

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGANDIKOTABATAMDITINJAU DARIPERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**SKRIPSI**



**Oleh**

**Yohanes Angelo Roncali**

**140710086**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
2019**

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGANDIKOTABATAMDITINJAU DARIPERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh**

**Yohanes Angelo Roncali**

**140710086**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
2019**

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa ;

1. Skripsi ini adalah asli dan pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan tinggi lain;
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang tertulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 12, Februari, 2019

Yang membuat pernyataan,

**Yohanes Angelo Roncali**

**140710086**

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGANDIKOTABATAMDITINJAU DARIPERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh**

**Yohanes Angelo Roncali**

**140710086**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal  
seperti tertera di bawah ini  
Batam, 12, Februari, 2019**

**Irene Svinarky, S.H., M.Kn.**

**Pembimbing**

## ABSTRAK

Dalam kehidupan masyarakat jual beli sering terjadi, salah satunya adalah perjanjian jual beli tanah. Jual beli tanah di Indonesia diatur dalam UUPA dan juga PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di depan Pejabat yang berwenang. Namun dalam prakteknya banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan. Tujuan dari penelitian ini adalah: Pertama, Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Kota Batam; Kedua, Untuk mengetahui akibat dari perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat, berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam ini adalah penelitian normatif, dimana peneliti memperoleh data dari studi pustaka yang kemudian diuji dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Adapun hasil dari penelitian mengenai perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, banyaknya terjadi karena beberapa faktor yaitu: Pertama, a. kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan; b. tidak dimilikinya surat-surat tanah yang lengkap; c. biaya peralihan hak yang relatif mahal. Kedua, akibat yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan adalah tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah hasil dari jual beli tersebut apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

**Kata kunci :** Jual Beli, Tanah, Di Bawah Tangan.

## **ABSTRACT**

*In people's lives, buying and selling often occurs, one of which is a land sale and purchase agreement. Land buying and selling in Indonesia is regulated in the UUPA and also PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In the regulation, the land sale and purchase agreement must be carried out in front of the authorized official. However, in practice, many people enter into the sale and purchase agreement under the ground. The objectives of this study are: First, to find out the causal factors for the community to enter into an agreement to buy and sell land under the hands of the city of Batam; Second, to find out the consequences of the sale and purchase agreement under the hands of the community, based on PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The research method used in this is normative research, where researchers obtain data from library studies which are then tested with legislation governing land in Indonesia. As for the results of the research regarding the sale and purchase agreement under the land, the number occurs because of several factors, namely: First, a. lack of public understanding of land law; b. not possessing complete land documents; c. relatively high cost of transfer of rights. Secondly, the result of the sale and purchase of land under the hands is the absence of legal certainty over the ownership of the land resulting from the sale and purchase if a dispute arises between the seller and the buyer, the underhanded deed is undeniably new and has perfect proof power strengthened again with other evidence.*

**Keywords:** *Buy and Sell, Land, Under the Hand.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih yang berlimpah penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI., selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Bapak Suhardianto, S.Hum., M.Pd., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora;
3. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humniora Universitas Putera Batam;
4. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum;
5. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn., selaku pembimbing skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
6. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn., selaku dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu selama Penulis kuliah dan menyelesaikan penulisan skripsi ini;
7. Segenap dosen Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Universitas Putera Batam;
8. Segenap staff perpustakaan Universitas Putera Batam yang telah dengan sabar memberikan waktu dan fasilitas kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi penulis;
9. Bapak Alm. Petrus Valentinus Parera (Bapak) dan Ibu Kristina Sulihatin (Mama) selaku orang tua Penulis yang telah membantu, memberi semangat, petuah dan selalu menjadi kedua orang tua yang bertanggung jawa penuh terhadap setiap jenjang pendidikan yang penulis selesaikan, baik dalam suka maupun duka;

10. Candra Shinta Dewi (Kakak), Gaspar Mbo Parera (Abang), Andriyanto Leo Ano (Abang), Helena Yoshefina Damayanti (Kakak), Yoshefa Hermina (Kakak), Jones Jensen (Abang) yang telah banyak membantu penulis dalam setiap kesulitan yang penulis hadapi selama masa perkuliahan;
11. Chanrih Hutabarat, S.H, yang telah setia memberi semangat dan selalu ada saat Penulis menemukan hambatan atau kesulitan dalam proses perkuliahan hingga menemani Penulis menyelesaikan skripsi ini; Martinus Ola, S.H, Dominikus Jawa, S.H, Dewi Faridah, S.H, dan Ronia Sianipar, Dessy Frihayu Ningsih, S.H, Vera Febri, S.H adalah teman-teman seperjuangan yang begitu banyak memberikan ide, saran, kritikan yang membangun, dan selalu ada di saat Penulis menemukan kesulitan serta dengan ikhlas berdiskusi bersama untuk menemukan solusi untuk setiap masalah yang dihadapi;
12. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang dengan caranya masing-masing telah banyak membantu penulis.

Semoga Tuhan Yesus Kristus membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufiknya, Amin.

Batam, 12, Februari, 2019

Yohanes Angelo Roncali

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Pembatasan Masalah.....	9
1.4 Rumusan Masalah.....	9
1.5 Tujuan Penelitian .....	10
1.6 Manfaat Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Kerangka Teoritis.....	11
2.1.1 Teori Kepemilikan .....	11
2.1.2 Teori Penemuan Hukum .....	12
2.1.3 Definisi Analisis Yuridis.....	13
2.1.4 Definisi Jual Beli.....	13
2.1.2 Definisi Tanah.....	18
2.1.3 Definisi Akta Dibawah Tangan .....	20
2.1.4 Definisi Pendaftaran Tanah.....	22
2.1.5 Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	25
2.1.6 Objek Pendaftaran Tanah.....	25
2.1.7 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	26
2.1.8 Manfaat Pendaftaran Tanah .....	26
2.1.9 Sertifikat tanah .....	27
2.1.10 Macam-Macam Jenis Hak Atas Tanah .....	28
2.2 Kerangka Yuridis .....	31
2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundang-Undangan.....	31
2.2.2 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 .....	32

2.2.3	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .....	32
2.2.4	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	34
2.2.5	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	34

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1	Jenis Dan Sifat Penelitian .....	36
3.1.1	Jenis Penelitian.....	36
3.1.2	Sifat Penelitian .....	39
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	39
3.2.1	Jenis Data .....	39
3.2.2	Alat Pengumpulan Data .....	41
3.3	Metode Analisis Data.....	41
3.4	Penelitian Terdahulu .....	42

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1	Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kota Batam .....	49
4.2	Akibat Dari Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Masyarakat Di Kota Batam, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	62

### **BAB V SIMPULAN DAN SARAN**

5.1	Simpulan .....	69
5.2	Saran .....	70

<b>DAFTAR PUSATAKA</b> .....	71
------------------------------	----

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Berdasarkan poin-poin yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, ditekankan bahwa bumi, air dan sumber daya alam yang terkandung didalamnya adalah karunia Allah yang maha kuasa bagi semua orang Indonesia, dikendalikan oleh negara dan bertujuan untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari Pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata untuk kepentingan masyarakat banyak. Penguasaan Negara ini merupakan penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berdasarkan sifat negara atau hakikat negara (Kalalo, 2016). Dilihat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, secara tidak langsung memberikan landasan hukum bagi pemerintah untuk mengatur segala aspek yang timbul dari hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan badan hukum dengan bumi (tanah) dan sumber daya agraria lainnya, untuk mengatur penyelesaian permasalahan yang timbul dari hubungan-hubungan hukum tersebut, pemerintah membuat suatu aturan yang khusus mengatur tentang pertanahan (Kurniati, 2016).

Peraturan yang dibuat oleh pemerintah mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Noor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria ( yang di singkat UUPA), adanya UUPA sebagai landasan hukum mengenai pokok-pokok agraria maka seluruh peraturan dan keputusan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda tentang pertanahan dicabut. Setelah dicabutnya peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda tersebut maka pemerintah Indonesia membangun Hukum Agraria Nasional berdasarsn pancasila dan UUD 1945. Berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 yang telah dibahas di atas, mengenai bumi air dan kekayaan alam juga dapat di lihat di dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 9 yang terdapat di dalam UUPA. Dalam pengurusan kepemilikan tanah UUPA masih dijadikan aturan umum yang menjadi rujukan pada aturan khusus dalam memiliki hak atas tanah yang brada di wilayah Indonesia. Adapun Penggunaan UUPA dalam pengurusan tanah sampai sekarang masih digunakan. Selain UUPA peraturan-peraturan lain juga berlaku sebagai penunjang kebutuhan masyarakat untuk memiliki tanah di Indonesia.

Boedi Harsono dalam bukunya (*Hukum Agraria Indonesia ( Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya)*) menyatakan bahwa dengan diundangkannya UUPA, maka terjadi perubahan mendasar pada hukum pertanahan di Indonesia (Harsono, 2008). Perubahan fundamental yang dimaksud mencakup struktur perangkat hukum dan konsepsi yang mendasari juga ikut berubah. Adapun contohnya misalnya perubahan mengenai status hak kepemilikan tanah yang pada masa pemerintahan Hindia belanda dikenal dengan hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *postal* berubah menjadi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dengan berlakunya UUPA. UUPA mengatur hak

penguasaan atas tanah adalah serangkaian kewenangan, kewajiban, dan atau larangan terhadap pemegang hak penguasaan atas tanah untuk melakukan sesuatu mengenai tanah yang di hakki secara hierarki, tata urutan hak penguasaan atas tanah adalah hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak individu atas tanah. Ruang lingkup hak individu atas tanah, meliputi hak atas tanah, wakaf, tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun.(Santoso, 2018).

“Menurut Santoso dalam jurnal Yuridika (Santoso, 2018) Salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat individual adalah hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud di Pasal 4 ayat (1) UUPA ditetapkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tersebut dapat diberikan kepada setiap orang dan dimiliki setiap orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Berdasarkan hak menguasai, negara mempunyai suatu wewenang menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat di berikan kepada setiap orang yang menjadi warga negara Indonesia ( yang selanjutnya disebut WNI) maupun orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia, hak memiliki tanah juga dapat dimohonkan oleh badan hukum privat dan badan hukum publik atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Santoso, 2018).

Tidak semua badan hukum dapat memperoleh tanah yang berstatus hak milik itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang

Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Indonesia, 1963), “adapun badan hukum yang dapat memiliki tanah berstatus hak milik sesuai dengan peraturan pemerintah tersebut adalah Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara); Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 139); Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama; Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Berdasarkan uraian pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 38 Tahun 1963, dapat kita lihat bahwa tidak semua badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Walaupun tidak dapat mempunyai tanah hak milik, badan hukum masih dapat mempunyai hak atas tanah yang lain, yaitu: Hak Guna Usaha (Pasal 30 UUPA); Hak Guna Bangunan (Pasal 36 UUPA); Hak Pakai (Pasal 42 UUPA); dan Hak Pengelolaan (Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan).” Berdasarkan uraian di atas tanah tentunya sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia.

Setiap orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya pasti sangat membutuhkan tanah karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu mempunyai fungsi sebagai asset sosial tanah merupakan perangkat yang mengikat antara orang-orang sebagai warga negara Indonesia dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara dan sebagai asset modal tanah merupakan faktor modal

dalam pembangunan dan tanah harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya (Rubaie, 2007). Dalam praktiknya tidak semua anggota masyarakat memiliki tanah. Dalam masyarakat, sering terjadi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli. Jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan dimana seorang mengeluarkan uang untuk memperoleh suatu barang yang diinginkannya secara sukarela.

Kemudian menurut hukum perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga sesuai dengan yang disepakati sebelumnya. Pengalihan hak atas tanah atau jual beli di Indonesia diatur dalam UUPA. Seperti yang telah kita ketahui, UUPA merupakan instrument hukum yang mengatur masalah pertanahan dan menciptakan hukum pertanahan nasional yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. kepemilikan hak atas tanah harus di buktikan dengan sertifikat tanah, untuk memperoleh sertifikat tanah seseorang harus melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah bertujuan untuk mendapatkan sertifikat tanah dan mendapatkan kepastian hukum. Perkembangan ekonomi saat ini sangat cepat, dunia bisnis sangat maju. Oleh karena itu , tidak dapat dipungkiri bahwa kemajuan sektor bisnis membutuhkan modal, antara lain, bisa melalui tanah.

Karena sektor pertanahan juga ikut berperan dalam perkembangan ekonomi, karena itu diperlukannya status hukum, kepastian hukum atas tanah dan kepemilikan yang sah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selain itu, untuk memastikan kepastian hukum tentang status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi pemilik tanah sehingga hak kepemilikan mereka tidak dilanggar oleh pihak yang berwenang atau orang lain yang ingin memiliki tanah tersebut. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa: “Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 peraturan pemerintah republik Indonesia nomor 24 tahun 1997, yaitu : “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Dalam praktiknya yang terjadi dimasyarakat kota Batam jual beli tanah sering dilakukan dibawah tangan yang hanya dihadiri saksi-saksi. Perjanjian jual beli hanya dilangsungkan dengan cara penyerahan sejumlah uang kepada pihak penjual dan penandatanganan surat perjanjian jual beli. Masyarakat berpikir bahwa dengan melakukan jual beli dihadapan saksi, sudah tidak ada pelanggaran

hukum atau jual beli tersebut di anggap jelas oleh masyarakat sehingga diakui keabsahannya

Namun jika diteliti lebih lanjut, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan masih sangat rentan karena tidak memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah. Kepastian hukum dalam pernyataan tersebut adalah situasi dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan karena memberikan ketentuan yang jelas dan masuk akal. Jelas dalam artian tidak ada ambiguitas aturan atau menyebabkan banyak pemahaman dan logika, dalam artian menjadi suatu sistem aturan dengan aturan yang lain sehingga tidak bertentangan yang mengarah pada konflik aturan. Kepastian hukum menunjukkan bahwa implementasi Undang-Undang itu jelas, dapat diterapkan dalam jangka waktu yang lama konsisten dan konsekuen dan dalam penerapannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif. Kepastian hukum berarti bahwa semua tindakan hukum yang diambil seseorang harus dijamin secara hukum.

Untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap peraturan pemerintah yang telah berjalan maka syarat-syaratnya juga harus dilengkapi oleh masyarakat yang ingin mengajukan sertifikat. Peraturan pemerintah tersebut sudah menegaskan bahwasannya harus adanya pengumpulan dan pengelolaan data fisik sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Data fisik yang dimaksud dalam hal ini adalah deskripsi lokasi, batas dan luas tanah serta unit satuan rumah susun, termasuk informasi tentang keberadaan bangunan di atasnya. Surat ukur tanah yang akan didaftarkan oleh pemiliknya disini merupakan data fisik untuk mendapatkan sertifikat. Agar dapat memperoleh sertifikat diperlukan data fisik

dan juga data yuridis, adapun yang dimaksud dengan data yuridis adalah informasi tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemilik hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan hanya memiliki data fisik sebagai bukti jual beli sedangkan data yuridis belum terpenuhi karena menurut peraturan pemerintah tersebut mengharuskan peralihan hak kepemilikan tanah dapat terjadi apabila perjanjian jual belinya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. karena tidak terpenuhinya data yuridis tersebut maka masyarakat akan bermasalah dalam melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan latarbelakang penelitian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kota Batam Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini menyangkut tentang :

1. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan banyak dilakukan oleh masyarakat di kota Batam tanpa melihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti.
2. Masyarakat masih menganggap tidak adanya sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas maka adapunbatasan masalah adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya menyangkut perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang banyak dilakukan oleh masyarakat di kota Batam tanpa melihat peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti.
2. Penelitian ini hanya menyangkut akibat dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang di lakukan masyarakat karena masyarakat masih menganggap tidak adanya sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah di uraikan di atas, maka permasalahan yang akan penelit kaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apa faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di kota Batam?
2. Apa akibat dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan masyarakat kota Batam, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tanhu 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Kota Batam.
2. Untuk mengetahui akibat dari perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Mencari faktor penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya dari jual beli tersebut untuk memperoleh sertifikat.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pembuatan sertifikat jual beli tanah yang masih di bawah tangan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kerangka Teoritis**

##### **2.1.1 Teori Kepemilikan**

Secara konsepsional teori kepemilikan tanah dibagi atas dua macam yaitu kepemilikan *de facto* dan kepemilikan *de jure*. Menurut teori kepemilikan *de facto* setiap orang warga negara Indonesia yang berkediaman di seluruh wilayah Indonesia merupakan pemilik secara nyata atas tanah yang di diaminya atau di garapnya. Menurut teori kepemilikan *de jure* seseorang dikatakan sebagai pemilik tanah setelah bidang tanah itu didaftarkan sesuai dengan peraturan hukum Negara Republik Indonesia, maka otomatis secara hukum hak kepemilikannya mendapatkan pengakuan hukum dari Negara Republik Indonesia sehingga disebut kepemilikan ‘hak hukum’ (*de jure*) (Kurniati, 2012). Kepemilikan secara *de jure* itu, tidak berarti bahwa sebelum didaftarnya hak kepemilikan ‘*de facto*’, adalah kepemilikan ‘bukan hukum’ alias ‘tidak sah’ melainkan kepemilikan ‘hukum’ (*de jure*) itu, hanya berarti seorang pemilik memiliki surat bukti tertulis berupa sertifikat sesuai dengan sistim administrasi hukum pendaftaran tanah dalam Hukum Pertanahan Negara Republik Indonesia (Kurniati, 2012).

### 2.1.2 Teori Penemuan Hukum

Penemuan hukum adalah cara pada suatu metode agar mendapatkan hukum yang peraturannya telah ada akan tetapi dalam penerapannya kurang konkret dalam suatu pembahasan kasus. *Rechtsvinding* yang sering disebut dengan penciptaan hukum merupakan proses dalam membentuk suatu aturan hukum yang dilakukan oleh hakim ataupun aparat yang berwenang lainnya agar dapat diterapkan pada peraturan hukum secara konkret (Khalid, 2014). Peristiwa konkret, konflik atau kasus dihadapkan kepada Hakim yang harus diselesaikan atau dipecahkannya, kemudian dicarikan hukumnya. Jadi, hakim dalam menemukan hukum untuk suatu peristiwa konkret harus melihat pada kejadian-kejadian baru yang ketika itu aturannya tidak jelas atau memang tidak ada, diperlukan adanya pembentukan hukum (Khalid, 2014). Hakim harus terus berupaya menggali ataupun menganalogikan perkara yang (mungkin) sejenis, sejauh apa tolak ukur yang dijadikan sebagai pengambilan putusan dan hakim juga harus memperhatikan faktor sosiologis dan budaya sosial yang hidup dan berkembang di masyarakat. Sebuah kasus yang ditangani seorang hakim itu akan diputuskan berdasarkan interpretasi atau analogi, sepenuhnya merupakan kewenangan hakim yang menangani perkara tersebut. Masyarakat lah yang akan menguji putusan tersebut adil atau tidak. Sebab pada hakekatnya penerapan, apakah ini interpretasi atau analogi, harus tetap memperhatikan tegaknya nilai keadilan dan kepastian hukum (Khalid, 2014).

### **2.1.3 Definisi Analisis Yuridis**

Definisi analisis menurut kamus besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI) adalah proses penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk menemukan penyebab terjadinya suatu kasus. atau bisa juga berarti suatu proses untuk menemukan solusi terhadap suatu masalah sehingga bisa diselesaikan.

Sedangkan yuridis dapat dijelaskan berdasarkan hukum atau secara hukum. Dalam kamus hukum, yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti sesuatu yang dilihat dari perspektif hukum atau dari segi hukum. Yuridis yang berasal dari Bahasa Romawi kuno yaitu *yuridicus*, dapat diartikan sebagai suatu yang dilihat dari sudut pandang keahlian hukum yaitu harus sesuai dengan keilmuan hukum yang khusus (Nasution, 2008)

Dari pengertian-pengertian di atas, peneliti menyimpulkan definisi analisis yuridis sebagai suatu proses penyelesaian sebuah permasalahan menurut sudut pandang hukum yang dikaji melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **2.1.4 Definisi Jual Beli**

Dalam kehidupan sehari-hari jual beli sering diartikan sebagai tindakan hukum dimana seseorang membayarkan sejumlah uang untuk memperoleh barang yang diinginkannya secara sukarela. Berdasarkan definisi di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli dapat diartikan pula adalah suatu persetujuan kehendak, antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga.

Jual beli tanah adalah suatu hak atas tanah yang berpindah dari satu pihak ke pihak lain yang bersifat terang dan tunai (Sutedi, 2017). Terang disini dapat kita artikan perjanjian jual beli tanah tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang diamanatkan oleh undang-undang untuk hal itu. Tunai disini dapat kita artikan perjanjian jual beli tanah tersebut harus dilakukan secara langsung saat itu juga atau secara kontan.

Perjanjian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli pada saat itu juga dan pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli (Ismaya, 2011). Menurut pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, (Auliana, 2018) yaitu:

A. Barang/benda yang diperjual belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

Yang dapat menjadi objek jual beli adalah sebuah benda bergerak dan benda yang tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:

1. Benda atau barang orang lain.
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
3. Bertentangan dengan ketertiban.
4. Kesusilaan yang baik.

B. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang.

Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli (Auliana, 2018). Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut;

1. Jual beli tunai seketika

2. Jual beli dengan cicilan/kredit
3. Jual beli dengan pemesanan/indent

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang di perjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
2. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim di hukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. "Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam perjanjian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merobah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu

berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dengan begitu seterusnya (Auliana, 2018).

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materil dan syarat formil.

#### 1. Syarat materil

Syarat ini penting karena sangat menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut (Sutedi, 2017).

- a. Orang yang ingin membeli tanah merupakan orang yang berhak membeli tanah tersebut, maksudnya orang yang membeli tanah sebagai penerima hak harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam aturan perundang-undangan untuk menjadi pemilik tanah yang akan di belinya.
- b. Pihak yang menjual tanah tersebut merupakan orang yang berhak menjual tanah tersebut maksudnya pihak penjual disini merupakan pemilik sah dari tanah yang akan dijualnya dan dapat membuktikannya.
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sah untuk diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

#### 2. Syarat formil

Dalam perjanjian jual beli harus terpenuhinya syarat formil seperti harus adanya akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah ( yang selanjutnya disebut PPAT) (Sutedi, 2017).

### 2.1.2 Definisi Tanah

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi pula. Hal ini mengingat akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah juga semakin tinggi. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam (N. Susanti, 2008).

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat, (N. Susanti, 2008) yaitu :

#### A. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap

berujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

#### B. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

1. Merupakan tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
2. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
3. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur

Tanah secara umum (Kurniati, 2016) dibagi menjadi tiga pengertian yaitu:

1. Tanah digunakan sebagai tempat untuk menanam tanaman;
2. Tanah sebagai benda tidak bergerak yang dapat dilihat secara tiga dimensi dari permukaan bumi yang terbentuk melalui interaksi antara bahan induk, iklim, organisme, topografi dalam waktu tertentu;
3. Tanah merupakan tempat manusia melakukan segala aktivitasnya.

Pengertian tanah secara yuridis yaitu permukaan bumi (Sahnan, 2016).

Menurut KBBI, (Kurniati, 2016) tanah adalah :

1. Bagian paling atas permukaan bumi;
2. Keadaan bumi mempunyai perbedaan dilihat dimasing-masing tempat;
3. Dasar bumi yang mempunyai batas;
4. Bahan-bahan dari bumi seperti pasir, cadas, napal, dan sebagainya.

Pengertian hukum tanah menurut Effendi Perangin adalah “semua jenis peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur

tentang hak-hak atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkret”. Urip santoso memberikan pengertian “hukum tanah adalah segala macam ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang seluruhnya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret yang beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem”(Santoso, 2013).

Pengertian tanah menurut Maria R. Ruswiastuti adalah ”sebuah wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia ( bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan” (Arba, 2016).

Tanah dalam arti wilayah negara adalah suatu wilayah yang terhampar pada suatu negara yang menjadi sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan ekonomi di sebuah negara (Kurniati, 2016)

### **2.1.3 Definisi Akta Dibawah Tangan**

Dalam teori hukum dikenal dua jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atau dihadapan pejabat yang berwenang. Akta autentik memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak darinya.

Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat sendiri oleh kedua pihak yang membuat akta tersebut, tanpa adanya suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan kedua pihak tersebut (Jewel, 2013).

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat yang berwenang melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut (Soeroso, 2010). Akta yang tidak dibuatkan dihadapan pejabat yang berwenang tersebut di atas dikenal dengan akta di bawah tangan. Dimana dengan dibuatnya akta tersebut maka pada saat itu juga telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru (Soeroso, 2010).

Kekuatan pembuktian antara akta autentik dengan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Kekuatan pembuktian formal pada akta autentik memiliki kepastian hukum, karena akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Adapun untuk akta di bawah tangan, dalam hal pembuktian sangat terkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan tersebut diakui, akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. kekuatan yang dimiliki tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan disangkal.

#### 2.1.4 Definisi Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah berasal dari bahasa latin yang dikenal dengan nama “*Catastic*” *Catastic* ini kemudian berkembang di perancis dengan istilah “*Cadastré*” yang berarti suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan, pengukuran yang cermat (Novita, 2014).

Di Negeri Belanda istilah tersebut disebut “*Cadaster*” yang kemudian karena penerapan hukum Belanda sebagai akibat penjajahan, maka istilah cadaster dipakai pula di Indonesia baik dalam hal kadaster pajak maupun kadaster hukum (*recht cadaster*). Dalam kenyataan hidup sehari-hari istilah *recht cadaster* kemudian lebih dikenal dengan nama pendaftaran tanah yang secara kelembagaan, kegiatannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya (Novita, 2014). Selanjutnya menurut A.P Perlindungan mengatakan bahwa:

“ Pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu “ *record* ” (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas “ *cadastre* “ adalah “ *record* ” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “ *continues record* ” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah) (Novita, 2014).

Sedangkan menurut K. Wantjik Saleh mengemukakan sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah atau kadaster adalah meliputi dua unsur yaitu pendaftaran hak dan pendaftaran pajak. Pendaftaran hak adalah suatu daftar yang memberikan gambaran dan uraian mengenai subjek hak, letak tanah serta hak dan kewajiban bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Sedangkan pendaftaran pajak adalah untuk memberikan keterangan mengenai luas tanah yang dimiliki seseorang guna untuk kepentingan pemungutan pajak” (Novita, 2014).

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Sahnan, 2016).

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintinance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat (Alimudin, 2014).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah

secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua objek semua pendaftaran yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Sutedi, 2017).

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Di dalam pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif datangnya dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya dari pemilik tanah (Sutedi, 2017).

Penerbitan sertifikat tanah adalah hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah sesuai dengan amanat peraturan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah, antara lain sederhana, dan terjangkau. Sederhana artinya prosedur penerbitan harus mudah dan dalam waktu yang tidak terlalu lama, sedangkan terjangkau artinya biaya pendaftaran tanah harus memperhatikan kemampuan masyarakat ekonomi lemah, khususnya golongan tidak mampu.

### **2.1.5 Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

#### 1. Asas specialiteit

Perwujudan pendataan tanah yang didasarkan pada suatu aturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah: pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Maksud dari asas ini dengan adanya pendaftaran tanah si pemilik memperoleh kepastian hukum hak atas tanah tersebut, karena mengetahui data fisik ha katas tanah tersebut seperti luas, letak tanah dan batas-batas tanah yang ditunjuk secara tegas (Sahnan, 2016).

#### 2. Asas *openbaarheid*

Asas ini juga disebut juga dengan asas keterbukaan yaitu memberikan data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti siapa yang menjadi subjek hak, apa nama dari hak atas tanah yang diberikan, serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya (Sahnan, 2016).

### **2.1.6 Objek Pendaftaran Tanah**

1. Tanah yang dimiliki dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah dengan status Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara (Sahnan, 2016).

### **2.1.7 Tujuan Pendaftaran Tanah**

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para 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.
2. Menyediakan informasi kepada semua pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Sahnan, 2016).

### **2.1.8 Manfaat Pendaftaran Tanah**

Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik dapat menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi dibidang pertanahan. Menurut R.M Sudikno Mertokusumo, pendaftaran tanah mempunyai dua arti yaitu (Sahnan, 2016), dismping bermanfaat bagi negara, pendaftaran tanah juga memberi manfaat kepada para penyandang hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah (Sahnan, 2016), manfaatnya yaitu:

1. Dapat memberikan rasa aman bagi pemilik tanah;
2. Apabila pemilik tanah ingin menjual atau melakukan peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
3. Harga tanah yang bersertifikat relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat;
4. Dapat dijadikan sebagai jaminan di bank;

5. Penetapan iuaran yang dilakukan pemerintah terhadap tanah yang bersertifikat tidak akan keliru.

Bagi pemerintah, manfaatnya yaitu:

1. Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah bagi para pemilik tanah, maka akan tercipta tertib administrasi dalam bidang pertanahan dan dapat memperlancar setiap kegiatan pemerintah yang menyangkut tanah dalam melaksanakan pembangunan;
2. Bagi para pemegang hak atas tanah dapat mengurangi adanya keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya.

#### **2.1.9 Sertifikat tanah**

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib daftar (Lubis, 2010).

Sertifikat tanah adalah surat tanda hak atas tanah yang merupakan suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama yang namanya ditulis didalamnya sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa

Inggris sertifikat tanah disebut dengan *title deed*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership* (Hermit, 2009).

### **2.10 Macam-Macam Jenis Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya, semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial. Prinsip yang terdapat dalam ketentuan ini adalah prinsip dwi tunggal, artinya dalam hak seseorang itu terkandung juga hak dari masyarakat. Dengan demikian setiap orang harus dan tidak dapat mengelak jika suatu saat hak dari masyarakat tersebut lebih kuat sehingga hak itu harus mengalah kepada kepentingan umum, baik karena pencabutan maupun karena tersebut ditelantarkan (Alimudin, 2014).

Disamping itu, untuk mengukur luasnya hak tersebut maka dapat disebutkan bahwa dikalangan para teorisi hak-hak tanah dikenal ada dua ukuran, yaitu *right of disposal* dan *right to use*. *Right of disposal* adalah hak untuk mengasingkan, termasuk di dalamnya, memindahkan haknya kepada orang lain, mengikatkan hak itu untuk jaminan hutang, melepaskan hak itu kembali menjadi tanah yang di kuasai negara sedangkan *right to use* adalah hak untuk mempergunakannya menurut kehendak dan kepentingannya sendiri. Kedua hak tersebut pada umumnya terdapat pada setiap hak atas tanah, baik dengan keluasannya maupun yang terbatas (Alimudin, 2014).

Dari prinsip-prinsip tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi

hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut;

- A. Hak Milik, merupakan hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun. Hak milik bersifat terkuat dan terpenuh, namun hak tersebut tidak menjadikannya tidak terbatas karena adanya fungsi sosial dari tanah (Alimudin, 2014).
- B. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- C. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- D. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

- E. Hak sewa
- F. Hak membuka tanah
- G. Hak memungut hasil hutan
- H. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa usaha pertanian.

Sebagai hak yang terkuat dan terpenuh, hak milik dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu mudah di hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak tersebut wajib di daftar (Alimudin, 2014).

Hak yang mempunyai sifat turun temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak di tentukan jangka waktunya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memilikinya, melainkan kepemilikannya akan dilanjuti oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) selalu tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti melainkan tetap sama (Alimudin, 2014).

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga negara Indonesia ini dapat diketahui di dalam penjelasan umum UUPA, bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai

dengan asas kebangsaan tersebut maka hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditentukan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik oleh warga negara asing dilarang dan hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas (Alimudin, 2014).

## **2.2 Kerangka Yuridis**

### **2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundang-Undangan**

Kerangka yuridis yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada Pancasila dan UUD 1945, serta mengacu pada perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, dengan tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang peraturan perundang-undangan.

Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan dimaksud berdasarkan pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang ini, terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI tahun 1945);
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (Ketetapan MPR);
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (UU/PERPU);
4. Peraturan Pemerintah (PP);
5. Peraturan Presiden (PERPRES);
6. Peraturan Daerah Provinsi (PERDA Provinsi);
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (PERDA Kabupaten/Kota).

Pada Pasal 8 ayat (1) di dalam UU ini juga menegaskan bahwa jenis peraturan perundang-undangan selain yang telah dijabarkan di atas, juga

mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Dewan Perwakilan Daerah (DPD), Mahkamah Agung (MA), Mahkamah Konstitusi (MK), Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Komisi Yudisial (KY), Bank Indonesia (BI), Menteri, Badan, Lembaga, atau komisi yang setingkat yang di bentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

### **2.2.2 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945**

Dalam UUD RI 1945 Khususnya dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Republik Indonesia, 1945).

### **2.2.3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, dan dapat diberikan kepemilikan tanah tersebut kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Supriadi, 2010). Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 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 (Indonesia, 1960).

Menurut Pasal 19 ayat 1 sampai dengan ayat 4 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Menurut Pasal 26 ayat (1) menyebutkan bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut penelitian yang dilakukan dipenelitian ini Pasal 26 ayat (1) terhadap jual beli di bawah tangan tidaklah cocok, dikarenakan pemindahan hak terhadap masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan tidak mengikuti aturan yang telah diatur oleh pemerintah. Namun jual beli tanah di bawah tangan sangat banyak terjadi di masyarakat sehingga tidak memiliki alat bukti yang mempunyai kepastian hukum yang diakui oleh negara.

#### **2.2.4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Pengertian Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

#### **2.2.5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat (1) “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya” (Indonesia, 1997).

Menurut Pasal 1 ayat (20) Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah adalah

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Dan Sifat Penelitian**

##### **3.1.1 Jenis Penelitian**

“Metodologi penelitian berasal dari kata metode yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu: dan logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi dapat disimpulkan bahwa metodologi adalah cara dalam memperoleh data terhadap sesuatu hal yang dikerjakan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan akal pikiran (Narbuko, 2016: 1). Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif ini (normatif legal research) digunakan untuk dapat menguraikan tentang perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Menurut Soerjono dan Abdurrahman dalam Dyah Ochtorina Susanti, penelitian normatif penelitian yang meliputi penggunaan dokumen, peraturan perundang-undangan, dan bahan pustaka merupakan objek kajian penelitian doctrinal (D. O. Susanti, 2017: 36). Penelitian hukum normatif dapat mencakup :

1. asas-asas hukum;
2. sistematika hukum;
3. taraf sinkroniasi hukum;
4. sejarah hukum;
5. perbandingan hukum (Soekanto, 2012).

Perbandingan Hukum merupakan bagian dari penelitian hukum normatif yang penulis kaji di dalam penelitian ini. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam jurnal Dyah Ochtorina Susanti bahwa pendekatan pendekatan konsep dan juga undang-undang merupakan pendekatan yang relevan. Dalam penelitian ini penelaahan suatu undang-undang dan regulasi merupakan suatu pendekatan yang ada kaitannya dengan isu hukum. Diah menuliskan dalam bukunya: " Tidak berpindahannya dari aturan hukum karena belum ada dan kemungkinan tidak ada aturan untuk masalah yang dihadapi. Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang di temukan dalam pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin oleh sebab itulah hukum merupakan hal kerangka konseptual yang peneliti harus dilakukan (D. O. Susanti, 2017).

Berdasarkan sifatnya jenis-jenis penelitian dilihat dari: dipandang dari sudut bentuknya, berdasarkan tujuannya, dari sudut penerapannya, berdasarkan tingkat kelemahannya. Adanya penelitian eksploratoris (menjelajah), penelitian deskriptif, dan penelitian eksplanatoris dilihat dari sifat penelitian. Pengetahuan mengenai gejala yang dianggap masih kurang atau tidak ada merupakan penelitian deskriptif maksudnya untuk pemberian data yang lebih teliti manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya sedangkan untuk mengujian hipotesa-hipotesa tertentu digunakan penelitian eksplanatoris (Soekanto, 2012). Menurut bentuknya penelitian terbagi atas penelitian diagnostik, prespektif dan evaluatif dimana penelitian diagnostik ditujukan untuk memperoleh keterangan sebab terjadinya sesuatu atau beberapa gejala. Penelitian prespektif bertujuan untuk dapat memperoleh saran-saran mengenai hal yang harus dilakukan dalam mengatasi masalah-masalah tertentu

sedangkan penelitian evaluatif digunakan agar dapat menilai program-program yang dijalankan.

Berdasarkan tujuannya, penelitian ini bertujuan menemukan fakta belaka (*fact-finding*), yang mana dengan tujuan menemukan masalah (*problem-finding*) dan kemudian mengidentifikasikannya (*problem-identification*) (Soekanto, 2012). Dari sudut penerapannya, dibedakan menjadi penelitian murni atau dasar dan penelitian terapan. Menurut Jujun S. Suriasumantri, Penelitian dasar atau murni adalah penelitian yang bertujuan menemukan pengetahuan baru yang sebelumnya belum pernah diketahui, sedangkan penelitian terapan bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam kehidupan.

Berdasarkan tingkat kealamiahannya, penelitian dikelompokkan menjadi penelitian eksperimen, survei, dan *naturalistic*. Penelitian eksperimen bertujuan untuk mencari pengaruh *treatment* (perlakuan) tertentu. *survey*, digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang bukan alamiah, tetapi peneliti melakukan perlakuan dalam pengumpulan data sedangkan *naturalistic* digunakan untuk meneliti pada tempat yang alamiah, dan peneliti tidak membuat perlakuan karena peneliti dalam mengumpulkan data bersifat *emic*, yaitu berdasarkan pandangan dari sumber data, bukan pandangan peneliti (Sugiyono, 2014).

Dari sifat, tujuan, tingkat telah dijelaskan di atas bahwa peneliti lebih menggunakan: Kegiatan-kegiatan dapat dilakukan oleh peneliti dalam mengungkapkan kebenaran hukum yang secara kebetulan namun, pada dasarnya penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu yang dilakukan dengan analisa

(Soekanto, 2012). Jadi, peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif gunanya agar dapat memberikan argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma. penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang sui generis (Diantha, 2017).

### **3.1.2 Sifat Penelitian**

Di atas telah di jelaskan bahwa dikenal adanya penelitian yang bersifat eksploratoris (menjelajah), penelitian yang bersifat deskriptif, dan penelitian yang bersifat eksplanatoris. Dari sudut sifatnya penelitian yang akan peneliti lakukan ini bersifat eksplanatoris karena peneliti sudah cukup mengetahui tentang masalah yang akan diteliti sehingga peneliti hanya melakukan perbandingan terhadap hukum yaitu teori dan undang-undang (Soekanto, 2012).

## **3.2 Metode Pengumpulan Data**

### **3.2.1 Jenis Data**

Penggunaan sumber data yang peneliti gunakan dalam penelitian normatif di adalah sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer tersebut dijadikan bahan utama dalam penelitian ini. Cohen Dan Olson mengartikan bahan hukum primer adalah segala aturan hukum yang penegakannya atau pemaksaannya dilakukan oleh negara (Diantha, 2017). Bahan hukum primer yang digunakan berupa: peraturan perundang-undangan antara lain: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini seperti yaitu UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, peraturan-

peraturan lain yang berkaitan dengan isu hukum yang akan peneliti teliti, serta produk Belanda yang telah dikodifikasi.

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan penelitian yang berasal dari literatur atau hasil penelitian sarjana-sajana yang telah membuat suatu karya ilmiah yang terkait dengan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambahkan atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan dalam penelitian ini :
  - a. Hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan peneliti;
  - b. Makalah yang disajikan dalam seminar baik nasional maupun internasional;
  - c. Jurnal atau majalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, lembaga pemerintahan atau lembaga lainnya;
  - d. Buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.
3. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier antara lain kamus hukum atau kamus bahasa Indonesia, ensiklopedi dan lain-lain. Senada dengan hal ini menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji seperti yang dikutip oleh Dyah Ochtorina Susanti, bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahann

hukum sekunder, seperti kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia (D. O. Susanti, 2017).

### **3.1.2 Alat Pengumpulan Data**

Secara umum dikenal ada 3 jenis alat pengumpulan data dalam melakukan suatu penelitian, yakni studi dokumen atau studi kepustakaan atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview (Soekanto, 2012).

Alat atau teknik peumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan “*content analysis*”. Dalam melakukan studi kepustakaan dimaksud, aktivitas yang penulis lakukan adalah membaca, menelaah, mencatat dan membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada keterkaitannya dengan pokok permasalahan yang penulis teliti.

### **3.2 Metode Analisis Data**

Menurut Bogdan (Sugiyono, 2014), analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan tentunya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Sugiyono dalam bukunya Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D menyimpulkan pengertian analisis data sebagai suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Dalam penelitian ini, pengolahan data yang penulis terapkan adalah membuat sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, yakni membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk mempermudah pekerjaan penulis dalam melakukan analisis. Dalam melakukan pekerjaan analisis dimaksud, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk selanjutnya melakukan pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokan kedalam bagian-bagian tertentu yang kemudian diolah menjadi data informasi dan disusun serta kemudian disajikan dalam bentuk penulisan hukum.

### **3.3 Penelitian Terdahulu**

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Jeffry Maulidi dalam Jurnal IUS/Vol V/Nomor 3/Desember 2017 ISSN: 2477-815X dengan judul “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)” (Maulidi, 2017)

Adapun rumusa permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana kekuatan peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat di bawah tangan sebagai bukti kepemilikan dalam pendaftaran tanah pertama kali?
- b. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta dibawah tanagan?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut diatas hasil penelitian dari saudara Mohammad Jeffry Maulidi membahas tentang kekuatan hukum

peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat dibawah tangan sebaga bukti kepemilikan tanah tetap sah dan diakui dalam penerbitan setifikat, meskipun surat dibawah tangan tidak sekuat akta yang dibuat secara autentik.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dengan penelitian Mohammad Jeffry Maulidi adalah penelitian Mohammad Jeffry Maulidi mengkaji tentang kekuatan akta di bawah tangan yang dijadikan alat bukti dalam penerbitan sertifikat. Penelitian ini mengkaji tentang faktor-faktor yang membuat masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tanga dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Pratiwi Markus dalam jurnal akta Vol. 4 No. 3 September 2017 ISSN: 2581-2114 dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Adat Dan Peranan Notaris-PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Di Kota Sorong Papua Barat”(Markus, 2014).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah adat menurut Undang-Undang Pokok Agraria Di Kota Sorong Papua Barat?
- b. Bagaimana kedudukan hukum adat dan peanan Notaris-PPAT dalam proses pendaftaran tanah adat di Kota Sorong Papua Barat?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Dwi Pratiwi Markus Dari proses pendaftaran tanah adat yang berlaku di kota sorong sampai saat ini tidak berbeda dengan proses pendaftaran tanah pada umumnya yang dilaksanakan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, namun dalam pelaksanaannya di lapangan terdapat beberapa kendala diantaranya kurangnya ketertiban administrasi di tingkat kecamatan dan kelurahan sehingga dalam proses pendaftaran tanah adat seringkali terjadi permasalahan baik dalam proses pendaftaran hingga setelah pendaftaran.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Dwi Pratiwi Markus adalah penelitian Dwi Pratiwi Markus membahas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah adat menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti mengkaji tentang jual beli tanah di bawah tangan ditinjau dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, namun sama-sama membahas tentang pertanahan dan pendaftaran tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Hendryan Thendean dalam jurnal *Lex Privatum* Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017 ISSN: 2337-4942 dengan judul “Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara”(Thendean, 2017).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)?
- b. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Hendryan Thendean membahas tentang Dalam jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah merupakan jual beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang hukum perdata, permasalahan yang dihadapi hanyalah soal pembuktian didalam persidangan nanti.

penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas nama yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir dan menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat (penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas tanah sekaligus bertindak

untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan penelitian ini dengan penelitian saudara Hendryan Thendean adalah penelitian saudara Hendryan Thendean membahas tentang jual beli tanah di bawah tangan yang dikaji dari sudut pandang kitab undang-undang hukum perdata, sedangkan penelitian peneliti mengkaji tentang jual beli tanah di bawah tangan yang dikaji dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Prancisca Romana Dwi Hastuti dalam jurnal *Repertorium*, ISSN : 2355-2646, Volume II No. 2 Juli-Desember 2015, dengan judul “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)”(Hastuti, 2015).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut : Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudari Prancisca Romana Dwi Hastuti membahas bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan sering dilakukan oleh masyarakat di desa Patihan kecamatan Sidoharjo kabupaten Sragen dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah. Kemudian upaya yang dilakukan agar masyarakat di kelurahan Patihan kecamatan Sidoharjo

kabupaten Sragen memperoleh kekuatan hukum tetap dalam melakukan jual beli hak atas tanah, yaitu harus sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 37.

Berdasarkan penelitian saudara Prancisca Romana Dwi Hastuti yang membedakan dengan penelitian ini yaitu penelitian ini mengkaji tentang faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan. penelitian ini hanya mengkaji dari segi normatif yakni dengan melihat peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sedangkan penelitian tersebut mengkaji dari segi empiris atau penelitian langsung ke lapangan.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Urip Santoso dalam jurnal Perspektif, ISSN: 2406-7385, Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei dengan judul “Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)” (Santoso, 2012).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut : Apa syarat sah jual-beli tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi (kutipan letter c)?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Urip Santoso membahas bahwa Hak milik atas tanah dapat dialih kan melalui jual beli. Dengan jual beli, hak milik atas tanah berpindah dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli hak milik atas tanah dapat didaftarkan apabila memnuhi syarat materil dan

syarat formal. Syarat materil berkaitan dengan kewenangan dan hak ari pihak penjual dan pembeli, sedangkan syarat formal berkaitan dengan pembuktian jual beli hak milik atas tanah. Pendaftaran jual beli tanah ke kantor pertanahan kabupaten atau kota harus mensyaratkan adanya jual beli yang dibuktikan dengan adanya akta pejabat pembuat akta tanah, tidak cukup dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dari saudara Urip Santoso penelitian Urip Santoso membahas tentang pendaftaran jual beli tanah yang dilakukan dengan alat bukti akta di bawah tangan, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti meneliti tentang faktor- faktor yang membuat masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan.