



**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep)

SKRIPSI



Oleh:

AQIDATUL MUSTAFIDAH

21801021033

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021



**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Sarjana Hukum



Oleh:

AQIDATUL MUSTAFIDAH

21801021033

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021

RINGKASAN

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep)

Aqidatul Mustafidah
Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Dalam skripsi ini, penulis mengangkat penelitian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut ada 3 permasalahan: 1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? 2. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, pendekatan penelitian yuridis sosiologis, tehnik pengumpulan data dari hasil wawancara, pengamatan (observasi) dan dokumentasi.

Hasil penelitian dari skripsi ini adalah 1) Proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep adalah adanya para pihak, membuat kesepakatan bersama, menulis isi perjanjian, Proses pembayaran yang bisa bertahap dan bisa langsung lunas. 2) Perjanjian jual beli hak milik atas tanah melalui di bawah tangan yang di lakukan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep adalah sah di mata masyarakat akan tetapi tidak sah secara yuridis. 3) Perlindungan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep sangat lemah, karena tidak sesuai dengan peraturan hukum yang ada.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian, Jual Beli

SUMMARY

TRANSFER OF LAND RIGHTS THROUGH AN UNDER-HAND PURCHASE AGREEMENT BASED ON GOVERNMENT REGULATION NO. 24 OF 1997 ON LAND REGISTRATION (Study In West Pekandangan Village of Sumenep Regency)

Aqidatul Mustafidah

Faculty of Law, Islamic University of Malang

In this thesis, the author raised research on The Transfer of Land Rights Through Under-Handed Buying and Selling Agreements in West Pekandangan Village of Sumenep Regency based on Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration.

Based on the background there are 3 problems: 1. How is the process of implementing the transfer of land rights through an under-hand buying and selling agreement in The Village of Pekandangan Barat Sumenep Regency? 2. What is the validity of the agreement to buy and sell the right to land in an under-hand purchase agreement in Pekandangan Barat Village of Sumenep Regency? 3. What is the legal protection for people who transfer property rights to land through under-the-hand purchase agreements in Pekandangan Barat Village of Sumenep Regency? This research uses empirical juridical methods, sociological juridical research approaches, data collection techniques from interview results, observations and documentation.

The results of the research of this thesis are 1) The process of implementing the transfer of land rights through an under-hand buying and selling agreement in West Pekandangan Village of Sumenep Regency is the existence of parties, making mutual agreements, writing the contents of the agreement, Payment process that can be gradual and can be directly paid off. 2) The agreement to buy and sell property rights to land through under the hands carried out in the Village of West Pekandangan Sumenep Regency is legal in the eyes of the community but not legally juridical. 3) Legal protection of land transfer rights through under-hand purchase agreements in West Pekandangan Village of Sumenep Regency is very weak, because it is not in accordance with existing legal regulations.

Keywords: *Land Rights Transition, Agreements, Buying and Selling*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan komponen penting dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki banyak manfaat bagi manusia yang masih hidup atau yang sudah meninggal, manfaat tanah yaitu untuk mendirikan tempat tinggal, tempat untuk bercocok tanam dan juga tempat untuk orang yang sudah meninggal yang di kuburkan. Tanah juga memiliki fungsi yang sangat berperan dalam kehidupan manusia dengan di jadikan tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti di jadikan lahan pertanian, perkebunan, peternakan dan industri.

Sebutan “tanah” dalam hukum tanah di sebut dalam arti yuridis yaitu sebagai suatu istilah yang di beri batasan resmi dalam UUPA, tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Tanah di berikan kepada orang yang mempunyai hak untuk di gunakan dan di manfaatkan tanah tersebut.¹ Tanah memiliki landasan yang di lindungi oleh hukum dan mempunyai kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai, dalam hukum tanah di kenal sebagai yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai.

Objek dari hukum tanah adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan di sini berarti hak penguasaan yang berisi kajian wewenang seperti kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan sesuatu atas yang di kehendaki. Sesuatu itulah yang dapat menjadi tolak

¹ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Universitas Trisakti, hal. 18.

ukur atas isi penguasaan tanah yang jadi pembeda antara hak penguasaan dan atas tanah yang di atur di dalam hukum tanah.²

Di dalam undang-undang pokok agraria No. 5 Tahun 1960, pengertian hak milik atas tanah adalah; Hak milik yang merupakan hak turun temurun paling kuat dan di miliki orang tanah tersebut dan Hak milik yang bisa beralih ke siapapun orang atau di alihkan.³ Hak-hak atas tanah mempunyai 2 macam, yang tercantum dalam UUPA yang di uraikan sebagai berikut:⁴

1. Dalam pasal 2 yaitu dasar hak menguasai, atas dasar hak atas permukaan bumi yang di sebut tanah, yang dapat di miliki oleh orang lain, baik sendiri atau bersama dan badan hukum.
2. Dalam pasal 1 juga menguraikan bahwa memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah atau yang mempergunakan tanah tersebut, tubuh bumi dan air serta ruang yang di atas nya di butuhkan untuk kepentingan langsung yang berkaitan dengan penggunaan tanah dengan batasan dalam undang-undang dan peraturan hukum yang lebih kuasa.

Melihat dari aspek tanah, bahwa hak-hak atas tanah bisa di bagi menjadi 2 kelompok yaitu:⁵

² Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, hal. 11.

³ Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

⁴ Boedi Harsono, *Op. cit.* hal. 283.

⁵ Urip santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal. 21.

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah Negara, dan hak pakai atas tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, seperti hak guna bangunan atas hak milik, hak guna bangunan atas hak pengelolaan, hak pakai atas hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah untuk pertanian.

Sebidang tanah yang dikuasai atas Negara yang bersumber dari hak bangsa Indonesia yang hakikatnya adalah kewenangan bangsa atas tugas dalam pelaksanaannya yang memiliki unsur public.⁶

Perolehan tanah yang sering dilakukan masyarakat yaitu dengan melakukan jual beli. Yang mana jual beli adalah tindakan yang sering dilakukan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari, di mana arti jual beli adalah merelakan suatu barang hak milik di berikan kepada orang lain.

Di uraikan dalam undang-undang hukum perdata pasal 1457 yang di sebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kedua belah pihak yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak kedua adalah untuk membayar harga yang telah di janjikan.⁷

⁶ Diyan Isnaeni, 2020, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, Yurispruden Vol. 3 No. 1.

⁷ Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata merumuskan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan yang mengikatkan orang dengan pihak lain atau lebih, hukum perjanjian tidak hanya mengatur keabsahannya saja akan tetapi juga mengatur pelaksanaan perjanjian yang di buat dan akibat dari perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian jual beli apabila ada kata sepakat dimana pihak satu dan dua maka perjanjian jual beli tersebut di anggap sah, apabila barang yang di jual adalah hak milik orang lain maka di anggap batal.⁸

Di dalam UUPA diwajibkan bahwa jual beli hak atas tanah melakukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut. Di dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menguraikan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu tanah, suatu rumah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; dan tujuan ke dua adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam hukum bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Peralihan hak milik atas tanah dan hak atas tanah dan hak atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya bisa di buktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang dapat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali pemindahan hak

⁸ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 320.

melalui lelang, sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1).⁹ Jadi sesuai dengan uraian pasal diatas maka peralihan hak milik atas tanah wajib menggunakan akta PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akan tetapi yang sering banyak terjadi di lakukannya masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep adalah melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Di dalam kitab undang-undang hukum Perdata pasal 1338 suatu perjanjian yang di buat secara sah maka berlaku di dalam undang-undang, dan perjanjian yang di lakukan melalui di bawah tangan sah menurut hukum dan undang-undang yang berlaku, dan akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

Masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep melakukan jual beli tidak di hadapan PPAT akan tetapi di hadapan Kepala Desa dan Apel (pemimpin setiap dusun) yang bersifat tunai dan nyata. Yang di maksud tunai dan nyata disini adalah pada saat pembeli membayar harga yang sudah di sepakati kepada penjual dan di lakukannya jual beli tersebut di hadapan Apel dan Kepala Desa.

Masyarakat banyak pertimbangan untuk mensertifikat di kantor PPAT dengan alasan terlalu mahal dan kurang mampu dengan perekonomian yang ada, Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep sudah dari jaman dahulu menggunakan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dan sudah di anggap biasa

⁹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

dengan peralihan hak atas tanah seperti itu, dengan adanya permasalahan ini maka saya sebagai penulis tertarik dengan mengangkat kasus ini sebagai penelitian.

Berdasarkan permasalahan yang ada di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dengan judul: **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TAGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep?

C. Tujuan Penelitian

Dengan di uraikannya rumusan masalah yang ada, maka penulis memiliki tujuan dalam penelitian tersebut yaitu :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.
2. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini di harapkan untuk mengetahui tentang hukum dan memberikan manfaat bagi orang banyak terhadap perkembangan hukum di Indonesia, yaitu:

1. Secara teoritis

Manfaat secara teoritis di sini adalah bermanfaat untuk pengembangan ilmu dan terkhususnya bagi penulis dan untuk mengembangkan hukum yang ada di dalam hukum perdata, khususnya dalam jual beli dan peralihan hak milik atas tanah yang melalui di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah studi di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

2. Secara praktis

Manfaat secara praktis disini untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi di masyarakat pada umumnya, di harapkan juga sebagai

masukannya bagi perkembangan ilmu hukum terkhususnya tentang peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah studi di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

E. Orisinalitas Penelitian

Berkenaan dengan penelitian penulis, penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya memiliki persamaan dan perbedaan, maka yang dapat diambil dari penelitian penulis yaitu:

Tabel 1.1

| PROFIL | JUDUL |
|---|--|
| EKO PITRI NUR KASANAH SKRIPSI <i>UNIVERSITAS</i> PASCASAKTI TEGAL | KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Putusan No. 10/Pdt/.G/2020/PN.Tgl |
| ISU HUKUM | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl? 2. Bagaimana penyelesaian peralihan hak atas tanah pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl? | |
| HASIL PENELITIAN | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Hal ini dibuktikan dari dalil gugatan dengan jawaban tergugat II, | |

dan alat bukti tertulis yang di ajukan oleh para pihak berperkara, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat, maka dapat di peroleh fakta-fakta yang saling di benarkanoleh para pihak.

Perjanjian jual beli atas hak milik pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl adalah hak atas tanahnya tidak terjadi, sementara perjanjiannya tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat sama dengan akta autentik.

2. Penyelesaian hak atas tanah dengan sertipikat hak milik pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN.Tgl yaitu majelis memberi izin/kuasa pada penggugat untuk dan atas nama Tergugat I menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hakim guna untuk akta jual beli/peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak milik tersebut. Hal ini berdasarkan penggugat dapat di kategorikan sebagai pembeli yang beriktikak baik.

| | |
|-------------------|--|
| PERSAMAAN | Mempunyai Persamaan Objek Yang Dikaji Yaitu Hak atas tanah yang di lakukan dalam perjanjian jual beli di di bawah tangan. |
| PERBEDAAN | Penelitian ini tertuju pada kekuatan hukum antara sertifikat yang melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dengan sertifikat hak milik |
| KONTRIBUSI | Berguna untuk mengetahui kekuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah yang melalui di bawah tangan. |

Tabel 1.2

| | |
|---------------------|---|
| PROFIL | JUDUL |
| SITI SUNDARI | PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH |

| | |
|---|--|
| SKRIPSI <i>UNIVERSITAS</i> ISLAM RIAU PEKANBARU | BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (Studi Kasus Di Desa Rimba Jaya) |
| ISU HUKUM | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah perlindungan hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Desa Rimba Jaya Kabupaten Kampar? 2. Apakah yang menjadi faktor penyebab masyarakat Desa Rimba Jaya membeli hak milik secara di bawah tangan? | |
| HASIL PENELITIAN | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Perlindungan jual beli di bawah tangan tidak dapat di berikan oleh undang-undang karena jual beli di bawah tangan merupakan perbuatan hukum yang proses jual beli secara materiil itu sah sedangkam secara formalnya proses jual beli tersebut belum di katakan sah. Oleh karena itu suatu transaksi jual-beli tanah dikatakan sah menurut UUPA harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Jadi, bila kedua pihak yang terlibat dalam transaksi jualbeli tanah, telah memenuhi hak dan kewajibannya (syarat materiil) dan perbuatan itu harus dilakukan di hadapan pejabat yang melaksanakan dan dibuatkan tindakan jual beli oleh pejabat tersebut yaitu PPAT(syarat formalnya). Sehingga transaksi jual beli tanah nya dilakukan di depan orang atau pejabat yang bukan PPAT atau hanya diketahui oleh kedua belah pihak adalah tidak sah, dan transaksi jual beli inilah yang disebut "jual beli tanah di bawah tangan". Perbuatan mana tidak memiliki akibat hukum bila disengketakan, karena tidak memenuhi syarat formal. 2. Faktor yang mempengaruhi masyarakat Desa Rimba Jaya melakukan jual beli di bawah tangan terdiri dari faktor eksternal yaitu dari UUPA sendiri yang membolehkan proses hukum yang mempengaruhi hak dalam Pasal 5, Aparatur | |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>Negara mulai dari Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN yang tidak berhubungan dengan pengawasan masyarakatnya yang melakukan jual beli di bawah tangan, kurangnya kurangnya sosialisasi oleh aparat terhadapnya bahwa melakukan jual di hadapan pejabat yang berdiri di depan dan menyadari pentingnya kehadiran hak tersebut, perlindungan hukum pemilik hak tersebut, sedangkan faktor internalnya adalah syarat untuk menjualnya beli hak, ada yang mengetahui tapi sifat acuh karena prosesnya sulit, mahalnya biaya jual beli dihadapan PPAT, para pihak yang saling percaya karena sama-sama kenal baik dan pihak-pihak atau ahli waris yang sudah meninggal atau tidak tahu lagi keberadaannya dimana.</p> |
| <p>PERSAMAAN</p> | <p>Mempunyai Persamaan Objek Yang Dikaji Yaitu perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan.</p> |
| <p>PERBEDAAN</p> | <p>Fokus penelitian ini tidak hanya membahas perlindungan hukum nya saja, akan tetapi juga meneliti penyebab faktor terjadinya masyarakat membeli hak milik atas tanah secara di bawah tangan.</p> |
| <p>KONTRIBUSI</p> | <p>Berguna sebagai menganalisis perlindungan masyarakat atas peralihan yang di lakukan di bawah tangan dan faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli di bawah tangan tersebut.</p> |

Sedangkan yang penulis teliti yaitu:

| PROFIL | JUDUL |
|--|--|
| AQIDATUL MUSTAFIDAH SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM MALANG | PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TAGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep) |
| ISU HUKUM | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? 2. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep? | |
| NILAI KEBARUAN | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Mencari data informasi proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep. 2. Menganalisis keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep. 3. Menganalisis perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep. | |

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Yaitu penelitian empiris ini menggunakan pandangan hukum secara nyata, dengan perkataan lain yang di sebut kajian empiris *law in action* dan kajian kenyataannya *das sein*.¹⁰

Yuridis di sini berarti tentang peralihan hak atas tanah dan perjanjian jual beli yang sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan. Dan yang di maksud empirisnya di sini tentang peralihan hak atas tanah yang di lakukan masyarakat dan perjanjian jual beli yang di lakukan masyarakat, sesuai dengan pembuktian yang nyata.

2. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan yuridis sosiologis merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.¹¹ yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.

¹⁰ Achmad Ali, Dan Wiwie Heryani, 2015. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta: Kencana. hal. 2.

¹¹ Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, hal. 87.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat untuk mengadakan penelitian.¹² penulis menggunakan tempat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep. Dengan lokasi yang lebih spesifiknya penulis tertarik untuk meneliti di Desa Pekandangan Barat Dusun Tegal, karena masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan tanpa di lakukan di hadapan pejabat yang berlaku dan undang-undang yang berlaku.

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama dan sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.¹³ Populasi dalam penelitian ini adalah di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan, dengan metode *Purposive Sampling* yaitu tehnik pengumpulan sampel dengan pertimbangan tertentu, pemilihan sekelompok subjek dalam metode ini di dasarkan atas ciri-ciri tertentu dan sesuai dengan kriteria tertentu yang berdasarkan dengan tujuan penelitian.

Populasi dalam penelitian ini ada beberapa orang masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dan semua sample di jadikan responden. Dalam penelitian ini penulis menjadikan responden yaitu:

¹² *Ibid*, hal. 92.

¹³ Sunggono Bambang, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, hal. 118.

- a. Masyarakat Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep
- b. Kepala Desa di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep
- c. Apel Di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep

5. Sumber Data Penelitian

Penelitian yang menggunakan penelitian hukum empiris atau bisa di sebut juga penelitian lapangan, maka sumber data yang dapat di gunakan bersumber dari data primer dan data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang di peroleh dari responden, informen dan narasumber, Sumber data dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang berarti dari data lapangan, data lapangan yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber.¹⁴ Data primer dalam penelitian ini untuk penelitian di lapangan yang di lakukan di kantor Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep, dan cara yang di pakai adalah wawancara, meminta pendapat dari perorang/individu, atau kelompok masyarakat.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang di dapat dari study kepustakaan yang bisa di sebut (*library research*) yaitu data pustaka yang ada di dalam dokumen resmi.¹⁵

¹⁴ Muhaimin, *Op.cit*, hal. 89.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group.
hal. 181

Data sekunder di sini yaitu meliputi peraturan perundang-undangan, kepustakaan pengadilan, karya ilmiah, jurnal, peraturan pemerintah dan sumber-sumber tertulis lainnya.

6. Tehnik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini memerlukan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan. Dan untuk memperoleh data yang relevan harus melakukan beberapa tehnik dalam pengumpulan data, dalam penelitian ini penulis menggunakan 3 tehnik yaitu: Wawancara, Pengamatan (observasi) dan Dokumentasi. Berikut adalah penjelasan dari tiga tehnik di atas.

a. Wawancara

Tehnik inilah yang dilakukan secara langsung di mana dilakukannya secara tatap muka antara penanya dan penjawab dengan responden, narasumber atau informen.¹⁶ Dengan dilakukannya wawancara inilah peneliti bisa mengajukan pertanyaan pembahasan kepada yang bersangkutan.

b. Pengamatan (observasi)

Dengan adanya observasi inilah dapat mengetahui fenomena yang terjadi di dalam masyarakat dan untuk mengetahui perkembangan social secara langsung.

c. Dokumentasi

Tehnik data yang lebih mudah dari pada tehnik yang lain, Karena tehnik ini lah yang walaupun ada kekeliruan akan tetapi data nya

¹⁶ Muhaimin, *Op.cit*, hal. 95.

masih tetap. Dengan tehnik ini penulis mendapatkan catatan yang dibuat oleh seseorang dan bisa juga dalam bentuk dokumentasi resmi seperti aturan lembaga, surat resmi dan lain-lain.

7. Analisis Data

Analisis data penelitian ini di gunakan secara deskriptif, yaitu memaparkan dan menjelaskan data yang di temukan dalam penelitian. Dengan menggunakan analisis kualitatif yang merupakan analisis data yang memberikan gambaran deskripsi dengan kata-kata atas temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu kualitas dari data.¹⁷

G. Sitematika Penulisan

Dalam penelitian tugas akhir ini untuk memberikan gambaran umum dari isi penelitian ini. Maka penulis menyusun secara sistematis dan di jelaskan secara terperinci di masing-masing bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, Meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian orisinalitas penelitian dan sistematika pembahasan.

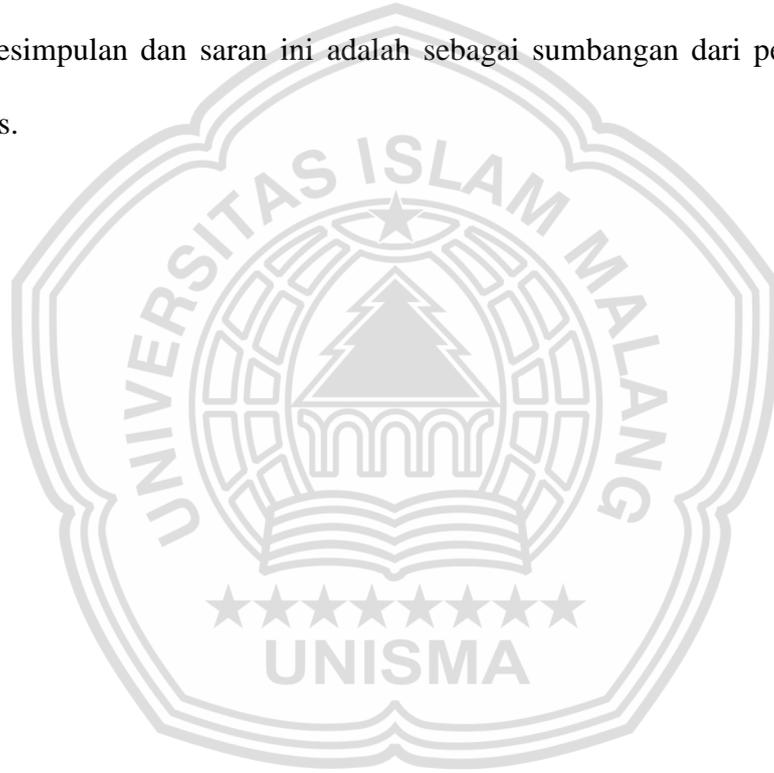
BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Di dalam bab ini membahas Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah, Tinjauan umum tentang perjanjian menurut KUHPerdara, Tinjauan umum tentang jual beli.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, Di dalam bab ini membahas Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian dibawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten

¹⁷ Muhaimin, *Op.cit*, hal 107.

Sumenep, Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep, Bagaimana akibat hukum peralihan hak milik atas tanah yang di lakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN, Di dalam bab ini adalah penjelasan kesimpulan dari penelitian ini dan juga saran terhadap penelitian, bentuk dari kesimpulan dan saran ini adalah sebagai sumbangan dari pemikiran penulis.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian pembahasan di atas yang dapat di ambil kesimpulannya yaitu:

1. Proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep ada beberapa tahap yaitu:
 - a. Adanya para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli.
 - b. Membuat kesepakatan bersama, setelah kesepakatan terjadi melapor kepada Apel/Kepala Desa.
 - c. Menulis isi perjanjian yang sudah di sepakati di hadapan Apel/Kepala Desa.
 - d. Masing-masing para pihak menulis isi perjanjian tersebut sesuai yang sudah di sepakati antara penjual dan pembeli. Dengan bukti 2 saksi, tandatangan para pihak dan stempel dari Kepala Desa.
 - e. Proses pembayaran yang bisa di lakukan secara bertahap dan juga bisa langsung lunas.
2. Keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dari hasil wawancara bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan menurut mereka adalah tidak sah di mata hukum akan tetapi tetap sah di mata masyarakat itu sendiri.

3. Perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep dari hasil wawancara bahwa sangatlah lemah, karena seseorang hanya bisa di lindungi apabila memenuhi ketentuan yang di atur oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku.

B. Saran

Berdasarkan dari uraian pada hasil penelitian dan pembahasan di atas penulis memberi saran yaitu:

1. Alangkah baiknya apabila masyarakat di Desa Pekandangan Barat Kabupaten Sumenep mematuhi peraturan hukum yang berlaku dan sebagai selaku Kepala Desa seharusnya bertindak dan memberikan solusi yang baik kepada masyarakatnya, teruntuk yang belum mengetahui hal-hal tentang hukum untuk di berikan pencerahan agar bisa mengerti.
2. Di harapkan untuk Kepala Desa untuk melarang masyarakatnya untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dengan memberikan solusi yang terbaik di mata masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali, Wiwie Heryani, 2015. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum perjanjian Asas proporsional dalam kontrak komersial*, Jakarta: kencana.
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime.
- Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Raharjo, Handri, 2003, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.
- Uri Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Urip santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Sunggono Bambang, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

JURNAL

- Ayu Iarasati, 2020, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, *Zaaken Journal of Civil and Business Law* Vol. 1 No. 1.
- Devy Kumalasari, Dwi Wachidiyah Ningsih, 2018, *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) K.U.H.Perdata*. *Jurnal Pro Hukum* Vol 7 No. 2.
- Diyan Isnaeni, 2020, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, *Yurispruden* Vol. 3 No. 1.
- Fredrik Mayore Saranaung, 2017, *peralihan hak atas tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 1.
- Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2019, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2.
- M. Teguh Pulungan dan Muazzul, 2017, *Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan*, *Jurnal Ilmiah Penegak Hukum* Vol. 4 No.2.
- Marcel Seran, Anna Maria Wahyu Setyowati, 2006, *Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol. XXIV No. 2.
- M Zen Abdullah, 2017, *kajian yuridis terhadap syarat sah dan unsur-unsur dalam suatu perjanjian*, *Jurnal Lex Specialis*, Vol. 3 No.1.
- Nur Sa'adah, 2018, *Akibat Hukum Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis (Analisis Putusan Nomor:373/Pdt.G/2016/PN Mdn)* Vol. 1 No. 2.
- Niru Anita Sinaga, 2018, *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, *Bina Mulia Hukum* Vol. 7 No. 2.
- Nur Hayati, 2016, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)*, *Lex Jurnalica*, Vol. 13 No. 3.



INTERNET

Muhammad nuzul. (2019), *Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan*, Diakses pada tanggal 21 Oktober 2020. Catat Hukum. Website: <https://catathukum.com/akta-otentik-dan-ata-dibawah-tangan/>.

