

## ABSTRAK

### PENERAPAN ASAS KEADILAN DALAM JUAL BELI DIBAWAH TANGAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi di Pengadilan Negeri Sleman, DIY)

Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 PP No.38 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT berisi bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi pada kenyataannya masih banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini tentu akan sangat merugikan pihak pembeli, karena pembeli hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja, akan tetapi secara yuridis kepemilikan hak atas tanahnya masih dikuasai oleh penjual.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti mengangkat dua permasalahan yaitu apakah putusan pengadilan negeri Sleman tentang sengketa jual beli tanah telah mencerminkan asas keadilan bagi pembeli dan bagaimana konsep ideal pendaftaran jual beli tanah hak milik apabila pembeli tidak mempunyai sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis asas keadilan bagi pembeli dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman No.47/Pdt.G/2009/PN.SLMN dan untuk menganalisis konsep ideal pendaftaran jual beli tanah hak milik apabila pembeli tidak mempunyai sertifikat.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *sociolegal*, yaitu hukum tidak dilihat sebagai suatu peraturan perundang-undangan saja, melainkan sebagai bagian dari sistem sosial yang berkaitan dengan variabel sosial yang lain. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan metode analisis kualitatif dengan penarikan simpulan secara induktif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti maka dapat ditarik kesimpulan yaitu keputusan Pengadilan Negeri No.47/Pdt.G/2009/PN.SLMN belum dapat memberikan nilai keadilan kepada pembeli, karena hakim harusnya menerapkan keadilan subjektif pada putusan tersebut, sedangkan keadilan obyektifnya belum diterapkan pada putusan tersebut. Konsep yang ideal dalam jual beli hak milik atas tanah yaitu dengan melakukan penyertipikatan sebelum melakukan transaksi jual beli, sehingga pembeli mempunyai alat bukti yang kuat.

Saran peneliti yaitu sebelum pembeli melakukan perbuatan hukum jual beli pembeli harus cermat dan lebih teliti dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dan sebaiknya kantor pertanahan mulai menerapkan asas publisitas positif sepenuhnya.

**Kata Kunci: Asas Keadilan, Jual Beli, Hak Milik**