

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia sebagai Zoon Politikon atau mahluk sosial berhubungan satu sama lain untuk memenuhi kepentingannya. Kehidupan bersama itu menyebabkan terjadinya interaksi yang tidak jarang memunculkan terjadinya pertentangan atau konflik. Konflik berasal dari kata bahasa logis conflict dan dispute yang berarti perselisihan.<sup>1</sup>

Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah merasakan rasa tidak puas, baik secara langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.

Berkenaan dengan sengketa Pertanahan/Rumah menurut Rusmadi Murad adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan tanah hak atas tanah/rumah yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

---

<sup>1</sup>Sarjita, *Tehnik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005, hlm. 7.

Dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yaitu perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah dan,
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup>

Seseorang perlu mengidentifikasi tanahnya, agar dapat memberikan kepastian Hukum terhadap pemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga semua peralihan hak atas tanah harus di bawah pengawasan pemerintah, karena bisa saja tanah yang kurang jelas identitasnya itu dapat menimbulkan suatu permasalahan di kemudian hari. Penyebab terjadinya hal tersebut dikarenakan adanya kecerobohan seseorang mengenai jual beli tanah yang sudah jelas peralihan hak atas tanah itu hanya dilakukan atas dasar kepercayaan, yang sering terjadi di pedesaan yang pada umumnya masih kurang paham mengenai segala peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Masalah yang sering dijumpai dalam masyarakat terkait dengan transaksi jual beli hak atas tanah yang belum sampai kepada pembuatan akta, sebagaimana bunyi dari Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang menyebutkan bahwa: Pemberian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

---

<sup>2</sup>Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, hlm. 12.

dalam pengusahaan (impreg) dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kedudukan hukum Transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan pasca penjualnya sudah tidak diketahui dengan menelaah dan mempelajari kasus putusan No.331/Pdt.G/2015/PN.Bks, dimana bermula dari almarhum Syufri Intan sebagai orang tua para Penggugat (sdri. Meutia Priscilla dan sdri. Fitrie Cleirinda) membeli tanah dari Tergugat PT. Bandar Sepuluh Company (BANSEPCO) dan Badan Pertanahan Nasional sebidang tanah dan bangunan seluas 178 M2., terletak di Poncol Jaya Blok C3 No.8, RT.003 RW.019, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, sejak dibayarkan pada tanggal 26 Januari 1983

Objek sebidang tanah dan bangunan, seluas 178 M2 terletak di Poncol Jaya Blok C3 No.8, RT.003 RW.019, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi sampai sekarang masih tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1700 atas nama Tergugat (PT. BANDAR SEPULUH COMPANY/BANSEPCO) dan belum dialihnamakan/dibaliknamakan kepada pembeli yaitu bapak Syufri Intan, karena transaksi jual beli tersebut pada saat itu dilakukan dibawah tangan.

Bahwa Para Penggugat mempunyai hak terhadap tanah dan bangunan tersebut dan telah berusaha mengurus untuk mengalihnamakan surat kepemilikan Hak Guna Bangunan Nomor 1700 tersebut kepada Para

Penggugat, tetapi sampai saat ini keberadaan Tergugat (PT. BANDAR SEPULUH COMPANY/ BANSEPCO) tidak diketahui lagi keberadaannya diseluruh diwilayah Republik Indonesia, dan oleh karena itu tentang keberadaan Tergugat yang sudah tidak di ketahui maka terhadap Tergugat tidak bisa di hadapkan ke PPAT untuk terbitkan Akta Jual Beli

Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut sejak dibeli pada tanggal 26 januari 1883 telah dikuasai sewaktu hidup oleh bapak Syufri Intan dan Para Penggugat hingga sekarang namun secara Hukum tanah dan bangunan tersebut belum sepenuhnya menjadi milik Para Penggugat, oleh karena sertifikat tanah dan bangunan tersebut masih tercatat atas nama Tergugat.

Salah satu jalan yang harus ditempuh oleh pembeli untuk mengatasi kesulitan dalam pembuatan akta jual beli tersebut tidak lain dengan jalan membuat surat gugatan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dengan putusan pengadilan tersebut maka putusan pengadilan tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat HGB atas tanah. Dengan demikian putusan pengadilan tersebut mempunyai pengaruh dan fungsi yang sama dengan akta jual beli oleh PPAT.

Penandatanganan akta jual beli merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli dari seseorang kepada orang lain. Namun karena para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Syufri Intan tentu telah dirugikan oleh Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya, karena itu untuk gugatan

di Pengadilan Negeri Bekasi untuk dapat memiliki bukti yang berupa permohonan akta jual beli.

Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat diajukan Tergugat dahulu berdomisili, walaupun Tergugat tidak diketahui keberadaannya dan sulit ditemukan. Namun demikian karena dahulu Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi. Selain itu obyek yang disengketakan berada di wilayah Pengadilan Negeri Bekasi.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR yang berbunyi sebagai berikut:

Gugatan/tuntutan hak diajukan di wilayah Pengadilan Negeri dimana Tergugat berdomisili. Bila tidak diketahui keberadaannya maka gugatan dapat diajukan dimana obyek sengketa tersebut berada. Jadi pengajuan gugatan untuk pengakuan atas hak jual beli sudah sesuai dengan Hukum acara perdata yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas penulis mengambil judul dalam skripsi ini menjadi **Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Dibawah Tangan Pasca Penjualnya Sudah Tidak Diketahui** (Studi Kasus Putusan No.331/Pdt/G/2015/PN.Bks).

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, maka dapat diidentifikasi beberapa identifikasi masalah yang muncul dalam penelitian ini antara lain yaitu :

- a. Apakah jual beli sah walaupun hanya perjanjian jual beli di bawah tangan.

- b. Bagaimana caranya untuk membuat akta jual beli yang semula hanya perjanjian jual beli di bawah tangan untuk mendapatkan perolehan peralihan hak atas tanah.

### **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli di bawah tangan yang dibuat para pihak?
- b. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana status atau kedudukan hukum terhadap Transaksi Jual Beli di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

### **E. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan diatas, maka diharapkan penelitian ini akan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis yaitu untuk Terlaksananya hukum norma-norma Hukum Acara Perdata pada saat proses persidangan dan untuk pengembangan

hukum acara perdata yang akan datang dan secara teoritis pula untuk pengembangan Hukum Acara Perdata ke depan serta untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan yang dibuat para pihak

2. Manfaat praktis yaitu memberikan penjelasan, pengetahuan dan pemahaman dan juga dapat memberi masukan serta informasi kepada mahasiswa hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan sehingga dapat dipergunakan untuk balik nama ke atas nama para penggugat

## **F. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti. Beberapa teori yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

#### **a. Pengertian Hukum Acara Perdata**

Menurut Wirjono Projodikoro Hukum Acara Perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan di muka Pengadilan dan cara bagaimana

pengadilan itu harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan Hukum Perdata.<sup>3</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo Hukum Acara Perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya Hukum Perdata materiil dengan perantaraan hakim. Dengan perkataan lain, Hukum Acara Perdata merupakan peraturan Hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil, lebih konkrit lagi dapat dikatakan bahwa Hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana mengajukan tuntutan hak/gugatan, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan dari pada putusannya.<sup>4</sup>

#### b. Pengertian Gugatan

Gugatan dalam praktek sering disebut gugatan kontentiosa. Dalam perundang-undangan istilah yang digunakan adalah gugatan perdata atau gugatan saja, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 118 HIR, Pasal 119, Pasal 120. Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan perdata tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain. Yang mengajukan sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat, sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian disebut dan berkedudukan sebagai tergugat. Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan Perdata:

---

<sup>3</sup>Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Adiyta Bhakti, 2009, hlm.3.

<sup>4</sup>Burhanuddin Hasan, *Hukum Acara Perdata dan Praktek Perdata*, Tanpa Penerbit, 2012, hlm. 5.



1. Permasalahan Hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa,
2. Sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak,
3. Berarti gugatan perdata bersifat partai, dengan komposisi, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan yang lain berkedudukan sebagai tergugat.<sup>5</sup>

c. Pengertian Hukum Perdata

Menurut Subekti, hukum perdata adalah segala Hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan, sedangkan menurut Dr. Ny.Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, S.H., Hukum Perdata adalah Hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain. Secara umum dapat disimpulkan hukum perdata adalah Hukum yang mengatur hubungan Hukum antara orang yang satu dengan yang lain di dalam masyarakat yang titik beratnya mengenai kepentingan perseorangan (pribadi).<sup>6</sup>

Bila ada hak seseorang dilanggar oleh orang lain maka menurut hukum penyelesaiannya melalui jalur pengadilan. Hal ini berarti ada pelanggaran terhadap Hukum Perdata, maka penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan. Hukum perdata termasuk hukum perdata

---

<sup>5</sup>M.yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 46-48.

<sup>6</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asaz-Asaz Hukum Perdata*, Bandung: Bina Ilmu, 2010, hlm. 1-2.

materiil, sedangkan penegakan hukum perdata dilakukan di pengadilan dengan proses yang telah ditentukan. Proses inilah yang sering disebut

Dengan Hukum Acara Perdata:

## 2. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian skripsi ini kerangka konseptualnya adalah:

### a. Pengertian Pembuktian

Pembuktian mempunyai peran dalam persidangan karena merupakan keterangan dari para pihak (penggugat dan tergugat) yang menjelaskan kepada hakim di persidangan. Pengadilan perdata adalah pengadilan yang mencari kebenaran formal, maka tak mengherankan kalau bukti sangat besar pengaruhnya terhadap kemenangan perkara.<sup>7</sup>

R. Subeksi menjelaskan pembuktian ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>8</sup> Menurut Teguh Samudra membuktikan berarti menjelaskan, menyatakan kedudukan hukum yang sebenarnya berdasarkan keyakinan hakim kepada dalil-dalil yang dikemukakan para pihak yang bersengketa.

### b. Konsep Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar suatu benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457

<sup>7</sup>Burhanuddin Hasan dan Harinanto Sugiono, *Hukum Acara dan Praktik Peradilan Perdata*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2015, hlm. 105.

<sup>8</sup>Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 12.

KUHPerdata). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jula beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>9</sup>

c. Akta di Bawah Tangan

Pada dasarnya pengertian akta di bawah tangan merupakan akta yang tidak dibuat oleh dan di hadapan pegawai umum yang berwenang membuatnya. Tegasnya, sebagaimana intisari Pasal 1874 KUHPerdata, akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum, misalnya kwitansi, surat pernyataan, surat perjanjian jual beli, register.<sup>10</sup>

d. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 331/Pdt.G/2015/PN.Bks

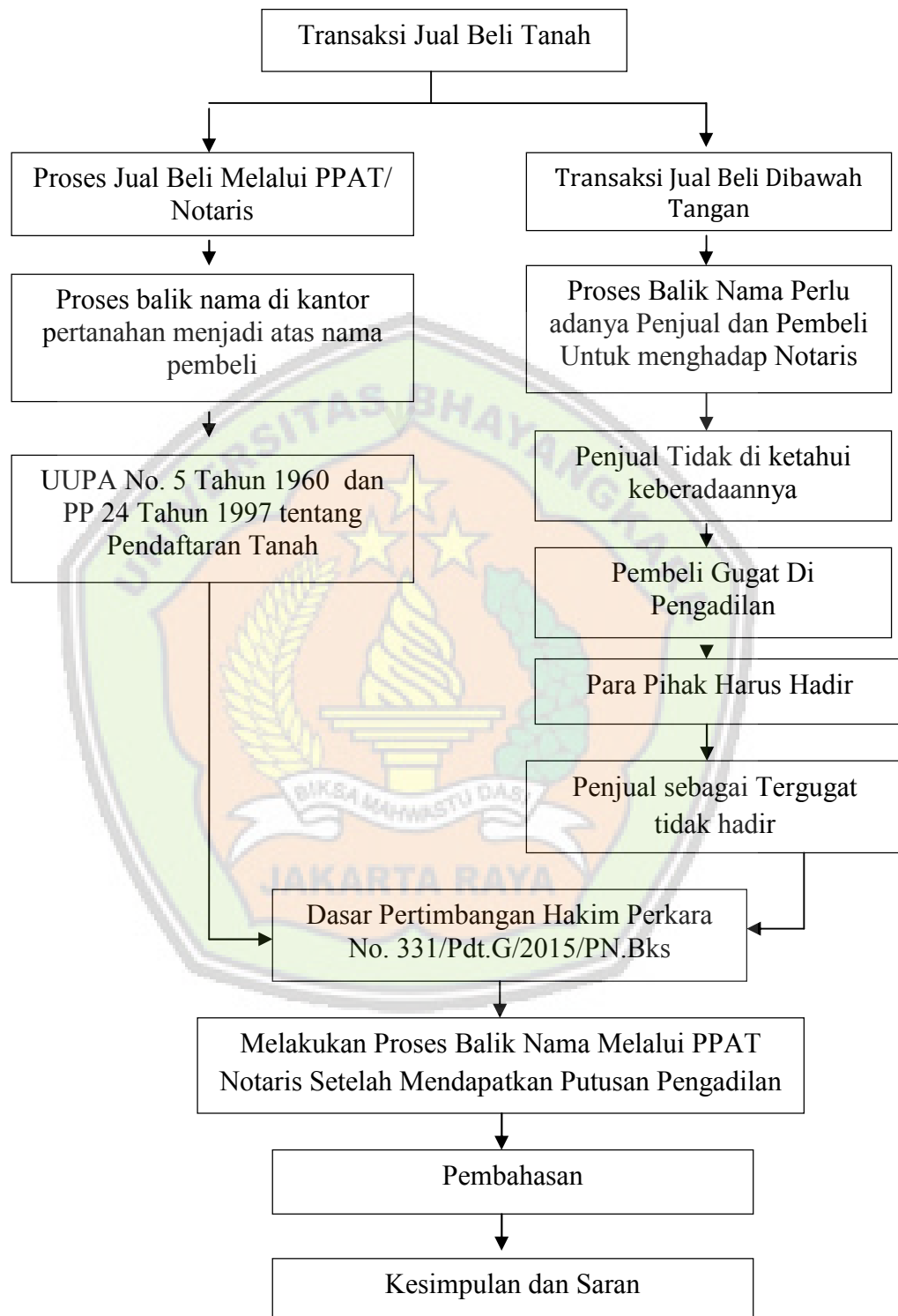
Petitem, Posita, Pertimbangan Hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata Nomor : 331/Pdt.G/2015/PN.Bks, sebagai bahan yang di gunakan penulis dalam penulisannya

---

<sup>9</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2010, hlm. 317.

<sup>10</sup>Burhanuddin Hasan, Harinanto Sugiono, *Op Cit*, hlm. 110.

### 3. Kerangka Pemikiran



## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif dan Yuridis Sosiologi

#### a. Metode Pendekatan Yuridis Normatif

Metode pendekatan yuridis normatif/yuridis dogmatic<sup>11</sup> Logika keilmuan penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu Hukum normatif, yaitu ilmu Hukum yang obyeknya Hukum itu sendiri.<sup>12</sup> Yang merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. yang dapatkan dari perpustakaan dan buku-buku yang dimiliki oleh penulis sendiri.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan dilakukan dibawah tangan tetap sah Selain itu, jual beli yang dilakukan tetap sah juga karena telah memenuhi ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

Adapun penyelesaian masalah yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar objek jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang akan memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik sah tanah dan bangunan.

---

<sup>11</sup>Hotma Sibuea, Herybertus Soekartono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Krakatau Book, 2009, hlm. 79.

<sup>12</sup>Jhony Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2006, hlm. 57.

Selanjutnya data-data yang telah diperoleh dianalisis secara yuridis kualitatif untuk kemudian dipaparkan secara deskriptif yuridis. Penelitian ini mengungkap tentang Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Dibawah Tangan Pasca Penjualnya Sudah Tidak Diketahui, Penelitian ini mengungkap tentang penerapan Transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan merupakan penelitian yang spesifikasinya yuridis normatif.<sup>13</sup>

b. Yuridis Sosiologi

Yuridis Sosiologi yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat. Ruang lingkup bidang kajian dengan pendekatan yuridis sosiologis antara lain meliputi:

- (1) pola-pola dan efisiensi institusi peradilan,
- (2) hubungan antara institusi peradilan dan institusi politik dan sosial ekonomi dalam masyarakat,
- (3) efektivitas institusi peradilan dan norma-norma hukum positif dalam masyarakat,
- (4) komunikasi hukum, opini, sanksi dan faktor-faktor kepatuhan hukum yang diimplementasikan dalam masyarakat,
- (5) peranan institusi hukum untuk menggerakkan perubahan-perubahan dalam masyarakat khususnya yang menguntungkan

---

<sup>13</sup>Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 1990, hlm. 15.

golongan miskin atau golongan lemah yang terabaikan dalam proses pembangunan,

- (6) profesi hukum, berikut birokratisasi sistem pelaksanaan hukum dan akibatnya

#### b. Jenis Penelitian

Jenis penelitian Hukum yang dilakukan berdasarkan norma dan kaidah peraturan perundang-undangan, khususnya yang terkait ketentuan Pasal 118 HIR.<sup>14</sup> Tipe yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis, dalam artian penelitian ini diharapkan mampu menjabarkan dan secara sistematis terperinci dan menyeluruh tentang Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Dibawah Tangan Pasca Penjualnya Sudah Tidak Diketahui, (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 331/Pdt.G/2015/PN.Bks).

#### 2. Sumber dan Jenis Data

Karena penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif maka upaya untuk memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan, yaitu mengumpulkan data sekunder baik yang bersifat bahan Hukum primer, bahan Hukum sekunder maupun tersier seperti doktrin-doktrin, perundang-undangan, atau kaedah Hukum yang terkait dengan penelitian ini.

##### 1. Bahan Hukum primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri:

---

<sup>14</sup>H. Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 30.

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- b. Undang-Undang Pokok Agraria
- c. HIR
- d. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 331/Pdt.G/2015/PN.Bks.

## 2. Bahan Hukum sekunder

Adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu serta menganalisis, seperti buku-buku tentang hukum, jurnal hukum, hasil penelitian hukum, makalah hukum, teori-teori Hukum, buku-buku tentang Hukum Perdata, disertasi, tesis.

## 3. Bahan Hukum tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan Hukum primer dan sekunder, contoh: koran, kliping, majalah, data dari internet, kamus Hukum, dan ensiklopedia.

Ketiga kategori bahan hukum tersebut mencerminkan perbedaan antara bahan Hukum yang bersifat mengikat dan bahan Hukum lainnya, yakni:

### a. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan studi kepustakaan sebagai suatu teknik pengumpulan data dengan memanfaatkan berbagai literatur atau studi dokumen.

### b. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Studi kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.



### c. Analisis Bahan Hukum

Dari hasil Penelitian dianalisa secara kualitatif, artinya data-data yang ada dianalisa secara mendalam dengan melakukan langkah-langkah:

- 1) Mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Jual Beli dibawah tangan.
- 2) Mencari doktrin dan asas-asas atau prinsip ilmu Hukum dalam perundang-undangan.
- 3) Mencari hubungan antara kategori-kategori dan menjelaskan hubungan antara satu dengan yang lainnya.
- 4) Setelah dilakukan analisa dari langkah yang dilakukan baru ditarik kesimpulan.

## H. Sistematika Penulisan

Pada sistematika penulisan, penulis menguraikan pokok Bab dan Sub-subnya secara terstruktur dalam uraian berdasarkan Buku Pedoman Penulisan Proposal Skripsi Bidang Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya lengkapnya sebagai berikut:

### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, identifikasi masalah dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Bab ini menguraikan Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan pada umumnya, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Pengertian Hukum Acara Perdata Dan Sifatnya, Pengertian Orang Yang Tidak Diketemukan, Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah.

## **BAB III Hasil Penelitian**

Bab ini menguraikan Posisi Kasus, Timbulnya perselisihan perkara Pengadilan Negeri Bekasi perkara No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks, Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Pada Pengadilan Negeri Bekasi.

## **BAB IV Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian**

Bab IV ini menguraikan analisa Hukum.

## **BAB V Penutup**

Bab V ini berisikan tentang hasil akhir dari pokok permasalahan yang diteliti berupa kesimpulan dan saran hasil penelitian penulis terhadap permasalahan yang telah dibahas.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN