

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan semua manusia, karena tanah ialah sumber kemakmuran, kesejahteraan dan kehidupan bangsa. Tanah menjadi salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan manusia selain sandang dan pangan. Dalam dinamika kehidupan manusia, tanah memiliki kedudukan yang tinggi dalam mendukung kehidupannya. Manusia dengan tanah sejak dulu memiliki hubungan keterkaitan yang erat karena sebagian besar kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah karena tanah tidak semata sebagai tempat berdirinya rumah maupun wilayah mata pencaharian manusia, tetapi tanah disini terbukti mensuplai banyak kebutuhan dasar makhluk di atasnya.<sup>1</sup> Fakta menyatakan bahwa tanah sangat erat kaitannya dengan dinamika kehidupan seluruh makhluk di atasnya. Tanah selain sebagai urusan tempat tinggal dan nafkah dalam kehidupan manusia, dalam hal kematian atau meninggalnya manusia masih memerlukan tanah yang digunakan sebagai tempat terakhir bagi manusia.<sup>2</sup>

Indonesia sebagai negara hukum menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sehingga segala kegiatan pembangunan harus berdasarkan hukum. Hukum diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan tertib dan terhindar dari benturan kepentingan, khususnya benturan kepentingan soal tanah sehingga hukum akan melindungi hak seorang yang memiliki tanah

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal.1.

<sup>2</sup> Bernhard Limbong, *Opini Kebijakan Agraria*, cet. I, (Jakarta: PT Dharma Karsa Utama, 2014), hal. 4.

tersebut. Tanah berperan sebagai entitas yang sangat vital atau penting baik bagi manusia sebagai individu maupun dalam dinamika pembangunan suatu negara yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut sebagai UUD 1945) dinyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup> Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, secara konstitusi berarti hak kita sebagai warga negara bangsa Indonesia secara konstitusi sudah diberikan jaminan dalam hal pemanfaatan tanah, yang artinya Negara memiliki peran penting sebagai pihak yang mengelola dan mengatur tanah di Indonesia agar menciptakan tertib hukum, keadilan serta kepastian hukum bagi seluruh warganya.<sup>4</sup> Selain itu, ketentuan tersebut bertujuan untuk mewujudkan suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA). Tanah sebagai bagian dari bumi dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:<sup>5</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

---

<sup>3</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>4</sup> I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No.3, 2019, hal. 2.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak- Hak atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media,2005), hal.10.

Tanah sudah menjadi bagian dari kehidupan manusia, bahkan saat ini merupakan kebutuhan yang tidak terbantahkan karena ikut meningkatkan pembangunan nasional. Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, tentunya peranan tanah akan menjadi bertambah penting seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya tentu akan memerlukan tanah dan akan mendorong juga pada meningkatnya kegiatan atau proses peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan secara hukum. Dalam pengertian yuridis, peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang kemudian didaftarkan kepada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini berkaitan dengan tata cara dalam menentukan legalitas dari peralihan hak. Mengenai peralihan hak atas tanah ini telah diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:<sup>6</sup>

“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 PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya, sedangkan

---

<sup>6</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.<sup>7</sup>

Peralihan hak dengan kegiatan jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terdapat menurut Hukum adat dan menurut hukum Barat. Pengertian jual beli tanah menurut Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPerdata) yaitu suatu persetujuan yang terjadi diantara kedua belah pihak untuk menyerahkan suatu kebendaan yang mana setelah mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar tetapi jual beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak.<sup>8</sup> Berdasarkan pasal tersebut, pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian) ketika mereka telah mencapai sepakat, maka jual beli dianggap terjadi. Sejak itu, hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli. Untuk pemindahan hak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), atau di masyarakat dikenal dengan sebutan balik nama. Jadi secacara tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 2004), hal.18.

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. IV, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal. 362.

Dalam hal transaksi jual beli ini diperlukan suatu perikatan yang mana dibuatkan dalam suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatakan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Perjanjian yang dapat menjamin kepastian hukum jual beli tanah tersebut pada umumnya dilakukan perjanjian pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta.<sup>9</sup> Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis dalam hal mengenai suatu pembuktian Tindakan yang diperbuat dari perbuatan hukum yang dilakukan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahulu sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau pokoknya yang mana berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli. Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang dinyatakan bahwa: untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat diantaranya Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.<sup>10</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini hanya sebagai pengikat antara penjual dan pembeli atau masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah secara hukum.

Perjanjian Jual Beli ini dapat dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta Otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang-undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah

---

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Perkasa, 2004), hal. 48.

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1980), hal. 339.

ditunjuk dan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat.<sup>11</sup> Akta Otentik ini dibuat dihadapan Notaris yang mana nantinya dapat dijadikan alat bukti otentik di hadapan pengadilan apabila terdapat sengketa dikemudian hari sehingga para pihak mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Notaris dalam hal ini berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUNJN), tetapi Notaris tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat Akta Jual Beli Tanah (selanjutnya disebut sebagai AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.<sup>12</sup>

Dalam hal Jual beli tanah dengan Pengikatan Jual Beli akta dibawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain.<sup>13</sup> Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka

---

<sup>11</sup> Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hal. 267.

<sup>12</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandar, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hal. 4.

<sup>13</sup> Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cet. I, (Makassar: Alauddin University Press, 2013), hal. 133.

pengadilan, namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPerdara).<sup>14</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sehingga selanjutnya dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak, yaitu dengan membuat AJB tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan baru dapat dilakukannya peralihan hak atas tanah jual beli tersebut beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>15</sup> Unsur-unsur penting pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai ketentuan yang berlaku. Objek dari suatu perjanjian jual beli tanah ini adalah sertipikat tanah, namun berdasarkan faktanya, transaksi jual beli tanah tidak bersertipikat masih terjadi di dalam masyarakat dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya kemudian melakukan transaksi jual beli tanah. Surat tanda bukti yang memiliki kepastian hukum dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ialah sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat

---

<sup>14</sup> Michael Romaneda Sugiyono, “Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah”, Jurnal Akta Notaris, Vol.1, No.1, Juni 2022, hal. 40.

<sup>15</sup> Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia”, Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol 2, No. 1, 2023, hal. 10.

(2) huruf c UUPA. Dalam sertipikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertipikat itu.<sup>16</sup>

Pada kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2017, terjadinya transaksi jual beli oleh seseorang berinisial JH (Termohon kasasi dahulu Penggugat) sebagai pembeli yang beritikad baik dengan seseorang berinisial IAOM yang merupakan penjual (Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II) yang objek jual beli berupa tanah kosong yang belum bersertipikat milik, hanya bukti pembayaran berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut sebagai SPPT-PBB). Transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatkan dengan Perjanjian Dibawah tangan tanggal 09 Januari 2013 yang draft perjanjian dibuat oleh seorang Notaris/PPAT berinisial IWGDY, S.H., M.Kn. (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I) dan perjanjian tersebut hanya ditandatangani oleh IAOM dan JH.

Penandatanganan akta tersebut, Pembeli telah melakukan pembayaran kepada Notaris/PPAT guna pengurusan lanjutan tanah milik Penjual dan menjamin keamanan keuangan yang telah dibayarkan oleh Pembeli. Pada saat dilakukan pengecekan dan pengukuran tanah ternyata ada pihak-pihak yang keberatan tanah tersebut untuk diurus/diukur sehingga timbul perselisihan antara Notaris dengan Penjual. Dengan kejadian tersebut pembeli meminta pembatalan terhadap perjanjian jual beli di bawah tangan karena tidak dapat dilanjutkan ke tahap pengurusan tanah dan juga jual beli. Pembeli meminta kepada Notaris dan Penjual untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran baik pembayaran tanah maupun

---

<sup>16</sup> Luthfi, M. A., & Khisni, A. "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya", Jurnal AKTA, Vol.1, No. 2, 2018, hal. 5.

pembayaran guna pengurusan tanah. Notaris/PPAT menyetujui hal tersebut dan melakukan pengembalian uang kepada pembeli dengan cara dicicil tetapi masih kurang. Sisa pembayaran belum juga dikembalikan oleh Notaris/PPAT maupun penjual sehingga pada akhirnya pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan.<sup>17</sup>

Berdasarkan kasus tersebut, transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatkan Perjanjian Dibawah Tangan sebagai perjanjian terlebih dahulu karena objek perjanjian tersebut merupakan tanah yang belum bersertipikat sehingga belum memiliki sertipikat tanah. Untuk mendapatkan sertipikat tersebut, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah harus mendaftarkan tanahnya tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dinyatakan bahwa:<sup>18</sup> “Pendaftaran tanah bertujuan: a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, berarti objek tanah yang disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan pada instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional berupa sertipikat tanah.<sup>19</sup> Dalam Pasal 19 UUPA menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik

---

<sup>17</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2017, hal. 3-5.

<sup>18</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hal. 34.

Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait.<sup>20</sup>

Pada kasus tersebut dalam rangka pengurusan sertipikat tanah dilakukan proses pengecekan tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat tersebut terjadi keberatan dari pihak lain sehingga pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Hal tersebut mengakibatkan pembuatan sertipikat tanah tidak dapat terjadi, sehingga dapat menghambat proses pembuatan Akta Jual Belinya, karena PPAT akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya persyaratan yang dibuat dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut, yang pada dasarnya setelah dibuatnya AJB maka baru dapat dilakukan penyerahan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut, Objek perjanjian dalam Perjanjian Jual Beli Dibawah tersebut tidak ada karena belum adanya sertipikat hak atas tanah, sehingga dapat dipertanyakan kepastian hukum dan juga akibat hukumnya terhadap pembuatan akta perjanjian dibawah tangan terhadap tanah yang belum bersertipikat. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, penulis memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DIBUAT BERDASARKAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1378 K/PDT/2017)”**.

---

<sup>20</sup> Arie Sukanti, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah (Cetakan I)*, (Jakarta: Rajawali Press, 1999), hal 45.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, Peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum atas pembuatan perjanjian jual beli dibawah tangan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat?
2. Bagaimana kepastian hukum atas jual beli tanah yang belum bersertipikat yang dibuat berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pembuatan perjanjian jual beli dibawah tangan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat.
2. Untuk menganalisis kepastian hukum atas jual beli tanah yang belum bersertipikat yang dibuat berdasarkan perjanjian jual beli dibawah tangan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan referensi dalam melakukan studi pengembangan ilmu pengetahuan terkait ilmu kenotariatan dan pertanahan khususnya terkait dengan jual beli tanah belum bersertipikat.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan informasi tambahan bagi Masyarakat terkait kepastian hukum Perjanjian

Jual Beli dibawah tangan terhadap tanah yang belum bersertipikat sehingga dapat mengantisipasi terjadinya sengketa tanah.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan tesis ini penulis membagi menjadi 5 (lima) Bab, yang masing-masing terdiri dari:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan menguraikan secara garis besar mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta uraian sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai landasan teori yang membahas mengenai tinjauan umum Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radburch, Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso dan berkaitan dengan hak-hak atas tanah dalam hukum Agraria di Indonesia.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini terdapat metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis empiris yang merupakan hasil implementasi studi kepustakaan.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab ini akan berisi hasil penelitian yang dikaji berdasarkan analisis permasalahan secara mendalam untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti yaitu melakukan penelitian terkait kepastian hukum dari akta perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat dan akibat hukum atas pembuatan perjanjian jual beli dibawah tangan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2017.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini memuat kesimpulan terkait permasalahan yang telah diuraikan dan juga terdapat saran terkait permasalahan yang ada sehingga diharapkan dapat membantu dan mencegah terjadinya kendala di kemudian hari.

