

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

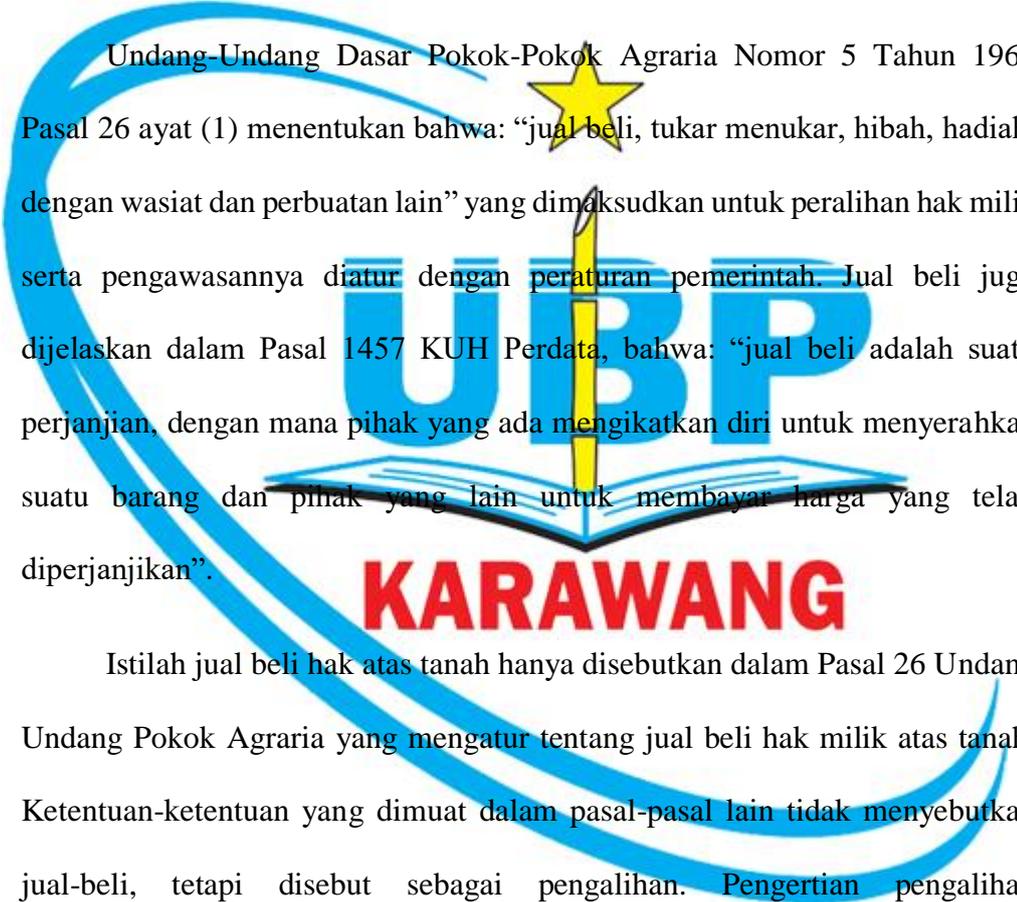
Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti akan membutuhkan tanah, tidak hanya dalam kehidupan, tetapi dalam kematian pun manusia tetap membutuhkan sebidang tanah. Jumlah tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah orang yang membutuhkan tanah selalu bertambah. Selain semakin banyaknya masyarakat yang membutuhkan lahan untuk tempat tinggal, adanya kemajuan dan pembangunan seperti ekonomi, sosial, budaya serta teknologi yang menuntut tersedianya lahan yang lebih banyak.¹ Masyarakat dalam memperoleh tanah sering melakukannya dengan cara mengalihkan hak yaitu melalui jual beli. Kata jual beli disini dalam artian dapat diartikan, dimana seseorang mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan dengan sukarela.²

Masalah agraria merupakan masalah yang memerlukan perhatian dan pengaturan khusus, jelas dan segera. Oleh karena itu, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 37.

² Avita Nendy Falief Yolanda, *Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo*, DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019, hlm. 17.

rakyat”. Artinya negara yakni pemerintah mempunyai hak dan kewajiban untuk menguasai dan mengatur sistem tentang pertanahan guna terhindar dari kesewenang-wenangan, sehingga prosedur perjanjian jual beli tanah tersebut diatur oleh hukum. Khususnya terkait pentingnya pengaturan tentang pentingnya prosedur jual beli notarial tersebut.³



Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 26 ayat (1) menentukan bahwa: “jual beli, tukar menukar, hibah, hadiah, dengan wasiat dan perbuatan lain” yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Jual beli juga dijelaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal-pasal lain tidak menyebutkan jual-beli, tetapi disebut sebagai pengalihan. Pengertian pengalihan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah

³ Joko Sadewo, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan*, SOL JUSTICIA, VOL. 2, NO. 2 Desember 2019, hlm. 189.

wasiat. Jadi, meskipun pasal tersebut hanya menyebutkan pengalihan, salah satunya adalah perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah karena jual beli.⁴

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah maka setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Perubahan kepemilikan dapat didaftar apabila berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁵

⁴ Adrian sutedi, *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 76.

⁵ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 221.

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.

Namun Kenyataannya, 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. Kejadian seperti ini sering ditemukan pada masyarakat, yang mana jual beli tanah dengan bukti pembelian berupa kwitansi, hal ini disebabkan karena dasar kepercayaan pada saat proses pembelian dan tidak berpikir akibatnya, ini akan berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Berdasarkan kejadian tersebut diatas menemukan kasus putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Grt, mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selemba kwitansi. Pada tahun 1978 Nunung menjual tanahnya kepada Siswanto ,telah mengadakan transaksi jual beli sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan Surat Hak Milik (SHM) nomor: 1726 tanggal 8 Januari 1976 atas nama Nunung seluas 115 m2 terletak di Jalan Ciledug Belakang Nomor 167 RT 001 RW 011 Kelurahan Kota Kulon Kecamatan Garut Kabupaten Kota Garut 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 terjadi oleh pihak penjual dan pembeli, maka tanah dan rumah di atasnya menjadi milik penggugat sebagai pembeli yang sah.

Namun Karena kesibukan penggugat, sampai saat ini belum sempat membuat Perjanjian Jual Beli (AJB) , Kemudian penggugat telah datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTNTR) Kabupaten Garut bermaksud untuk membuat sertifikat hak milik untuk dibalik atas nama penggugat, tetapi Pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang (BPNTNTR) Kabupaten Garut memberikan penjelasan yang harus dilakukan yakni harus ada putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan penggugat adalah pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik, Dalam pembuatan AJB harus ada syarat dari notaris yang mana syarat itu menjadi dasar pembuatan sertifikat hak milik.

Tentu saja permasalahan yang terjadi ini akan sangat merugikan pembeli, karena pembeli tidak mempunyai kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah yang dibelinya yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pembeli. Secara normatif sertipikat yang dibeli tidak ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat tersebut tetap atas nama penjual, walaupun sudah diserahkan kepada pembeli.

Transaksi jual beli tanah, terutama pada tanah yang kepemilikannya belum terdaftar atau belum bersertifikat, dapat memiliki risiko hukum yang lebih tinggi. Oleh karena itu, untuk objek jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat, harus lebih mencermati dan berhati-hati, agar

penjual sebagai pihak yang sah dan berhak menjual lebih jelas. Apabila jual beli atau pengalihan tersebut dilakukan tanpa melalui PPAT atau hanya dengan persetujuan pribadi tanpa dicatatkan di PPAT, dapat menimbulkan resiko karena nantinya data pendaftaran tanah tidak dapat diubah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak pembeli apabila terjadi sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlingungannya sesuai perlindungan terhadap akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlingungannya sesuai dengan perlingungan terhadap akta otentik.

Pada prakteknya, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. sebenarnya mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Pembeli juga dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, jika tanah diperoleh dari kantor lelang negara, berikut surat-surat kepemilikannya.

Hal ini dalam Penyelesaian Jual Beli Tanah Secara di bawah tangan membahas mengenai permasalahan jual beli tanah secara di bawah tangan dan mengkaji untuk upaya hukum terhadap penyelesaian permasalahan jual beli tanah secara dibawah tangan yang dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Menurut penulis, yang seharusnya terjadi adalah pembeli yang sudah beritikad baik membeli tanah di bawah tangan tanpa di hadapan Notaris/PPAT yang mana masih banyak permasalahan yang timbul mengenai jual beli tanah di bawah tangan, maka dari itu membutuhkan adanya perlindungan hukum terhadap akta di bawah tangan.

Sebelumnya sudah ada penelitian yang membahas Tentang Perlindungan Hukum Pembeli Atas Praktik Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan untuk menjaga keaslian dalam penulisan ini, penulis memuat 2 (dua) penelitian sebelumnya mengenai Praktik Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yaitu:

1. Nur Asmi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Tahun 2020. Dengan Judul Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros). Kesimpulan dalam skripsi yaitu terhadap Keabsahan jual beli tanah dibawah tangan dihadapan kepala desa dianggap sah menurut hukum, bilamana sudah terpenuhinya unsur-unsur dan syarat-syarat materil dan telah memenuhi aturan dan syarat yang

ditentukan oleh desa. Perbedaan dari penelitian sebelumnya dengan penulis yaitu bukan membahas keabsahan jual beli tetapi membahas perlindungan hukum terhadap Pembeli Atas Praktik Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Persamaan Penelitian sebelumnya dengan Penulis adalah terletak pada objek penelitian yaitu jual beli tanah di bawah tangan.

2. Amalia, Nurul, Riska, Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar Tahun 2017. Dengan Judul Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai. Kesimpulan dalam skripsi ini tersebut menunjukkan bahwa masyarakat kecamatan Tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta bawah tangan, jual beli tanah di bawah tangan belum atau tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum. Perbedaan dari penelitian sebelumnya dengan penulis yaitu bukan membahas tinjauan hukum tetapi membahas perlindungan hukum terhadap Pembeli Atas Praktik Jual Beli Tanah Di bawah Tangan, Persamaan Penelitian sebelumnya dengan Penulis adalah terletak pada objek penelitian yaitu jual beli tanah di bawah tangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Praktik Jual Beli Tanah Di bawah Tangan**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN Grt) “

B. Identifikasi Masalah

Permasalahan yang dibalas pada penelitian ini dirangkum dalam rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Tentang Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Grt ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diangkat di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan
2. Untuk Mengetahui pertimbangan hakim tentang jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Grt

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Manfaat teoritis yang didapat dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan bagi mahasiswa yang di kemudian hari menjadi argumentasi dalam pembentukan hukum yang dicitakan.

- b. Ditinjau dalam segi ilmu pengetahuan, di harapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum yaitu khususnya dalam bidang hukum perdata.
- c. Di harapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademik dalam hal pembelajaran hukum baik secara sektoral maupun secara menyeluruh dan sebagai bahan tambahan dalam kepustakaan yaitu dalam bidang hukum Pidana.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis yang diperoleh dari penelitian ini adalah untuk perbendaharaan ilmu pengetahuan hukum dalam perkara perdata khususnya yang berhubungan dengan perkara Praktik Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Perlindungan Hukum adalah pelindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan

terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁶

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.⁷ Perlindungan Hukum merupakan penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Philipus M. Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁸

⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Jakarta, 1987, hlm. 25.

⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet Ke-8, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 102.

⁸ Ibid hlm. 26.

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

- 1. Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asas*
- 2. Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan..atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.*

Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bermakna bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan dari Negara baik bagi dirinya sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dia miliki dibawah kekuasaannya. Setiap orang memiliki hak atas rasa aman dan perlindungan dari adanya ancaman untuk berbuat atau bertindak yang tidak sesuai dengan hak asasi manusia.

Warga Negara juga berhak untuk terhindar dan bebas dari tindakan penyiksaan dan perlakuan yang dapat merendahkan derajat dan martabat manusia juga untuk melindungi warganya. Oleh karena itu negara membentuk lembaga dibidang hukum untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan berupa tindak kekerasan dan kejahatan di masyarakat. Setiap warga negara juga berhak memperoleh suara politik dari negara lain.

Bagi seseorang yang dengan sengaja melakukan kekerasan ataupun mencoba untuk melakukan suatu tindakan pelanggaran terhadap hak asasi

manusia, maka orang tersebut dapat dipidanakan dan mendapatkan hukuman yang telah diatur oleh Negara yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut maka perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum. Perlindungan hukum dapat digunakan dalam upaya melindungi kepentingan masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang merupakan tujuan dari hukum yang dapat diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti.⁹ Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum

⁹ Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385.

tertulis. hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.

Kepastian hukum sebagaimana biasa dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dalam suatu negara yang bernegara hukum, tidak serta merta muncul kepastian-kepastian dalam masyarakat.¹⁰ kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum dari ketiga tujuan hukum itu yaitu keadilan dan kemanfaatan. Dalam hukum itu sendiri baik materil dan formil harus menjunjung kepastian hukum agar keadilan dan kemanfaatan yang menjadi tujuan hukum itu dapat terlaksana secara bersamaan. Oleh karena itu Gustav Radbruch menyampaikan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : *Pertama, bahwa hukum itu pasti (positif), artinya bahwa Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (gesetzliches Recht). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (tatsachen), artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.*¹¹

Bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut

¹⁰ Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence);Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2010, hlm. 290.

¹¹ O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hlm. 33-34.

Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Teori Kepastian yang dimaksud dalam teori ini adalah teori kepastian hukum, artinya setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Untuk tujuan tersebut, terhadap hukum yang bersifat tidak jelas, perlu dilakukan interpretasi atau penafsiran terhadap norma tersebut. Namun dalam melakukan penafsiran hukum terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang dianggap tidak lengkap atau tidak jelas, seorang ahli hukum tidak dapat bertindak sewenang-wenang.

Kepastian hukum merupakan perlindungan *justiable* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹² Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena hukum bertujuan pada ketertiban masyarakat.

F. Metode Penelitian

Penelitian Ini Merupakan Penelitian Normatif Dengan Menggunakan Metode Penelitian Kualitatif Dengan Beberapa Hal Yang Harus Diperhatikan Sebagai Berikut :

1. Metode Pendekatan

¹² Tjia Siauw Jan, *Pengadilan Pajak :Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 63-64.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif. Adapun alasan penulis menggunakan metode tersebut adalah karena Data Utama yang digunakan adalah Data Sekunder yaitu berupa data yang didapatkan berdasarkan Studi Kepustakaan, dan data penunjang adalah Data Primer yaitu menggunakan data lapangan dimana hal tersebut dilakukan dengan cara mencari di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat Deskriptif Analitis Adapun alasan memilih spesifikasi ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai jual beli dibawah tangan yang terjadi di masyarakat yang tidak sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan menjelaskan suatu peraturan hukum yang berlaku di kaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan dimulai dari

- a) Menentukan permasalahan, tahapan ini peneliti terlebih dahulu mencari dahulu masalah apa yang akan diteliti.
- b) Menentukan objek penelitian sebagai sumber data yang diambil.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer serta bahan tersier diantaranya yaitu :

1. Bahan hukum primer

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

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu memahami dan memberikan penjelasan bahan hukum primer, biasanya seperti buku-buku atau literatur yang terkait dengan Praktek Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahan hukum tersier

Berupa bahan hukum yang membantu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang memberikan pemahaman informasi yang diperoleh dari koran, majalah, ensiklopedia, maupun internet dan pengertian terkait bahan hukum lainnya seperti Kamus Inggris-

Indonesia, Kamus Hukum Belanda- Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk membantu menganalisa data.

5. Analisis Data

Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode Penalaran Hukum Aksiomatis yang mana untuk menemukan landasan dan pembenaran atas suatu pendapat dengan memperhatikan kesaling terkaitan antara persoalan hukum dengan ketentuan hukum dan antara ketentuan hukum yang satu dengan ketentuan hukum lainnya mengenai tentang jual beli di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan penelitian ini guna menjawab permasalahan itu sendiri.

G. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang.
2. Mahkamah Agung Republik Indonesia.

