengacu pada hukum positif, yaitu aturan-aturan hukum yang telah ditetapkan dalam perundang-

undangan. Kepastian hukum berkaitan erat dengan keberadaan aturan hukum yang jelas dan dapat diidentifikasi dalam sistem hukum suatu negara. Hukum positif memberikan landasan yang kokoh bagi kepastian hukum karena menetapkan hak dan kewajiban secara tertulis yang berlaku bagi semua individu.

Berdasarkan Fakta (Tatsachen): Ini menunjukkan bahwa hukum harus didasarkan pada fakta konkret yang dapat dibuktikan, bukan hanya pada penilaian atau pendapat semata. Prinsip ini menekankan pentingnya keberadaan bukti yang kuat dan objektif dalam menentukan penerapan hukum. Dengan demikian, keputusan hukum dapat didasarkan pada realitas yang terbukti secara faktual, bukan sekadar opini atau penilaian subjektif.

Rumusan yang Jelas untuk Menghindari Kekeliruan: Fakta yang menjadi dasar hukum harus dirumuskan secara jelas dan mudah dipahami agar dapat dijalankan dengan baik. Ini bertujuan untuk menghindari ambiguitas atau penafsiran yang salah terhadap hukum, yang dapat menyebabkan ketidakpastian dan kekeliruan dalam penerapan hukum. Dengan merumuskan fakta secara jelas, individu dapat memahami dengan jelas apa yang diharapkan dari mereka dalam konteks hukum.

Berdasarkan teori tersebut dapat diketahui bahwa , Kepastian Hukum dapat dihubungkan dengan aturan tertulis, khususnya perundang-undangan, karena Indonesia memiliki sistem hukum tertulis atau Civil

Law. Hal ini menggaransi kepastian hukum melalui aturan hukum yang jelas dan tegas yang ditetapkan dalam perundang-undangan.

Selain teori kepastian hukum teori yang digunakan dalam penelitian ini ialah Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Satjito Rahardjo, menegaskan perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. (Satjipro Rahardjo, 2003, p. 121)

Adapun menurut Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum. (Hetty Hasanah, n.d.)

Dengan menggabungkan kedua teori tersebut, dapat disimpulkan bahwa sistem hukum yang didasarkan pada aturan tertulis memberikan landasan untuk menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum menjadi pedoman bagi pihak-pihak yang bersangkutan atau pihak-pihak yang dirugikan dari Tindakan hukum Nilai-nilai keadilan sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara guna mencapai tujuan kesejahteraan menyeluruh bagi sebagian besar penduduk Indonesia, termasuk terciptanya keadilan dan ketertiban sosial dalam masyarakat. Nilai keadilan juga menjadi landasan hubungan damai dengan negara lain dan pengakuan atas individualitasnya. (Ibid, hal. 87). Sistem pendaftaran

tanah ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum mengenai orang atau badan yang mempunyai hak atas tanah.

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

1. Agar mendapatkan bentuk kepastian hukum dan bentuk perlindungan terhadap hukum kepada pemegang kuasa akan hak atas tanah, atau satuan rumah susun dan hak lainnya yang telah terdaftar agar individu dapat dengan mudahnya untuk membuktikan bahwasanya dirinya memang sebagai pemilik akan sesuatu yang merupakan haknya;
2. Untuk dapat memberikan sebuah informasi kepada individu ataupun badan hukum yang bersangkutan supaya dengan mudah dapat mendapatkan data yang di butuhkan guna mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Agar terselenggaranya ketertiban dalam proses administrasi pertanahaan. Pernyataan tersebut menjelaskan pentingnya pendaftaran tanah dalam konteks transaksi jual beli tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, terjadi pembuktian yang kuat secara hukum terkait dengan peralihan hak milik atas suatu bidang tanah dari penjual kepada pembeli.

Pendataran Tanah Sebagai Bukti Terkuat, Pendaftaran tanah dianggap sebagai sarana hukum yang paling ampuh untuk membuktikan

peralihan hak kepemilikan atas tanah. Yang mana berarti bahwa Pendaftaran Tanah memberikan kepastian hukum yang tinggi terkait dengan siapa yang memiliki hak atas tanah tersebut. Melalui pendaftaran tanah, hak milik yang semula atas nama penjual akan beralih menjadi atas nama pembeli. Ini menegaskan legalitas dan sahnya transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara kedua belah pihak. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal atau di bawah tangan tidak dapat didaftarkan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak adanya bukti resmi yang menunjukkan peralihan hak milik, sehingga dapat menyulitkan dalam membuktikan kebenarannya apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Dalam hal ini sudah dijabarkan dengan jelas undang-undang yang menciptakan kepastian hukum dalam pasar tanah dan mencegah timbulnya permasalahan di kemudian hari, penjualan tanah harus didaftarkan menurut peraturan perundang-undangan dan juga menurut asas-asas yang bersangkutan. Pendaftaran ini hanya dapat dilakukan jika didokumentasikan dengan undang-undang dari PPAT yang memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan dan proses hukum yang bersangkutan, hal ini akan memungkinkan penyelesaian permasalahan para pihak. Dalam hal ini pembeli mempunyai justifikasi hukum yang kuat atas perbuatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

F. Metode Penelitian

Agar dapat mengetahui, meneliti, dan menganalisis masalah memerlukan pendekatan yang menggunakan metode ilmiah tertentu. Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yang menurut Peter Mahmud Marzuki (Peter Mahmud, 2008), artinya, suatu metode penyidikan yang bertujuan untuk menjelaskan fakta-fakta dalam putusan legislatif dan yudikatif dalam bentuk data, termasuk bahan hukum utama yang terdiri dari undang-undang, catatan resmi, atau protokol.

Berdasarkan penjelasan tentang definisi metode deskriptif analitis, maka alasan penulis dengan menggunakan metode deskriptif analitis dalam penelitian ini karena penulis akan berusaha untuk menggambarkan dan menguraikan secara sistematis tentang perjanjian jual beli tanah secara tidak sah yang terjadi di masyarakat yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga dengan spesifikasi penelitian jenis ini penulis bisa merumuskan kemudian menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

2. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dengan hasil penelitian ini ialah Metode Yuridis Normative yaitu dengan menggunakan metode

pendekatan Teori, Asas hukum serta peraturan undang undang yang dihubungkan dengan Analisa dalam penulisan yang di Analisa dalam penelitian ini. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990)

Dalam melakukan hal tersebut, alasan penulis menggunakan pendekatan hukum normatif karena penulis akan meninjau semua undang-undang dan peraturan yang terkait dengan masalah hukum yang ditangani. Semua data yang di peroleh dan sumber data sekunde lainnya yang terkait dengan permasalahan akan dibahas mengenai perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan menurut perspektif hukum, sehingga dengan metode pendekatan jenis ini penulis bisa merumuskan kemudian menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu Penulis menggunakan sebuah penelitian terhadap data sekunder menggunakan cara memahami sebuah peraturan, putusan hukum, sumber buku, karya ilmiah, dan beberapa sumber penelitian lainnya produk penulisan hukum yang disusun oleh penulis. membagi landasan Analisa sumber hukum yang dipisahkan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier.

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu ;

- a. Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria (UUPA)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan
- e. 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

2) Bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan hukum primer, berguna untuk analisis bahan hukum primer berupa pendapat doktrinal (opini ahli) berupa buku, karya ilmiah, internet, surat kabar, majalah, dan dokumen terkait.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang penulis gunakan yaitu jurnal, kamus, ensiklopedia, koran, berita, internet, dan lain - lain yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan menggunakan bahan – bahan yang menunjang data – data sekunder dengan teknik observasi mengenai objek yang diteliti dan melakukan observasi ke berbagai perpustakaan atau meneliti secara langsung melalui metode wawancara, agar memiliki gambaran dan terarah mengenai permasalahan hukum yang terjadi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data sekunder adalah dengan memanfaatkan perpustakaan dengan cara meneliti data yang dikumpulkan dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai buku, peraturan perundang-undangan tentang hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan undang-undang ini. Teknik perpustakaan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni perjanjian dibawah tangan peralihan hak atas tanah dihubungkan dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini akan dilakukan dengan cara menunjang data-data sekunder dengan Teknik observasi mengenai objek yang berkaitan ke berbagai kepustakaan, atau meneliti secara langsung ke lapangan terkait dengan penelitian 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 (Library Research)

Data Kepustakaan didapatkan dengan cara melakukan penelitian berupa kajian dan analisis terhadap bahan hukum primer (Peraturan – peraturan), bahan hukum sekunder (Buku – buku), dan bahan hukum tersier (Jurnal, Kamus Hukum, dan Sumber Internet lainnya). Data kepustakaan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni Perjanjian dibawah tangan peralihan hak atas tanah dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan melakukan wawancara dengan menggunakan catatan hasil

wawancara yang dituliskan atas pernyataan narasumber dari daftar pertanyaan yang dilakukan oleh penulis. Didukung dengan media elektronik sebagai alat pembantu untuk merekam pada saat wawancara.

6. Analisis Data

Metode analisis data menggunakan Yuridis Kualitatif. Yuridis Kualitatif, karena penelitian ini menitikberatkan pada peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Kajian tersebut diperoleh melalui penelitian terstruktur dan observasi dengan menggunakan metode deduktif dan induktif untuk memperjelas permasalahan yang diteliti. Sehingga dengan metode ini penulis dapat gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni perjanjian dibawah tangan peralihan hak atas tanah dihubungkan dengan PP nomor 24 Tahun 1997.

7. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang
3. Desa Ciapus, Kecamatan Banjaran , Kabupaten Bandung.