

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia menggunakan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) telah merumuskan tujuan nasional, yaitu terwujudnya masyarakat makmur dan berkeadilan sosial yang dirumuskan dan ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Tujuan Negara Indonesia tertuang dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,¹ yaitu “...melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial...”. Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan suatu piagam di mana pandangan hidup, kesadaran dan cita-cita hukum serta cita-cita moral hukum yang meliputi suasana kejiwaan serta watak dari bangsa Indonesia, secara tersirat telah menegaskan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka dan berdaulat adalah suatu negara yang dalam melaksanakan praktik kenegaraannya menganut prinsip negara hukum kesejahteraan. Dengan demikian, segala bentuk kegiatan pembangunan yang dilaksanakan untuk mengisi kemerdekaan bertujuan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh anggota masyarakat (warga negara) guna terwujudnya tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, serta bernegara yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai negara hukum kesejahteraan, sudah sewajarnya apabila Pemerintah Republik Indonesia ikut campur tangan dalam kehidupan masyarakat (warga negara) sehari-hari, baik itu di bidang ekonomi, sosial budaya, kepercayaan, maupun teknologi.

tersebut mengindikasikan bahwa Indonesia sebagai negara hukum yang menganut konsepsi *welfare state* atau konsepsi negara kesejahteraan

Setelah proklamasi kemerdekaan mulai mendesain payung hukum agraria nasional yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku mulai 24 september 1960. UUPA mempunyai maksud untuk mewujudkan hukum agraria nasional, serta memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 33 UUD 1945.

Pokok-pokok tujuan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum atas tanah; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sebagai langkah awal untuk menjalankan penerapan tentang UUPA pemerintah Soekarno melancarkan gerakan *land reform* dengan tujuan agar semua warga negara memiliki tanah. Namun sebelum tujuan tersebut tercapai terjadi peristiwa gerakan 30 September dimana Soekarno digulingkan dan digantikan kedudukannya oleh Soeharto, sehingga *Land reform* kontan terseok sebelum akhirnya benar-benar karam. UUPA juga

limbung karena sengaja dimarjinalkan. Berbagai regulasi sektoral di sektor sumber daya alam dibuat sejak pemberlakuan Undang-Undang Penanaman Modal Asing (PMA) tahun 1967 tanpa mengindahkan UUPA, misalnya Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, dan Undang-Undang Pertanian.

Tak seperti *land reform*, UUPA tidak dicabut oleh penguasa Orde Baru. Sampai sekarang pun secara *de jure* masih berlaku. Namun UUPA berubah dari Undang-Undang Umum ke Undang-Undang Khusus sebagai bagian dari Rancangan Undang-Undang (RUU) PMN (Penguasaan Milik Negara), tidak ada lagi produk hukum baru di bidang atas tanah. Akibatnya terjadi kekosongan hukum selama setengah abad, sementara, di sisi lain, sengketa tanah terus bertambah.

Filosofi bangsa Indonesia dalam konsep hubungan antar manusia dengan tanah menetapkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan, bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat, sehingga hubungan tidak bersifat individual, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan kepada seseorang. Dalam kerangka berpikir demikian, hak-hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya dengan memperhatikan kepentingan orang lain, masyarakat dan negara sehingga dituntut penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggungjawab.

Mengingat penting dan strategisnya suatu tanah, maka ditetapkan hukum agraria nasional yang tertuang dalam UUPA tersebut yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan, bahwa hukum Agraria Nasional berdasarkan hukum adat tentang tanah yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Lebih lanjut prinsip dasar dimaksud dijabarkan secara tegas dalam Pasal 2 UUPA dalam wujud Hak menguasai dari Negara yang memberi wewenang kepada Negara untuk: (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat di dalam Negara Hukum Indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat.

Berdasarkan ketentuan di atas, Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam pelaksanaannya memberi kekuasaan dan kewenangan kepada Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik

Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional dengan kedudukan dan fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, untuk mengatur, mengelola, memelihara, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan hak atas tanah yang ada di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia agar dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, serta hak-hak kepemilikan atas tanah, baik yang sudah ada maupun yang belum ada, serta berwenang pula untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menerbitkan surat bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat, sehingga kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud.

Nilai-nilai luhur tersebut mensyaratkan dipenuhinya hak rakyat untuk dapat mengakses berbagai sumber kemakmuran utamanya tanah, terbukanya akses rakyat kepada tanah dan kuatnya hak rakyat kepada tanah memberikan kesempatan rakyat untuk memperbaiki sendiri kesejahteraan sosial ekonominya, hak-hak dasarnya terpenuhi, martabat sosialnya meningkat, rasa keadilannya tercukupi dan harmoni sosialnya tercipta. Kesemuanya akan menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan.

Dalam rangka mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan, arah dan kebijakan pertanahan didasarkan pada 4 (empat) prinsip:²

² Joyo Winoto, 2010, *Teks Sambutan Kepala BPN RI pada Upacara Peringatan 50 tahun Agraria tanggal 24 September 2010*, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN RI, Jakarta.

1. Tanah dan Pertanahan harus berkontribusi terhadap kesejahteraan dan membuka akses kemakmuran khususnya melalui akses terhadap sumber-sumber agraria;
2. Tanah dan Pertanahan harus berkontribusi dalam menciptakan keadilan berkaitan dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
3. Tanah dan Pertanahan harus berkontribusi dalam menciptakan keberlanjutan sistem dan sumber-sumber agraria menuju terciptanya sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan;
4. Tanah dan Pertanahan harus berkontribusi dalam mengurangi sengketa dan konflik pertanahan dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama yang harmonis.

Berlandaskan 4 (empat) prinsip pengelolaan pertanahan tersebut pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah merumuskan agenda prioritas, satu diantaranya yakni memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah yang dapat dipandang sebagai sebuah strategi untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan rakyat.

Namun pada kenyataannya tingkat kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat Indonesia tentang masalah pertanahan masih sangat kurang terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang pada akhirnya juga berkaitan langsung pada penguatan hak-hak rakyat atas tanah berupa kepemilikan hak atas tanah dengan tanda buktinya yakni berupa sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA disebutkan:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas adalah pendaftaran secara hukum (*rechtcadaster* atau *legal cadaster*). Dalam konteks pendaftaran secara hukum, maka pendaftaran tanah menjadi perintah undang-undang kepada Pemerintah untuk membentuk Peraturan Pemerintah (PP) tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini PP Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian telah diganti dan disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pendaftaran merupakan hal yang menentukan dalam proses pembangunan negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi 2 (dua) jenis kegiatan,

yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, khusus menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis tanah yang telah didaftar. Salah satu sebab perubahan data adalah melalui jual beli yaitu berupa perubahan data yuridis pemegang haknya.

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah mengikuti perkembangan perekonomian dan pembangunan yang semakin lama semakin intensif persinggungannya dengan masyarakat. Pada waktunya juga akan memerlukan dukungan keterangan melalui kegiatan pendaftaran tanah, maka penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dan juga menjadi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut juga terjadi di Kota Semarang dimana kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya sangat menentukan terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum pemilikan tanah.

Masih banyaknya peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi terjadi keterlambatan dalam pendaftarannya peralihan haknya bahkan belum didaftarkan di kantor pertanahan merupakan problema tersendiri bagi pemegang hak terakhir (pembeli) dan akan menyulitkan kantor pertanahan selaku pihak yang akan

memproses balik namanya. Kondisi ini terjadi sejak sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 sampai dengan sekarang ini, sehingga berdampak pada berkas yang ada dalam akte menjadi tidak lengkap lagi bahkan sering dijumpai pihak penjual ataupun pembeli sudah meninggal atau tidak diketahui keberadaannya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria :

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

Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersumber pada hukum adat. Hukum adat menyebutkan bahwa dengan jual beli, hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai. Dengan kata lain, jika jual beli hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah karena sah-tidaknya suatu perbuatan materil tidak terkait pada Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena sifatnya tidak terikat, maka untuk menilai sah-tidaknya perbuatan materil seperti jual beli tanah tersebut, hakim dapat melihat pada syarat-syarat jual beli yang ditentukan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam pertimbangan hukum tentang putusan tertanggal 19 September 1970 nomor registrasi perkara

123/K/sip/1970, menyebutkan bahwa dengan jual beli hak atas tanah beralih, karena jual beli sifatnya terang dan tunai. Keputusan Mahkamah Agung tersebut sesuai dan berdasar hukum adat. Kasus yang diangkat untuk diteliti adalah jual beli tanah yang sudah bersertifikat tanpa dibuat akta di hadapan PPAT. Kendati demikian jual beli tanah tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil.

Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang dibuat tidak melalui PPAT khususnya di Kota Semarang banyak dilakukan oleh masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Masyarakat belum mengerti hukum positif, karena adanya pengaruh hukum adat yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah adalah sah apabila terpenuhi syarat terang dan tunai. Selain itu, juga masih rendahnya minat masyarakat terhadap pensertifikatan tanah karena pengertian masyarakat tentang sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah masih kurang, bahkan mereka masih berpendapat bahwa girik merupakan tanda bukti hak atas tanah, padahal girik merupakan bukti pembayaran pajak dan sebagian besar anggota masyarakat belum memahami ketentuan hukum pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah.

Kendati hukum adat mengukuhkan sahnya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau sering disebut dengan jual beli di bawah tangan, pembeli jelas mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas

tanah yang telah dibeli sudah bersertifikat, karena tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT, sukar bagi pembeli untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan jelas menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya dengan berdasar Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Selanjutnya Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan adanya keharusan mendaftarkan peralihan hak dengan menggunakan akta PPAT, akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran atas nama pembeli sebagai pemegang hak terakhir. PPAT tidak dapat membuat akta jual beli tanah di hadapannya karena tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil jual beli tanah, dalam hal syarat materiil bagi penjual antara lain namanya sama dengan yang tercantum dalam sertifikat dan sudah dewasa (cakap berbuat hukum), bagi pembeli tanah syarat materiilnya adalah warga negara Indonesia. Adapun syarat formil dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Camat selaku PPAT sementara atau Notaris selaku PPAT.

Dalam penelitian ini telah dijumpai kasus tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penjual dan pembeli hanya melakukan jual beli di bawah tangan dengan dibuatkan kwitansi dan tidak dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli di

hadapan PPAT, sehingga dalam perkembangannya merugikan pihak pembeli tanah, pihak pembeli tanah merasa kesulitan pada saat akan dibuatkan akta karena penjual tanah sudah tidak berada di tempat dan tidak diketahui alamatnya.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menelitinya. Penelitian dalam tesis ini berjudul: **“Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Jika Pemegang Hak Atas Tanah Terlambat Mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli dan upaya yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimana Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dan upaya yang dilakukan dalam Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

3. Apa kelemahan-kelemahan dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada uraian masalah di atas, penelitian ini mempunyai tujuan, yaitu:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli dan upaya yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dan upaya yang dilakukan dalam Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoretis
 - a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan

khususnya dalam bidang pertanahan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Secara Praktis

a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat mengenai pentingnya segera melaksanakan pendaftaran peralihan hak milk atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan di bawah tangan maupun melalui PPAT di Kota Semarang.

b. Memberikan kontribusi kepada Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam upaya meningkatkan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

a. Peralihan Hak dengan cara Jual Beli

Menurut Tirtaamidjaja,³ disebut jual beli jika obyek yang diperjualbelikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli, sedangkan perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli

³ Tirtaamidjaja, 1970, *Pokok-pokok Hukum Perniagaan*, Djambayat, Jakarta, h. 24.

ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli. .

Jual beli tanah adalah Perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atas tanah (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk dalam hukum agama atau hukum tanah.⁴

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pelaksanaan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan dituangkan dalam suatu akta, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan oleh karena itu harus terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing.

b. Hak milik atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria.

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.

Karena itu hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat khusus sebagai berikut:⁵

⁴ Boedi Harsono dalam Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet.1, Kencana Prenada Media group, Jakarta, h. 360.

⁵ J.W. Mulyawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cet.1, Cerdas Pustaka, Jakarta, h. 60.

- 1). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain karena jual beli, pewarisan, turun-temurun.
- 2). Penggunaannya tidak terbatas dan tidak dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- 3). Dapat diberikan suatu hak atas tanah lainnya diatas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

c. Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah

Semenjak diundangkannya UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

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

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat peralihannya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Dalam penulisan tesis ini ada beberapa paradigma fakta sosial yang menimbulkan kesenjangan dengan peraturan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah yang berlaku, kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen* tersebut adalah sebagai berikut :

- 1). PP No. 24 tahun 1997 memberi kesempatan kepada pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah yang dibuat berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan dalam batas waktu pendaftaran 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangannya akta jual beli oleh PPAT, namun masih sering terjadi keterlambatan dalam pendaftarannya di Kantor Pertanahan.
- 2). Regulasi sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan adanya keharusan Pendaftaran Peralihan Hak dengan menggunakan Akta PPAT, namun kenyataan yang terjadi dalam masyarakat masih banyak jual beli

yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta PPAT) yang sejauh ini belum dilaksanakan Pendaftaran Peralihan Hak di Kantor Pertanahan, adapun untuk dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta PPAT, posisi penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga sangat merugikan pihak pembeli tanah dalam memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah berupa sertipikat hak milik atas tanah.

d. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.

Konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional adalah Hukum adat yaitu konsepsi yang komunalistik, religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁶

Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka. Lembaga jual beli tanah mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikat yaitu sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang.

⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang - undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta, h. 206.

Ada beberapa sifat jual beli tanah dibawah tangan yang dapat menjadikan dasar perlindungan hukum bagi pembeli, menurut Effendi Perangin adalah:⁷

1). *Contant* atau Tunai.

Contant atau Tunai artinya harga yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian, biarpun dibayar sebagian, menurut hukum telah dianggap dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

2). Terang.

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

⁷ Effendi Perangin dalam Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 360.

2. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan

Pembicaraan tentang keadilan merupakan suatu kewajiban ketika berbicara tentang filsafat hukum, hal ini karena salah satu tujuan hukum adalah keadilan dan ini merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Memahami pengertian keadilan memang tidak begitu sulit karena terdapat beberapa perumusan sederhana yang dapat menjawab tentang pengertian keadilan. Namun untuk memahami tentang makna keadilan tidaklah semudah membaca teks pengertian tentang keadilan yang diberikan oleh para sarjana, karena ketika berbicara tentang makna berarti sudah bergerak dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai pada hakikat yang paling dalam.⁸ Tentang rumusan keadilan ini ada 2 (dua) pendapat yang sangat mendasar yang perlu diperhatikan: Pertama, pandangan atau pendapat awam yang pada dasarnya merumuskan bahwa yang dimaksudkan dengan keadilan itu ialah keserasian antara penggunaan hak dan pelaksanaan kewajiban selaras dengan dalil neraca hukum yakni takaran hak dan kewajiban. Kedua, pandangan para ahli hukum seperti Purnadi Purbacaraka yang pada

⁸ Angkasa, 2010, *Filsafat Hukum*, Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, h.105.

dasarnya merumuskan bahwa keadilan itu adalah keserasian antara kepastian hukum dan kesebandingan hukum.⁹

Filosofi utama dari hakekat hukum adalah keadilan, tanpa keadilan hukum tidak layak disebut hukum. Realitas hukum dalam masyarakat kadang berbeda dengan yang dicita-citakan yang menyebabkan semakin menjauhkan hukum dari hakekatnya. Keadilan menjadi jargon, belum menjiwai seluruh aspek hukum. Tarik menarik antara keadilan, kepastian dan ketertiban hukum menjadi isu penting dalam pengembangan hukum. Isu penting tersebut kemudian menjadi problematika pokok ketika melaksanakan penegakan hukum. Penegakan hukum oleh para pengemban hukum menghadapi dilema pilihan antara keadilan, kepastian dan ketertiban. Dilema atas pilihan sangat rumit atas dampak yang ditimbulkan, di mana akan ada pengorbanan dari satu atau 2 (dua) cita hukum ketika pilihan sudah ditentukan. Dalam penegakan hukum, ketika pengemban hukum memilih untuk mengutamakan kepastian hukum maka 2 (dua) cita hukum yaitu keadilan dan ketertiban akan dikesampingkan.¹⁰

Akhir-akhir ini, keadilan merupakan hal yang senantiasa dijadikan topik utama dalam setiap penyelesaian masalah yang berhubungan dengan penegakan hukum. Banyaknya kasus hukum

⁹ Purnadi Purbacaraka dalam A. Ridwan Halim, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.176.

¹⁰ Anthon F. Susanto, 2010, *Ilmu Hukum Non Sistematis: Fondasi Filsafat Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, h. 138.

yang tidak terselesaikan karena ditarik ke masalah politik membuat keadilan semakin suram dan semakin jauh dari harapan masyarakat. Kebenaran hukum dan keadilan dimanipulasi dengan cara yang sistematis sehingga peradilan tidak menemukan keadaan yang sebenarnya.

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak *fair*, maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law abiding*) dan *fair*. Tindakan memenuhi atau mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembentukan hukum jika sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial. Ukuran keadilan sebagaimana di singgung di atas sebenarnya menjangkau wilayah yang ideal atau berada dalam wilayah cita, dikarenakan berbicara masalah keadilan, berarti sudah dalam wilayah makna yang masuk dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai hakikat yang paling dalam.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethic, politics, dan rethoric*. Spesifik dalam buku *nichomchean ethic*, buku itu ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti anggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Pada dasarnya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan akan tetapi bukan persamarataan.¹¹

Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara di hadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.¹²

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam keadilan, keadilan *distributief* dan keadilan *commutatief*. Keadilan *distributief* adalah keadilan yang diberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* adalah memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.

¹¹ L. J. Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 14.

¹² *Ibid.*

Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls seperti *A Theory of Justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan. John Rawls dipandang sebagai perspektif *liberal egalitarian of social justice*, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama bagi hadirnya institusi-institusi sosial (*social Institutions*) akan tetapi kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Secara *specific*, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaannya dikenal dengan posisi asli (*original position*) dan selubung ketidaktahuan (*veil of ignorance*).¹³

Pandangan John Rawls memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu didalam masyarakat. Tidak ada pembedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan yang lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu posisi asli yang bertumpu pada pengertian *ekulibrium reflektif* dengan didasari oleh ciri rasionalitas

¹³ *Ibid.*

(*rationality*), kebebasan (*freedom*) dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of Society*).¹⁴

Sementara konsep selubung ketidaktahuan diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang yang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk pada posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang.¹⁵

Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai *Justice Fairness*. Dalam Pandangan John Rawls terhadap konsep posisi asli terdapat prinsip-prinsip keadilan utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat *universal*, hakiki dan *kompitanel* dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*), yang

¹⁴ L. J. Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, h.15.

¹⁵ *Ibid.*

menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).¹⁶

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua, Kemanusiaan yang adil dan beradab, di samping itu juga termuat dalam sila kelima, Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia yang lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi adalah bahwa manusia harus menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi:

1. Keadilan distributif, yaitu suatu keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
2. Keadilan legal (keadilan bertaat), yaitu suatu hubungan keadilan wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam

¹⁶ *Ibid.*

bentuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam negara; dan

3. Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan lainnya secara timbal balik.¹⁷

Pancasila sebagai dasar negara merupakan unsur-unsur pokok dalam kaidah negara yang fundamental, merupakan norma hukum yang pokok, sehingga semua perundang-undangan yang ada baik tertulis maupun tidak tertulis serta putusan hakim tidak boleh bertentangan dengan Pancasila yang berisi nilai-nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan, dan Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

b. Teori Tentang Legalitas (Kepastian Hukum)

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan

¹⁷ Kaelan, 2007, *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Pendidikan Tinggi*, Paradigama, Jakarta, h. 36.

keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Pengertian kepastian hukum tersebut sejalan dengan pendapat dari E. Fernando M. Manulang mengemukakan,¹⁸ pengertian kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo,²⁰ kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

¹⁸ E. Fernando M. Manulang, 2016, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Cetakan: I, Kencana, h. 94.

¹⁹ *Ibid.*, h. 95.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, Yogyakarta, h. 160

Dalam Amandemen Pasal 281 (1) UUD 1945, prinsip legalitas diadopsi, dan ini menjadi momen kebangkitan kembali gagasan legalitas dalam pemikiran hukum di Indonesia, setelah sekian lama gagasan ini ditampung dalam KUH Pidana. Prinsip yang dahulu lazim dikenal dalam ranah hukum pidana, kini telah keluar hingga ke ranah perdata dan ketatanegaraan. Legalitas diklaim oleh para yuris sebagai turunan dari paham legisme.

Ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Bumi, air dan kekayaan alam merupakan kekayaan nasional dan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, termasuk dalam pengertian dikuasai adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan kekayaan alam, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam di Indonesia. Dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat merupakan tujuan negara untuk mensejahterakan masyarakatnya. Pada hakekatnya tugas negara bersama rakyat mempunyai tanggung jawab bersama untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, memberikan perlindungan terhadap

rakyatnya dan menciptakan suatu kepastian hukum dan kedudukan hukum yang jelas.

Hukum di negara berkembang ada 2 (dua) pengertian tentang kepastian hukum menurut *Gustav Radburch* yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin *kepastian oleh karena hukum* menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.

Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak- banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.²¹ Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak

²¹ E. Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, Penerbit Balai Buku Ichtiar, Jakarta, h. 26

yang lain.²² Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²³

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, 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.

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

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta,²⁴ yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

²² *Ibid*, h. 25

²³ Setio Dwi, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, diakses melalui sharingaboutlawina.blogspot.co.id pada 11 Februari 2019 pukul 10.30 WIB.

²⁴ Sidharta Gautama, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, h. 85.

- 1). Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2). Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3). Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4). Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5). Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan

antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.²⁵

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:²⁶

- 1). Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2). Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3). Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4). Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5). Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6). Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7). Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8). Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Lon Fuller, 1971, *Morality of Law*, Yale University, New Haven, h. 54-58.

sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

c. Teori Maslahat (Teori Kebaikan)

Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan dan memelihara maslahat umat manusia. Kata kemaslahatan berasal dari bahasa Arab *maslahah*. Kata *maslahah* yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan maslahat, berasal dari bahasa Arab, yaitu *maslahah*. Kata *maslahah* secara etimologi sebagaimana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa kata *maslahah* berarti sesuatu yang mendatangkan kebaikan (keselamatan dan lain sebagainya); faedah;

guna. Adapun Kemaslahatan ialah berarti kegunaan; kebaikan; manfaat; kepentingan.²⁷

Maslahah merupakan bentuk *masdar(adverd)* dari *fi'il (verb) salaha*. Dengan demikian, maka terlihat, bahwa kata *maslahah* dan kata manfaat yang juga berasal dari bahasa Arab mempunyai makna atau arti yang sama. Menurut Imam Al-Ghazali (450-505H.), bahwa pada dasarnya (secara bahasa atau *'urf*), kata *al-maslahah* menunjuk pengertian meraih manfaat atau menghindarkan kedadharatan (bahaya).²⁸

Muhammad Mustafa Syalabi menjelaskan, bahwa *al-maslahah* adalah sesuatu yang bentuknya yang sempurna, ditinjau dari segi peruntukan sesuatu tersebut. Misalnya, keadaan *maslahah* pada pena adalah untuk menulis. Di samping itu, akibat dari suatu perbuatan yang melahirkan *maslahah* juga disebut dengan *maslahah*. Dalam hal ini, pemakaian kata *al-maslahah* dalam perbuatan tersebut bersifat *majaz*.²⁹

Secara terminologi, para ulama mendefinisikan *al-maslahah*. Menurut Imam Al-Ghazali,³⁰ bahwa pada dasarnya *al-maslahah* adalah suatu gambaran meraih manfaat atau menghindarkan kedadharatan. Akan tetapi, bukan itu yang dimaksudkan beliau,

²⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Op.Cit.*, h. 634.

²⁸ Redaksinya adalah "*am ma mashlahatu fi 'ibaratin fil ashl 'an jalb manfaat au daf'i*". Abu Hamid Muhammad Ibn Muhammad Al-Ghazali, Tanpa tahun, *Mustasfa min 'ilmi al ushul*, Juz I, Al-Kutub Al-Ilmiyah, Beirut, h. 286.

²⁹ Muhammad Mustafa Syalabi, 1981, *Ta'lim al-Ahkam*, Dar Al-Nahdah Al-Arabiyah, Beirut, h. 278.

³⁰ Imam Al-Ghazali, *Op.Cit.*, Juz I, h. 286.

sebab meraih manfaat dan menghindari kemadharatan adalah tujuan dari kemaslahatan manusia dalam mencapai maksudnya. Yang dimaksudkan oleh beliau, bahwa *al-maslahah* adalah memelihara tujuan-tujuan syara'.

Uraian Imam Al-Ghazali tersebut dapat dipahami, bahwa *al-maslahah* dalam pengertian *syar'i* ialah meraih manfaat dan menolak kemadharatan dalam rangka memelihara tujuan *syara'*, yaitu memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara keturunan, dan memelihara harta. Menggunakan perkataan lain, bahwa upaya meraih manfaat atau menolak kemadharatan yang semata-mata demi kepentingan duniawi tanpa mempertimbangkan tujuan syara'. Apabila bertentangan dengannya, maka tidak dapat disebut dengan *al-maslahah*, tetapi merupakan *mafsadah*. Imam Al-Ghazali berkata, bahwa “semua yang mengandung pemeliharaan tujuan *syara'* yang lima ini merupakan *al-maslahah* dan semua yang mengabaikan tujuan ini merupakan *mafsadah*”. Adapun menolak yang mengabaikannya itu justru merupakan *al-maslahah*.³¹ Salah satu konsep penting dan fundamental yang menjadi pokok bahasan dalam filsafat hukum Islam adalah konsep *maqasidut tasyri'* atau *maqasidusy syariah* yang menegaskan, bahwa hukum Islam disyari'atkan untuk mewujudkan dan memelihara maslahat umat manusia.

³¹ Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cetakan ke I, Pustaka Setia, Bandung, h. 155.

Seorang pemikir Islam yang bernama Imam Asy-Syatiby banyak menjelaskan tentang teori *al-mashlahah* (kemaslahatan) dalam karyanya *Al-muwafaqat* melalui konsep *maqasyidusy syari'ah* (tujuan hukum syara'). Syari'at Islam bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan umum (*mashlahah al-'ammah*) dengan cara menjadikan aturan hukum syari'ah yang paling utama dan sekaligus menjadi *shalihah li kulli zaman wa makan* (kompatibel dengan kebutuhan ruang dan waktunya) untuk sebuah kehidupan manusia yang adil, bermartabat dan bermaslahat.

Konsep ini telah diakui oleh para ulama dan oleh karena itu mereka memformulasikan suatu kaidah yang cukup populer, yaitu "Di mana ada maslahat, di sana terdapat hukum Allah."³² Teori masalah di sini menurut Masdar F. Mas'udi sama dengan teori keadilan sosial dalam istilah filsafat hukum.³³

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua, Kemanusiaan yang adil dan beradab, di samping itu juga termuat dalam sila kelima, Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia yang lain, adil terhadap

³² Muhammad Sa'id Ramdan al-Buti, 1977, *Dawabit al-Maslahah fi as-Syariah al-Islamiyah*, Mu'assasah ar-Risalah, Beirut, h.12.

³³ Masdar F. Mas'udi, *Meletakkan Kembali Maslahat Sebagai Acuan Syari'ah*, Jurnal Ilmu dan Kebudayaan Ulumul Qur'an, No.3, Vol. VI, 1995, h. 97.

masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Allah SWT.

Keadilan sosial dalam butir pengamalan Pancasila seperti yang tertuang dalam P4 (Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila) pada Tap MPR No. I/MPR/2003. Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia adalah sebagai berikut:³⁴

- 1). mengembangkan perbuatan yang luhur, yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan;
- 2). mengembangkan sikap adil terhadap sesama;
- 3). menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban;
- 4). menghormati hak orang lain;
- 5). suka memberi pertolongan kepada orang lain agar dapat berdiri sendiri;
- 6). tidak menggunakan hak milik untuk usaha-usaha yang bersifat pemerasan terhadap orang lain;
- 7). tidak menggunakan hak milik untuk hal-hal yang bersifat pemborosan dan gaya hidup mewah;
- 8). tidak menggunakan hak milik untuk bertentangan dengan atau merugikan kepentingan umum;
- 9). suka bekerja keras;
- 10). suka menghargai hasil karya orang lain yang bermanfaat bagi kemajuan dan kesejahteraan bersama;

³⁴ *Ibid.*

- 11). suka melakukan kegiatan dalam rangka mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁵ Metode penelitian yang peneliti gunakan, yaitu:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan menelaah dan menganalisa data sekunder sebagai sumber utama yang didukung dengan penelitian lapangan.³⁶

Data yang digunakan dalam melakukan penelitian diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai suatu teknik pengumpulan data dengan menggunakan literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, bahan kuliah, artikel-artikel,

³⁵ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h.6.

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, C Rajawali, Jakarta, h. 15.

dan sumber lainnya yang dapat dipergunakan dalam penelitian ini, serta bagaimana implementasinya dalam praktik.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis*, yaitu suatu metode penelitian yang menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini akan menggambarkan masalah hukum dan fakta yang berkaitan dengan masalah Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kota Semarang. Selanjutnya paparan data tersebut akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Data Primer / Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian dilakukan secara langsung kepada obyek-obyek yang erat kaitannya dengan permasalahan penelitian ini, yang dilaksanakan untuk memperoleh data primer yang dibutuhkan untuk mendukung analisis, yaitu data yang didapat adalah :

- (1) Praktik jual beli tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- (2) Praktik jual beli dibawah tangan.
- (3) Praktik perlindungan hukum jual beli di bawah tangan.

Dengan melakukan teknik wawancara dengan nara sumber yang berwenang.

b. Data Sekunder / Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoretis, yang diperoleh dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan berupa literature-literatur dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian sebagai penunjang atau dasar teoretis dalam memahami teori. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa tulisan-tulisan para ahli di bidang hukum dalam bentuk karya ilmiah, jurnal, majalah dan artikel-artikel dan juga berbagai literatur dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi pada subyek.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka teknik penarikan sampel yang digunakan oleh penulis adalah teknik *purposive sampling* (sampel bertujuan) yang sudah dipersiapkan, diantara yang dipilih sebagai nara sumber adalah: Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang; Ketua Pengadilan Negeri Semarang; Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah; Camat ; Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT; Lurah/Kepala Desa di Kota Semarang.

b. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan cara Jual Beli di Kota Semarang.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang dipergunakan oleh peneliti dalam pengumpulan data ini adalah dengan cara :

a. Data Primer

- 1) *Observasi* (pengamatan) yaitu pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung terhadap obyek yang diteliti.

- 2) *Interview* (wawancara) yaitu wawancara dilaksanakan langsung kepada informan *penelitian*. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan wawancara "bebas terpimpin" metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal.³⁷
- 3) Penulis melaksanakan wawancara/ tanya jawab dengan menggunakan catatan mengenai pokok-pokok pertanyaan supaya arah wawancara tetap dapat dikendalikan dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, Penelitian data sekunder dilakukan melalui studi Kepustakaan yang meliputi :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan pustaka yang berupa undang-undang maupun peraturan pelaksanaannya, yaitu :
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

³⁷ Djauhari, 2008, *Politik Hukum Negara Kesejahteraan Indonesia*, Cet. 1, Unissula Press, Semarang, h. 32.

- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - 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;
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- a) Buku-buku hasil karya sarjana;

- b) Buku-buku yang berkaitan dengan PPAT khususnya Hasil-hasil Penelitian Ilmiah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
 - c) Hasil-hasil Penelitian Ilmiah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan pustaka yang memberikan penjelasan bahan Primer dan bahan Sekunder, yaitu:
- a) Kamus Hukum;
 - b) Kamus-kamus lengkap Bahasa Indonesia modern.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu penelitian yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, kemudian data dari hasil penelitian lapangan di inventarisasi dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif, sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini peneliti memberikan garis besar penelitian yang terdapat dalam setiap bab dari tesis ini, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya, pada bab ini di dalamnya berisikan: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Rencana Jadwal Penelitian Dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai **Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**, Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi dalam pendaftaran tanah, Sertipikat Hak atas Tanah; **Tinjauan Umum Tentang Hak Milik atas Tanah**, Pengaturan Hak Milik atas Tanah, Pengertian Hak Milik atas Tanah, Teori mengenai Pemilikan Tanah, Konsep Filosofi Hak Milik, Pemilikan Tanah Menurut Hukum Perdata, Pemilikan Tanah Menurut Hukum Adat, Konsepsi Islam Terhadap Pemilikan Tanah; **Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Jual Beli Tanah**, Perjanjian, Pengertian Perjanjian, Unsur-unsur Perjanjian, Landasan Hukum Perjanjian,

Syarat Sahnya Perjanjian, Jual Beli Tanah, Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat, Jual Beli Tanah menurut Hukum Perdata, Jual Beli Tanah menurut UUPA, Syarat Sahnya Jual Beli Tanah, Konsepsi Islam Terhadap Jual Beli Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASA

Bab ini membahas tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli dan upaya yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang; Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli yang dibuat di bawah tangan dan upaya yang dilakukan dalam Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang; dan Apa kelemahan-kelemahan dan solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997.

BAB IV PENUTUP

Bab ini membahas tentang **Kesimpulan**, menyimpulkan masalah yang diangkat dan diteliti, yaitu: Untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan cara Jual Beli dan upaya yang dilakukan jika pemegang Hak Atas Tanah terlambat mendaftarkan Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang; Untuk mengetahui Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli yang dibuat

di bawah tangan dan upaya yang dilakukan dalam Penyelesaian Pendaftaran Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang; dan Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan dan solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997; dan **Saran-Saran** yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang berkaitan dengan hasil penelitian yang diperoleh di lapangan.