



**ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
PADA MASYARAKAT ADAT SUKU TENGGER
(Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)**

SKRIPSI



oleh
Sri Wahyuni
21701021033

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2020**

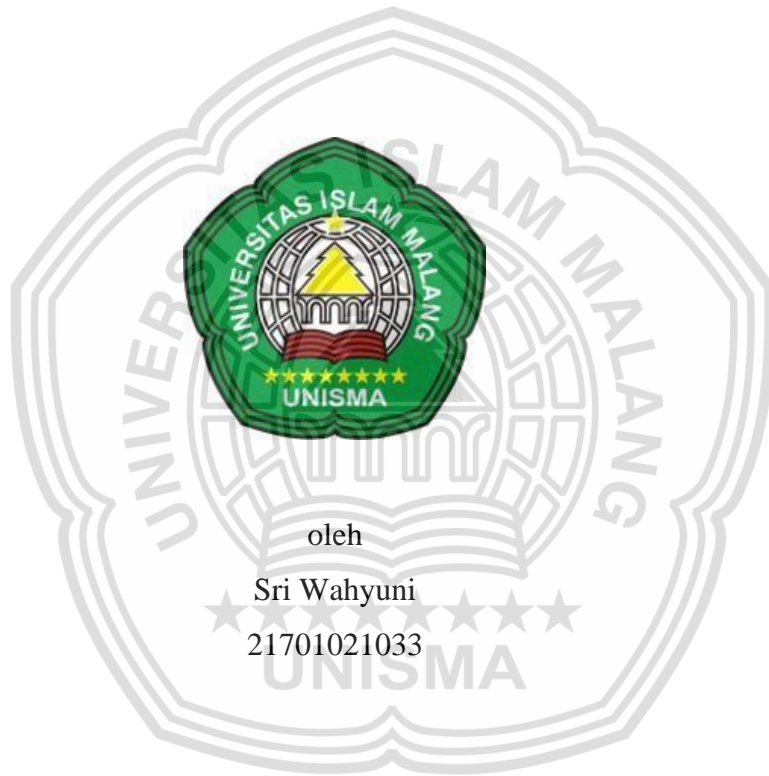


**ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI PADA MASYARAKAT ADAT
SUKU TENGGER**

(Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



oleh

Sri Wahyuni

21701021033

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2020**

RINGKASAN

**ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI PADA MASYARAKAT ADAT
SUKU TENGGER****(Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)**Sri Wahyuni¹Diyan Isnaeni²Isdiyana Kusuma Ayu³

Pada skripsi ini, penulis mengangkat tentang mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada Masyarakat Adat Suku Tengger dan perlindungan hukum terhadap tanah adat Masyarakat Adat Suku Tengger. Permasalahan pertanahan yang sering terjadi saat ini mengenai kepastian hukum hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas masih dilakukan dengan akta dibawah tangan dikarenakan faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat, mereka meyakini tanah milik mereka tidak perlu didaftarkan, selain itu tidak pernah ada sengketa tanah di Desa Ngadas.

Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah yaitu bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis.

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan proses jual beli tanah praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas sah, karena sudah terpenuhi syarat sahnya jual beli menurut UUPA dan Pasal 1320. Sertifikat kepemilikan tanah komunal masyarakat adat Tengger telah sesuai dengan aturan Hukum Pertanahan Nasional. Sertifikat hak milik terhadap kearifan lokal tersebut memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.

Kata kunci: Peralihan Hak atas Tanah, Perlindungan Hukum, Masyarakat Adat Suku Tengger

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

SUMMARY

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE MECHANISM FOR THE TRANSFER OF
LAND RIGHTS THROUGH BUYING AND SELLING TO INDIGENOUS
PEOPLES OF THE TENGGER TRIBE
(Study in Ngadas Village, Poncokusumo District, Malang Regency)**Sri Wahyuni⁴Diyana Isnaeni⁵Isdiyana Kusuma Ayu⁶

In this thesis, the author raised about the mechanism of implementing the transfer of land rights to the Indigenous Peoples of the Tengger Tribe and the legal protection of indigenous lands of the Tengger Tribe. Land problems that often occur today regarding the legal certainty of land rights. The transfer of land rights through buying and selling to the Tengger Indigenous Peoples in Ngadas Village is still carried out by deed under the hands due to community and cultural factors that are still subject to customary law, they believe their land does not need to be registered, besides there has never been a land dispute in Ngadas Village.

Based on this background, this paper raises the formulation of the problem, namely how the mechanism of implementation of the transfer of land rights through buying and selling and legal protection of customary land in the Tengger Tribe Indigenous Peoples in Ngadas Village. The research method used is a type of empirical juridical research with a sociological juridical approach.

From the results of the study can be drawn conclusions of the process of buying and selling land praktek land that is done under the hands of not in accordance with government regulation number 24 of 1997 on Land Registration, which requires the sale and purchase made with an authentic deed, not under the hands. However, the process of buying and selling land carried out in Ngadas Village is valid, because it has been fulfilled the legal requirements of buying and selling according to UUPA and Article 1320. Tengger indigenous communal land ownership certificate is in accordance with the rules of National Land Law. The certificate of property to local wisdom has hereditary, strongest and fullest properties as stipulated in Article 20 to Article 27 UUPA.

Keywords: *Transfer of Land Rights, Legal Protection, Indigenous Peoples of the Tengger Tribe*

⁴ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

⁵ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

⁶ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam menunjang kelangsungan hidup manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat bercocok tanam, dapat digunakan untuk melakukan kegiatan usaha dan berbagai aktivitas lainnya yang bermanfaat bagi manusia. Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷

Kekayaan alam yang ada dapat dipergunakan oleh negara agar dapat mensejahterakan rakyat. Ada berbagai macam hak dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).⁸ Hukum agraria merupakan sebuah aturan yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA.⁹

Tanah menjadi hal yang sangat fundamental dan vital. Tanah mempunyai nilai ekonomi tinggi baik untuk kegiatan investasi ataupun diperuntukkan kegiatan bisnis lainnya, pada saat ini banyak masyarakat yang melakukan investasi dalam berbagai bidang, salah satunya dalam bidang pertanahan.

⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

⁸ Wantijk Saleh, (1982), *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia. hlm.30.

⁹ H. Ali Achmad Chomzah, (2004), *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm.5.

Banyak masyarakat yang berinvestasi dalam pertanahan karna beberapa alasan yaitu:

1. Tanah merupakan aset yang tidak terpengaruh oleh penurunan nilai dan faktor waktu.
2. Tanah merupakan aset yang secara fisik tidak bertambah.
3. Tanah merupakan investasi jangka panjang selain sebagai salah satu faktor produksi sehingga dalam hal spekulasi tanah adalah tempat untuk menyimpan kekayaan (*land hoarding*).¹⁰

Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.¹¹

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah

¹⁰ Budi Santoso, (2008), *Profit Berlipat Dengan Investasi Tanah & Rumah*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo. hlm. 8.

¹¹ Effendi Perangin, (1986), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali. hlm. 13.

berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Permasalahan pertanahan hingga saat ini masih sering terjadi. Salah satu faktor penyebabnya adalah perbedaan kepentingan masyarakat terutama dalam bidang pertanahan. Perbedaan kepentingan yang mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan dalam masyarakat baik antar individu, individu dengan pemerintah akan terus berlanjut seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Permasalahan yang sering terjadi hingga saat ini yaitu mengenai kepastian hukum hak atas tanah.¹²

Menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Dengan kata lain sertifikat merupakan alat bukti yang kuat agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

¹² Effendi Bahtiar, (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, hlm. 5.

Tanah di Indonesia masih ada yang berstatus tanah adat. Sebelumnya dalam hukum adat tidak mengenal adanya lembaga baru yaitu lembaga pendaftaran tanah. Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda-bukti pemilikan tanahnya. Pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan sebagai alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya dari pada akta PPAT yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Lembaga pendaftaran tanah ini tidak dikenal dalam Hukum Adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas.

Dalam lingkungan pedesaan itu, para warganya saling mengenal dan mengetahui siapa yang mempunyai tanah yang mana dan siapa melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah miliknya, yang kenyataannya memang tidak sering terjadi. Jika terjadinya perbuatan hukum pun paling tidak diketahui oleh sesama warga atau oleh Kepala Desa. Maka di lingkungan masyarakat adat pendaftaran tanah belum dirasa sesuatu yang diperlukan.

Masyarakat Adat Suku Tengger merupakan masyarakat adat yang mendiami desa-desa di dataran tinggi yang membentang di kawasan Taman Nasional BromoTengger-Semeru yang terletak di kabupaten Malang, Pasuruan, Probolinggo, dan Lumajang.¹³ Aturan adat Masyarakat Adat Suku Tengger di bidang pertanahan mengatur mengenai larangan atau pantangan terhadap penjualan tanah kepada pihak di luar Masyarakat Adat Suku Tengger dan apabila mereka terpaksa menjual tanah yang dimilikinya maka

¹³ Purnawan D. Negara, (2016), *Hak Atas Tanah pada Masyarakat Tengger: Sebuah Refleksi atas Pelaksanaan Pengakuan "Hak Komunal atas Tanah" pada Masyarakat Tengger'6*, Digest Epistema. hlm 27.

penjualan atas tanah tersebut diutamakan untuk dilakukan dengan keluarga/kerabat dekat yakni warga desa yang berada di dusun yang sama.¹⁴ Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas masih dilakukan dengan akta dibawah tangan dikarenakan faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat, tidak memerlukan waktu yang lama (Cepat) dan biaya murah dan dianggap sudah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya. Dan mereka meyakini bahwa tanah milik mereka tidak perlu didaftarkan, selain itu karena tidak pernah ada sengketa tanah di Desa Ngadas.

Berdasarkan hal tersebut, penulis ingin mengetahui lebih lanjut mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di Bromo, sehingga penelitian dalam bentuk skripsi ini diberi judul **“ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI PADA MASYARAKAT ADAT SUKU TENGGER (STUDI DI DESA NGADAS, KECAMATAN PONCOKUSUMO, KABUPATEN MALANG)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa

Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baru mengenai bagaimana cara peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi hukum bagi penelitian sejenis pada masa yang akan datang.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah substansi pandangan terhadap masalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil sumbangan pemikiran dan wawasan kepada pencari ilmu, akademisi dan masyarakat.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan representasi kepada para ahli hukum, praktisi, dan masyarakat khususnya tentang sistem peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger dan juga perlindungan hukum terhadap tanah adat setempat.

E. Orisinalitas Penelitian

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama berkaitan dengan hak atas tanah Suku Tengger dan atas penelitian tersebut terdapat persamaan, perbedaan, kontribusi dan nilai kebaruan jika dibandingkan dengan eksistensi penelitian ini, yakni: Tugas akhir yang berbentuk Tesis dengan judul **“EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PADA MASYARAKAT ADAT TENGGER (Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)”**, yang disusun oleh Amelia Sabita Damayanti, SH, mahasiswa Universitas Brawijaya, memiliki kesamaan dengan skripsi penulis, yakni sama-sama mengkaji dan menganalisis tentang hak atas tanah Masyarakat Adat Suku Tengger. Sedangkan perbedaannya terdapat pada pendaftaran hak atas tanah Suku Tengger, secara khusus lebih fokus pada keefektifitasan pendaftaran hak atas tanah pada Masyarakat Adat Suku Tengger dan upaya aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang untuk mengefektifkan pendaftaran tanah pada Masyarakat Adat Suku Tengger, sedangkan pada penelitian penulis adalah tentang Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger dan Perlindungan Hukum

Terhadap Tanah Masyarakat Adat Suku Tengger. Kontribusi atas penelitian tersebut, berguna untuk dapat menjadi referensi hukum bagi penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

Berdasarkan persamaan, perbedaan dan kontribusi yang dimiliki oleh penelitian tersebut, terdapat kebaharuan atas penelitian ini, yakni:

Tabel 1.1 Kebaharuan Penelitian

NO	PROFIL	JUDUL
	Amelia Sabita Damayanti, SH TESIS UNIVERSITAS BRAWIJAWA	EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PADA MASYARAKAT ADAT TENGGER
ISU HUKUM		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengapa masyarakat adat Tengger di Desa Ngadas tidak melakukan pendaftaran hak atas tanah mereka? 2. Apa faktor-faktor dominan yang menyebabkan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada masyarakat adat tidak efektif? 3. Bagaimanakah upaya aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam upaya mengefektifkan pendaftaran tanah tersebut terhadap Masyarakat Adat Tengger di Desa Ngadas? 		
HASIL PENELITIAN		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Alasan Masyarakat Adat Tengger di Desa Ngadas tidak melakukan pendaftaran tanah karena adanya perbedaan persepsi dengan Aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang mengenai tanah yang mereka miliki, dari segi budaya mereka menganggap bahwa tanah merupakan "Ibu Bumi" bagi mereka, serta tanah merupakan sumber penghidupan yang harus selalu di jaga, salah satu cara untuk menjaga tanah mereka yaitu dengan cara tidak memperjual belikan tanah mereka kepada orang di luar Desa Ngadas, peraturan tersebut telah ada sejak dulu dan sudah turuntemurun. Peraturan tersebut merupakan hukum adat, yang telah di sepakati oleh masyarakat melalui musyawarah bersama dan tidak pernah ada sengketa tanah di Desa Ngadas. Di sisi lain menurut Aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, ada ataupun tidak ada sengketa mengenai tanah, maka tanah yang mereka miliki harus di daftarkan. 		

	<p>2. Faktor-faktor dominan yang menyebabkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak efektif adalah dari segi yuridis bahwa tidak adanya peraturan mengenai sanksi apabila pemilik tanah tersebut tidak mendaftarkan tanahnya, jika pendaftaran tersebut bersifat wajib. Selain itu untuk selanjutnya peran serta masyarakat dalam pembentukan sebuah program dari pemerintah juga memiliki arti yang sangat penting, sebab ide maupun gagasan dari masyarakat mampu membuat sebuah hukum tersebut menjadi lebih hidup. Dari segi Culture yaitu, Masyarakat Adat Tengger di Desa Ngadas merasa bahwa di desa mereka tidak pernah terjadi sengketa tanah, ataupun berkaitan dengan kriminalitas, budaya untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki masih sangat kurang.</p> <p>3. Upaya aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam upaya mengefektifkan pendaftaran tanah pada Masyarakat Adat. Belum efektifnya pendaftaran tanah tersebut terdapat beberapa kendala, yaitu kurangnya personil untuk proses pendaftaran tanah tersebut, khususnya dalam bidang pengukuran, lalu mengenai luas bidang tanah di seluruh Kabupaten Malang yang belum semua bisa di jangkau oleh aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, maka dari itu aparat dari Badan Pertanahan Nasional menghimbau agar aparat desa lebih aktif khususnya dalam bidang pendaftaran tanah.</p>
<p>PERSAMAAN</p>	<p>Sama-sama mengkaji dan menganalisis tentang Hak Atas Tanah Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.</p>
<p>PERBEDAAN</p>	<p>Perbedaannya analisis efektivitas pendaftaran hak atas tanah pada masyarakat adat Tengger lebih fokus pada pendaftaran tanah dan upaya aparat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam upaya mengefektifkan pendaftaran tanah pada masyarakat adat suku Tengger.</p>
<p>KONTRIBUSI</p>	<p>Kontribusi atas penelitian tersebut, berguna untuk dapat menjadi referensi</p>

		hukum bagi penelitian sejenis pada masa yang akan datang.
--	--	---

Sedangkan penelitian ini adalah :

PROFIL	JUDUL
SRI WAHYUNI SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM MALANG	ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 PADA MASYARAKAT ADAT SUKU TENGGER DI BROMO
ISU HUKUM	
1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang ? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang	
NILAI KEBAHARUAN	
1. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang 2. Perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang	

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah, penelitian ini dikategorikan jenis penelitian *yuridis empiris* dengan kata lain dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam

kenyataannya di masyarakat.¹⁵ Atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta- fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada kesimpulan dari rumusan masalah.¹⁶

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian Empiris, karena ingin mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di desa Ngadas, kecamatan Poncokusumo, kabupaten Malang.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan terhadap hukum sebagai suatu norma atau kaidah, dan pendekatan terhadap masyarakat dalam arti melihat realita yang ada di masyarakat.¹⁷ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya dalam hal ini yaitu untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di desa Ngadas, kecamatan Poncokusumo, kabupaten Malang

¹⁵ Suharsimi Arikunto, (2012), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 126.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 134.

¹⁷ Suratman, Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum* Bandung: Alfabeta, hlm 229.

3. Sumber Data

Peneliti menggunakan dua sumber data, yaitu:

- a. Data primer. Data primer adalah suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan yang diperoleh secara langsung dari responden/ narasumber (field research).
- b. Data sekunder. Data sekunder adalah suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian pustaka (library research).¹⁸

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti melakukan dengan teknik yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengumpulkan data primer (field research), peneliti melakukannya dengan cara:

1. Observasi

Observasi adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dengan jalan mengadakan pengamatan yang disertai dengan pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang menjadi objek penelitian.¹⁹

Pengamatan yang dilakukan peneliti harus berpokok pada jalur tujuan penelitian yang dilakukan, serta dilakukan secara sistematis melalui perencanaan yang matang. Pengamatan dimungkinkan berfokus pada fenomena sosial ataupun perilaku-perilaku sosial, dengan ketentuan pengamatan itu harus tetap selaras dengan judul, tipe judul dan tujuan judul.²⁰

Dari pengertian di atas metode observasi dapat dimaksudkan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa yang ada dilapangan.

¹⁸ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (1995), *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press. hlm. 27.

¹⁹ Abdurahman Fatoni, (2011), *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi...*, hlm. 104.

²⁰ Bambang Waluyo, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 67.

Teknik ini digunakan untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di desa Ngadas, kecamatan Poncokusumo, kabupaten Malang.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.²¹ Dalam proses pengumpulan data pada penelitian ini, penelitian menggunakan metode wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur adalah pertanyaan-pertanyaan mengarahkan jawaban dalam pola pertanyaan yang dikemukakan.¹³ Jadi pewawancara sudah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang lengkap dan rinci terkait dengan rumusan masalah dalam penelitian ini. Peneliti melakukan Tanya jawab secara langsung dengan responden/narasumber yaitu Sekretaris Desa dan masyarakat di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.

Metode ini digunakan untuk mendapatkan data tentang mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di desa Ngadas, kecamatan Poncokusumo, kabupaten Malang.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian meliputi: buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter data yang relevan penelitian.²² Metode dokumen dalam penelitian yuridis empiris merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Studi dokumentasi

²¹ Abdurahmat Fathoni, (2011), Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi..., hlm. 105.

²² Riduawan, (2006), Metode & Teknik Penyusunan Tesis. Bandung: Alfabeta, hlm. 105

yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian. Dalam penelitian ini, dokumentasi digunakan untuk merekam berbagai informasi dari narasumber dan informan kunci, sehingga dapat mempermudah penulis dalam memetakan fokus dalam penelitian ini.

- b. Untuk mengumpulkan data sekunder (library research), peneliti melakukannya dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, kasus-kasus, ensiklopedi dan seterusnya, yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas.

5. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data tersebut, peneliti mempergunakan analisis deskriptif kualitatif, yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan-peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi dimasyarakat, dan akhirnya diambil kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bab ini akan membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan mengenai kajian pustaka yang memuat tentang Tinjauan Umum Pengertian Hak Atas Tanah, Macam-macam Hak Atas Tanah. Bagian kedua yaitu Tinjauan Umum pengertian Peralihan Hak Atas Tanah, Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah, Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah, Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah, Akibat Hukum Pengalihan hak.

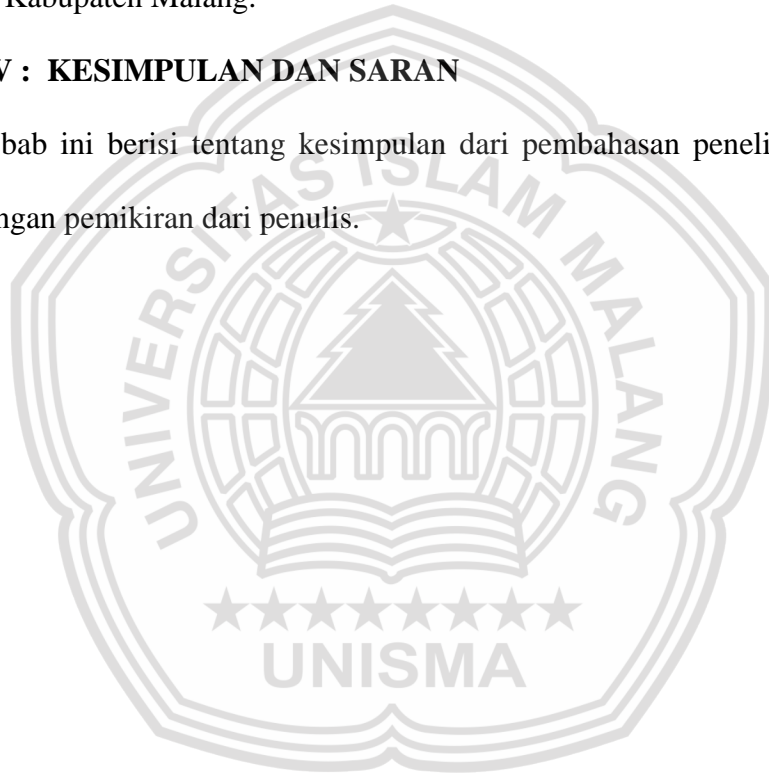
Bagian ketiga yaitu Pengertian Perlindungan Hukum, Bentuk-bentuk Perlindungan hukum. Bagian keempat yaitu Pengertian Tanah Adat, Macam-macam Tanah Adat, Subjek dan Objek Tanah Adat.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dibahas mengenai hasil penelitian yang didapatkan dari rumusan masalah yaitu terkait mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari pembahasan penelitian dan saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang masih dilakukan di bawah tangan. Praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka, jual beli tanah tersebut harus dilakukan dan dihadapan PPAT agar dapat didaftarkan.
2. Perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang sudah ada melalui program sertifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Koabupaten Malang secara sistematis. Sertifikat kepemilikan tanah komunal Masyarakat Adat Suku Tengger

telah sesuai dengan aturan Hukum Pertanahan Nasional. Sertifikat hak milik terhadap kearifan lokal tersebut memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Setelah adanya program Sertifikasi Tanah terhadap Kepemilikan Tanah Komunal Masyarakat Adat Tengger, telah memberikan pengakuan hukum terhadap kepemilikan tanah yang menjadi aset secara turun temurun yang dimiliki oleh Masyarakat Adat Tengger. Selain itu, sertifikasi tanah ini juga mampu melindungi masyarakat adat tengger secara legal dari segala tindakan investor yang ingin menguasai tanah komunal untuk mendapatkan keuntungan mengingat wisata Bromo merupakan kawasan yang terkenal secara Nasional dan Internasional.

B. Saran

1. Pelaksanaan jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama tanpa melibatkan PPAT, maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.
2. Kepada pemerintah khususnya Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan

masyarakat banyak, maupun masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, (2004,) *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdurahman Fatoni, (2011), *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*.
- Adrian Sutedi, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Waluyo, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), (1971), *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Jambatan.
- Budi Santoso, (2008), *Profit Berlipat Dengan Investasi Tanah & Rumah*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Devita Irma Pumamasari, (2010), *Panduan Lengkap hukum Praktis Populer Kiat-kiat Cerdas, Mudah, m Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa.
- Effendi Bahtiar, (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni.
- Goenawan Kian, (2009), *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Best Publisher Anggota Ikapi.
- H. Ali Achmad Chomzah, (2004), *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hilman Hadikusuma, (1992), *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung. CV. Mandar.
- Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019). Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran. *LamLaj*, 4(2).
- Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019), *Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran*. *LamLaj*, 4(2), 148–161.
- Mariam Darus Badruzaman, (2003), *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, (2008), *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana,
- Purnawan D. Negara, (2016), *Hak Atas Tanah pada Masyarakat Tengger: Sebuah Refleksi atas Pelaksanaan Pengakuan “Hak Komunal atas Tanah” pada Masyarakat Tengger ’6*, Digest Epistema.
- Riduawan, (2006), *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*. Bandung: Alfabeta.

- Soediikno Mertokusumo, (1998), *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (1995), *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti, (2001), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia.
- Suharsimi Arikunto, (2012), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Suratman, Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, Jakarta:Kencana Prenadamedia.
- Urip Santoso, (2005), *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Meida Group.
- Urip Santoso, (2015), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5.
- Wantijk Saleh, *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia, 1982.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Program Nasional

Jurnal

- Damayanti, Amelia Sabita, (2016), *Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Masyarakat Adat Tengger*, Malang: Universitas Brawijaya.119438-ID-efektivitas-pendaftaran-hak-atas-tanah-p_4.pdf (Diakses 5 Oktober 2020)
- Sahyuti. *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*. Forum Penelitian Agro Ekonomi. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27. (Diakses pada tanggal 8 November 2020)

Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan di Kota Malang*, Malang: Universitas Brawijaya. (Diakses pada tanggal 16 November 2020)

Isdiyana Kusuma Ayu, Benny Krestian Heriawanto, (2019), *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Malang: Universitas Islam Malang (Diakses pada tanggal 28 Desember 2020)

Internet

Damayanti, Vivi, Masyarakat Tengger : Berbakti Pada Bumi, Menghormati Leluhur, 28 Agustus 2010, <https://www.kompasiana.com/vividamayanti/55001e63a33311377250fbff/masyarakat-tengger-berbakti-pada-bumimenghormati-leluhur> (diakses pada tanggal 8 November 2020)

Arif , [bab ii tinjauan pustaka mengenai perlindungan hukum repository.unpas.ac.id](#) , 2018. Diakses pada tanggal 18 November 2020.

RomaDecade, Suku Tengger, <https://www.romadecade.org/suku-tengger/#!>. Diakses pada tanggal 8 November 2020.

Lain-lain

Wawancara dengan pak Mispu, selaku Sekretaris Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Pada Hari Rabu, 18 November 2020.

Wawancara dengan pak Bawi, selaku masyarakat adat Suku Tengger Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Pada Hari Rabu, 18 November 2020.