

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah (1). Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan pengaturan akta jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif perundang-undangan di Indonesia (2). Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan jual beli tanah di bawah tangan dalam proses pendaftaran khususnya pemindahan hak atas tanah. Adapun issue hukum dalam tesis ini adalah adanya kekaburan norma dikarenakan belum adanya undang-undang khusus yang mengatur tentang jual beli tanah yang di bawah tangan. Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini adalah (1). Bagaimana kedudukan pengaturan jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif perundang-undangan di Indonesia (2). Bagaimana kedudukan jual beli dibawah tangan dalam proses pendaftaran khususnya pemindahan hak atas tanah? Metodologi penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sejarah dan pendekatan kasus yang membahas mengenai bahan hukum primer, sekunder dan tersier serta tehnik analisis data dengan mengsystematisasi dan menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan terkait dan bahan-bahan hukum sehingga mendapat jawaban yang benar dan valid atas suatu penelitian. Hasil penelitian Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah, diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan pada masyarakat khususnya pedesaan mayoritas melakukan jual beli hak atas tanah hak milik dibawah tangan dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, selain itu minimnya pengetahuan tentang tata cara jual beli tanah serta masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi di masyarakat. Jual beli tersebut sah menurut hukum adat namun tidak memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan membuat sebuah kebijakan menyikapi permasalahan tersebut dengan melihat ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan adanya akibat hukum yang ada maka diperlukan juga jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah guna untuk menciptakan keadilan dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang sering terjadi.

Kata Kunci : Kedudukan, Akta Jual Beli, di Bawah Tangan