



**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN
DENGAN DIBAWAH TANGAN
(STUDI DI DESA NGAWONGGO KECAMATAN TAJINAN
KABUPATEN MALANG)**

SKRIPSI



Oleh:
RAHMA FAKHIRAH HAMISSY
22001021125

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2024



KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN
DIBAWAH TANGAN
(STUDI DI DESA NGAWONGGO KECAMATAN TAJINAN KABUPATEN MALANG)

SKRIPSI

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



Oleh:
RAHMA FAKHIRAH HAMISSY
22001021125

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2024

SUMMARY

THE LEGAL FORCE OF LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS CARRIED OUT UNDER HAND (STUDY IN NGAWONGGO VILLAGE, TAJINAN SUB-DISTRICT, MALANG DISTRICT)

Rahma Fakhirah Hamissy
Faculty of Law, Islam University of Malang

In this thesis, the author raises problems that occur in Ngawonggo Village, Tajinan Subdistrict related to the sale and purchase of land rights which are still carried out under the hand without going through PPAT. The transfer of land rights is usually done only with a sale and purchase receipt signed by the seller and buyer as well as witnesses for each party, which is then not proven by the existence of a land sale and purchase deed which is one of the requirements for registering land rights at the land office. Based on this background, the author raises the following problem formulations: 1. How is the legal force of the land sale and purchase agreement carried out under the hand in Ngawonggo Village, Tajinan Sub-district? 2. What are the legal consequences of the existence of a land sale and purchase agreement carried out under the hand in the village of Ngawonggo Tajinan sub-district?

This research is an empirical juridical research by looking at existing events in practice in the field. The collection of legal materials using interview methods and literature studies with primary and secondary legal materials. Furthermore, legal materials are reviewed and analyzed with the approaches used in the research to answer legal issues in this study.

The results of this study indicate that the legal force of the sale and purchase agreement of land rights carried out under the hands of the Ngawonggo Village community is not legally valid. The legal consequence is that the traded land cannot be registered for land ownership rights at the land office which requires evidence that a sale and purchase action has been carried out which according to Article 37 paragraph 1 that the evidence must be in the form of a deed made by and before a PPAT.

The people of Ngawonggo Village, Tajinan Subdistrict, are still buying and selling land under the hand, causing the land rights to have no legal force. This is because the community is still subject to local customary law. So that the land rights can not be registered to the land office because it does not have a valid sale and purchase deed. So the efforts that should be made by the village government so that the community does not carry out underhand sale and purchase transactions are to provide counseling and urge the community regarding the importance of conducting sale and purchase transactions of their land rights in front of PPAT.

Keywords: Sale and Purchase, Legal Power, Deed

RINGKASAN

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN DIBAWAH TANGAN (STUDI DI DESA NGAWONGGO KECAMATAN TAJINAN KABUPATEN MALANG)

Rahma Fakhirah Hamissy
Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan yang terjadi di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan terkait jual beli hak atas tanah yang masih dilakukan dengan dibawah tangan tanpa melalui PPAT. Peralihan hak atas tanah yang biasanya dilakukan hanya dengan sebuah kuitansi jual beli yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli juga saksi dari masing-masing pihak, yang kemudian tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di kantor pertanahan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana kekuatan hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan? 2. Apa akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan?

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan melakukan melihat kejadian yang ada dalam praktek di lapangan. Pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan metode wawancara dan studi literatur dengan bahan hukum primer maupun sekunder. Selanjutnya bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, kekuatan hukum dari perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo tidaklah berkekuatan hukum yang sah. Adapun akibat hukumnya ialah tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dapat didaftarkan hak atas kepemilikan tanahnya di kantor pertanahan yang membutuhkan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan masih ada yang melakukan jual beli tanah dengan dibawah tangan, hal ini menyebabkan hak atas tanah tersebut tidak berkekuatan hukum. Hal ini disebabkan masyarakat yang masih tunduk pada kebiasaan hukum adat setempat. Sehingga hak atas tanahnya tidak dapat didaftarkan ke kantor pertanahan dikarenakan tidak memiliki akta jual beli yang sah. Maka upaya yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli dibawah tangan adalah dengan memberikan penyuluhan dan menghimbau masyarakat terkait pentingnya melakukan transaksi jual beli hak atas tanahnya dengan dihadapan PPAT.

Kata Kunci: Jual Beli, Kekuatan Hukum, Akta

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peran yang begitu penting terhadap keberlangsungan hidup manusia karena tanah ialah salah satu kebutuhan manusia yang mutlak diperlukan. Tanah juga mempunyai kedudukan yang begitu tinggi sebagai kebutuhan yang paling utama karena merupakan sumber kehidupan, kesejahteraan, dan kemakmuran yang mana hampir seluruh aktivitas manusia dan kehidupan sehari-hari dipengaruhi oleh tanah. Tanah kerap dihubungkan sebagai tempat tinggal manusia, oleh karena itu terdapat ikatan yang kuat antara manusia dengan tanah tersebut. Bahkan selain untuk kebutuhan kehidupan manusia setiap hari, tanah juga merupakan tempat peristirahatan terakhir manusia ketika mati nanti.

Harga tanah juga akan meningkat seiring dengan semakin berkembangnya perekonomian di negara kita. Di perkotaan besar, tak jarang banyak lahan tanah yang kosong telah digunakan untuk membangun gedung-gedung tinggi untuk perkantoran. Berbeda dengan kawasan perdesaan tidak sedikit ditemukan lahan tanah yang kosong seperti sawah, kebun pertanian, lapangan juga lahan kosong lainnya.

Tanah disebut sebagai permukaan bumi yang merupakan salah satu bagian bumi. Tanah yang dijelaskan disini tidak mengatur seluruh aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspek dari tanah, yaitu tanah secara yuridis yang disebut sebagai hak. Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA,

tanah disebut sebagai bagian dari bumi, yaitu "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."¹

Dalam masyarakat perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Untuk perbuatan hukum sering dilakukan melalui pengurusan hak, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian sesuai hukum adat, pemberian dengan wasiat dan juga perbuatan hukum lainnya untuk memindahkan hak milik. Sebaliknya perolehan hak atas tanah yang biasanya melalui pewarisan disebut peristiwa hukum.

Namun hal yang umum sering dilakukan ialah melalui metode jual beli. Dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah bukti bahwa telah dilaksanakannya jual beli haruslah dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang. Namun dalam praktiknya, kehidupan masyarakat saat ini menganggap prosedur peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui PPAT sangatlah sulit bahkan beberapa masyarakat belum mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah melalui PPAT, sehingga masyarakat umum melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan cukup dengan selembar kuitansi juga unsur kepercayaan, sehingga kemungkinan yang terjadi dapat mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak.

¹ Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria

Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai." Jual beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.²

"Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas lembaga hukum dan sistem hukum adat."³

Pada tanggal 8 Juli 1997, pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, setiap terjadinya perubahan status hak atau perubahan kepemilikan tanah, maka tanah tersebut wajib didaftarkan melalui yang berwenang melakukan hal itu yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang setelah itu proses pendaftarannya diteruskan dan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

² Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986, hlm.51.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.71.

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁴

Adapun hal ini diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana terdapat pada Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi, “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁵

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan, khususnya tanah yang pemiliknya tidak terdaftar atau tidak memiliki sertifikat, mempunyai risiko pelanggaran hukum yang lebih tinggi. Maka dari itu, agar objek jual beli itu sah dan disahkan oleh pihak yang berwenang, maka harus memerlukan lebih banyak kejelian dan kehati-hatian sehubungan dengan tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat tersebut. Jika suatu jual beli atau peralihan hak atas tanah dilaksanakan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau bahkan hanya dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan, maka hal ini dapat menimbulkan resiko karena Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan perubahan data pendafaran tanah tersebut. Resiko lain yang muncul ialah apabila telah terjadinya sengketa tanah, yang akan mendapatkan perlindungan hukum ialah yang namanya tertera pada sertifikat serta apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002, hlm.538-539

⁵ *Ibid*, hlm.677

bersertifikat ataupun yang sudah bersertifikat akan sulit untuk dapat dilakukan pembuktiannya setelah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum yaitu peralihan hak milik atas tanah yang dialihkan atau dijual hanya dengan melakukan perjanjian dibawah tangan. Maka dari itu diperlukan adanya kekuatan hukum yang kuat untuk pembuktiannya.

Namun pada kenyataannya, di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang masih terdapat jual beli tanah yang belum bersertifikat yang mana dilakukan dengan dibawah tangan dan tidak dilaksanakan dibawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai contoh yang dilakukan oleh Bapak Abdul Mutholib dan Bapak Abdul Madjid yang merupakan warga Desa Ngawonggo telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan dibawah tangan. Tanah yang tidak bersertifikat dalam hal ini adalah tanah yang belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila penjual selaku pemilik tanah menjual sebidang tanah dan pembeli sepakat dengan memberikan sejumlah uang dan penjual akan memberikan kepada pembeli bukti berupa selemba kuitansi yang berisi bukti pembayaran yang telah disetujui oleh para pihak.

Kemudian hal ini dapat menjadi sebuah permasalahan yang ingin penulis kaji dan diangkat menjadi sebuah penelitian. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis menyusun skripsi ini dengan judul **"Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Dibawah Tangan (Studi di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang)"**. Hal ini dapat terjadi dikarenakan dalam implementasi khususnya di Desa Ngawonggo, Kecamatan Tajinan,

Kabupaten Malang masih terdapat pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan tanpa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa sertifikat yang pada akhirnya dapat merugikan banyak pihak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan?
- b. Apa akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan?

C. Tujuan

Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukumnya dari pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan yang tidak dilakukan dihadapan PPAT di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan.
- b. Untuk mengetahui apa akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan.

D. Manfaat

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat penelitian dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini dapat membantu dalam mengembangkan keilmuan dan keperdataan serta pengetahuan terkait bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan serta untuk dapat mengetahui kekuatan hukum serta akibat hukum dari jual beli dibawah tangan tersebut.
- b. Hasil dari penelitian dapat digunakan sebagai referensi oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Malang serta sebagai sumber literatur untuk dapat digunakan dalam penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat bermanfaat kepada pembaca juga tentunya kepada masyarakat guna dapat membantu memberikan informasi terkait pentingnya jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak hanya berdasarkan bukti transaksi kuitansi jual beli, sehingga dapat memiliki kepastian hukum. Diharapkan juga dapat bermanfaat kepada perangkat desa agar dapat menghimbau masyarakatnya untuk melakukan jual beli hak

atas tanah dengan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar nantinya di kemudian hari tanah tersebut dapat didaftarkan hak atas tanahnya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

E. Orisinalitas

Penelitian terdahulu penting bagi peneliti karena dapat digunakan sebagai data pendukung ketika melakukan penelitian. Data pendukung penelitian-penelitian terdahulu dapat menjadi landasan bagi peneliti untuk dapat memposisikan penelitiannya, baik dari pendekatan yang digunakann, metodologi, maupun isi. Namun penelitian ini juga mempunyai persamaan, perbedaan, kontribusi serta nilai kebaruan jika dibandingkan dengan eksistensi penelitian ini yakni:

Penelitian yang berjudul "TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNTUK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN GENUK SARI KOTA SEMARANG", yang disusun oleh REYHAN SAVA ODAGOMA, mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terdapat pembahasan yang relevan dengan penelitian ini yaitu terkait hukum perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan, sedangkan perbedaan penelitian ini adalah terkait tinjauan hukumnya dan lokasi penelitian tersebut berlokasi di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.

Berikut tabel yang telah diuraikan berdasarkan dari persamaan dan perbedaan penelitian tersebut sebagai berikut:

NO	PROFIL	JUDUL
1.	REYHAN SAVA ODAGAMA FAKULTAS HUKUM	TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNTUK TANAH YANG BELUM

<p>UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG 2022</p>	<p>BERSERTIFIKAT DI KELURAHAN GENUK SARI KOTA SEMARANG</p>
<p>ISU HUKUM</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang? 2. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang? 	
<p>HASIL PENELITIAN</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Di Kelurahan Genuk Sari masih terdapat masyarakat yang menggunakan kwitansi, akan tetapi pelaksanaan jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi yang dilaksanakan di Kelurahan Genuk Sari Kecamatan Genuk Kota Semarang tetaplah sah, karena telah terpenuhinya syarat-syarat materiil dan formil yang bersifat tunai, terang dan jelas hal ini disebabkan terbatasnya biaya, waktu yang lebih cepat, dan proses yang tidak membutuhkan waktu yang lama. 2. Akibat hukum pelaksanaan jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kecamatan Genuk Kota Semarang tetap sah, tetapi terkait keabsahannya belum sah dikarenakan tidak adanya sertifikat, dan juga dapat memungkinkan adanya akibat hukum yang timbul yaitu terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak terjaminnya kepastian hukumnya dan juga perlindungan hukumnya. 	
<p>PERSAMAAN</p>	<p>Terdapat kesamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama mengkaji terkait perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan.</p>
<p>PERBEDAAN</p>	<p>Pertama terdapat perbedaan isu hukum atau rumusan masalah, pada penelitian ini penulis lebih fokus membahas tentang kekuatan hukum perjanjian jual</p>

		<p>beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan, sedangkan dalam skripsi/tugas akhir yang berjudul tinjauan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang lebih berfokus kepada tinjauan hukum dari proses jual beli dibawah tangan tersebut.</p> <p>Kedua lokasi penelitian, dalam penelitian ini penulis bertempat di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang sedangkan dalam tugas akhir yang berjudul tinjauan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat berlokasi di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang.</p>
	KONTRIBUSI	Kontribusi dalam penelitian tersebut adalah dapat memberitahukan terkait proses pelaksanaan perjanjian jual beli

		yang dilakukan dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat yang dilaksanakan di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang, memberikan pemahaman tentang akibat hukum dari pelaksanaan jual beli dibawah tangan tersebut.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sedangkan penelitian ini adalah:

PROFIL	JUDUL
<p>RAHMA FAKHIRAH HAMISSY</p> <p>FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM MALANG</p>	<p>KEKUATAN HUKUM DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN DIBAWAH TANGAN (STUDI DI DESA NGAWONGGO KECAMATAN TAJINAN KABUPATEN MALANG)</p>
ISU HUKUM	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan? 2. Apa akibat hukum dari perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan? 	
NILAI KEBAHARUAN	
<p>Dalam skripsi ini peneliti lebih fokus untuk membahas terkait bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan dan bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan serta apa akibat hukumnya jika telah terjadi perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut.</p>	

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu

pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.⁶

Oleh karena itu, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan atau *field research*. "penelitian lapangan (*field research*) adalah jenis penelitian yang mempelajari fenomena dalam lingkungannya yang alamiah."⁷ dengan tujuan untuk dapat mendeskripsikan proses pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh masyarakat di Desa Ngawonggo guna mendapat data yang valid serta akurat untuk penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

"Metode penelitian yang digunakan didalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan melihat kejadian yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan yang dilakukan secara sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan secara langsung di lapangan."⁸

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang Jawa Timur. Peneliti memilih lokasi ini untuk penelitian karena tertarik untuk mengetahui lebih jauh mengenai bagaimana

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UI Press, 1981, hlm.43

⁷ Dedy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya)*. Bandung:Remaja Rosdakarya, 2004, hlm.160.

⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:Rajawali Pers, 2001, hlm.13-14

kekuatan hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan di Desa Ngawonggo tersebut jika perjanjian tersebut terlaksana dan bagaimana akibat hukumnya dari perjanjian yang dilakukan dibawah tangan tersebut.

4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Sumber Bahan Primer

“Yaitu data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak yang terlibat dengan obyek yang diteliti.”⁹ Data primer didapat melalui wawancara dan pengamatan (observasi) oleh perangkat desa dan masyarakat Desa Ngawonggo.

b. Sumber Bahan Sekunder

“Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi bahan-bahan dokumenter, buku-buku, tulisan ilmiah, dan sumber tertulis lainnya. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa data sekunder ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.”¹⁰

5. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

1) Teknik Pengumpulan Data Primer (Data Lapangan)

Pengumpulan data primer berarti melakukan penelitian lapangan secara langsung terhadap objeknya dengan menggunakan metode:

⁹ Loxy J Moeleog, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung:Remaja Rosda Karya, 1989, hlm.112

¹⁰ *Ibid*, hlm.12

a.) Wawancara / *Interview*

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk bertukar informasi yang dilakukan melalui sesi tanya jawab sehingga dapat menemukan jawaban dalam suatu topik tertentu. Wawancara akan dilakukan kepada Bapak Winarto selaku kepala desa, Bapak Bashori selaku Sekretaris Desa, dan masyarakat Desa Ngawonggo. Penelitian ini menggunakan metode wawancara secara mendalam diharapkan dengan menggunakan metode ini dapat mendapatkan informasi yang lebih akurat. Informasi yang didapat dari hasil wawancara sebagai berikut:

- a. Mengetahui identitas informan, seperti nama, usia, dan lain-lain
- b. Mengetahui peranan informan yang di wawancarai terkait dalam penelitian

2) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

a.) Studi Kepustakaan

Guna keperluan mengumpulkan data sekunder, meneliti teori perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan pokok maupun untuk mendapatkan landasan teoritis yang sesuai dengan topik penelitian.

6. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data adalah metode atau pendekatan guna mengorganisir data sehingga dapat diubah menjadi informasi. Hal ini membuat data lebih mudah dipahami dan berguna untuk menarik

kesimpulan dari suatu masalah. Penulis menggunakan analisa data kualitatif yang artinya tidak menggunakan rumus-rumus dan angka.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan ini telah disesuaikan dengan proporsi penulisan skripsi agar nantinya dapat lebih objektif dan agar lebih mudah untuk dapat memahami penelitian ini. Berikut kerangka penulisan skripsi yang disusun dalam sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan, bagian yang memuat sejumlah gagasan yang menjadi struktur penyusunan proposal penelitian. Menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka, menguraikan kajian teori yang akan berhubungan dengan pokok pembahasan yang akan diteliti seperti tinjauan umum tentang perjanjian, jual beli, pendaftaran tanah, dan tinjauan umum akta PPAT.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas secara rinci hasil dari penelitian yang akan dilakukan terkait dengan segala yang dipertanyakan dalam rumusan masalah. Pembahasan berkaitan dengan kekuatan hukum dari praktek jual beli tanah dibawah tangan serta apa akibat hukum dari perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan tersebut di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab penutup ini, hasil penelitian akan dibahas secara singkat, agar pembaca dapat memahaminya tanpa harus membaca keseluruhan skripsi. Selain itu, terdapat beberapa saran yang akan diberikan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan masih dilakukan jual beli hak atas tanahnya dengan dibawah tangan yang mana tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut membuat tanah yang diperjualbelikan tidak berkekuatan hukum, dikarenakan tidak memiliki Akta Jual Beli yang didapat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli tanah yang dilakukan haruslah dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta otentik sehingga nanti dapat berkekuatan hukum yang sah.
2. Proses jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan oleh masyarakat Desa Ngawonggo dapat berakibat hukum tidak memiliki kapastian hukum dikarenakan prosesnya tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini menyebabkan akta yang didapat tidak sekuat akta otentik, sehingga akta dari jual beli tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan. Maka dari itu Masyarakat Desa Ngawonggo yang melakukan jual beli hak atas tanah dengan dibawah tangan tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dibutuhkan suatu alat bukti akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Agar pembeli dapat memenuhi ketentuan tersebut yakni melakukan pendaftaran peralihan hak atas

tanah karena jual beli maka agar terlebih dahulu pembeli dan penjual melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat penulis berikan dari penelitian yang penulis peroleh, sebagai berikut:

1. Agar tanah masyarakat Desa Ngawonggo yang melakukan jual beli tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tersebut harus memenuhi persyaratan hukum yakni melakukan transaksi jual beli tersebut dihadapan PPAT agar dapat dibuatkan akta jual beli yang sah dan tidak lagi melakukannya dibawah tangan.
2. Bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan hak atas tanahnya di kantor pertanahan untuk dapat melakukan pengulangan transaksi terlebih dahulu dihadapan PPAT agar dapat memiliki akta jual beli sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah.
3. Agar tidak terjadi lagi jual beli tanah dibawah tangan maka diharapkan desa dapat bekerjasama dengan kantor BPN untuk sebaiknya dapat melakukan penyuluhan kepada masyarakat terkait manfaat dan pentingnya melakukan jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT serta akibat hukumnya apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dibawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2010 *Hukum Perjanjian Atas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, PT.Kharisma Putra Utama:Jakarta.
- Anwar Susanto, Zaenal Arifin, "*Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT.G/2020/PN TIM*", Volume 23, Nomor 3, Tahun 2023
- Bachsar Mustafa, 1984, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung:Remaja Karya CV.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2008 *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Djambatan.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Dr. Urip Santoso, 2017 S.H., M.H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Effendi Perangin, 1994 *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada:Jakarta.
- Ernanto Arisandi, "*Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*", djkn.kemenkeu.go.id, Jum'at 27 Mei 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah>.
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi, Nella Hasibuan Oleary, Ni Made Puspasutari Ujianti, "*Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung.*", Volume 1, Nomor 1, Tahun 2020
- Intan Nurina Seftiniara, Tami Rusli, Luthfiah Rahma, "*Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan*", Volume 1, Nomor 2, Tahun 2022
- Kompas.com, "*Cara Mengurus Akta Jual Beli*", sippn.menpan.go.id, Rabu, 13 September 2023,

<https://nasional.kompas.com/read/2023/09/13/00150071/cara-mengurus-ajb-tanah>

Loxy J Moeleog, 1989, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung:Remaja Rosda Karya.

Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, "*Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah*", Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Volume 10, Nomor 1, Maret 2022

Mohd. Syaufi Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Sarana Persada.

R.Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, CV.Mandar Maju:Bandung.

Ratna Eka Syafitri, Hanafi Arief, Faris Ali Sidqi, "*Kekuatan Hukum Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah*", Universitas Islam Kalimantan.

Retna Gumanti, "*Syarat Sahnya Perjanjian*", E-Journals Universitas Negeri Gorontalo

Sabrina Diva Azzahra, 2022, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan*, Legal Momerandum FH UII.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001 *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:Rajawali Pers.

Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UI Press.

Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta:Pradnya Paramitha, 2005, hlm.25.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 2002, hlm.79.

Van Dijk, 1982, diterjemahkan oleh A.Soehadi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung:Sumur.

Wiryo Prodjodikoro, 2000, *Hukum Antar Golongan di Indonesia*, Bandung:Sumur.

Yandri Radhi Anadi, "*Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee Dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Developer*", Volume 3, Nomor 1, Februari 2019.

Zulkifli, Diyan Isnaeni, Abid Zamzami, "*Mekanisme Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik)*", Universitas Islam Malang.