

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Hak Milik, dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Tanah memiliki fungsi sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat bagi kesatuan dalam kalangan masyarakat di Indonesia dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Sedangkan *capital asset* adalah fungsi tanah sebagai factor modal dalam pembangunan dan tanah dipergunakan serta dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, serta harus dijaga kelestariannya.<sup>2</sup>

Tanah memberikan sumber kehidupan misalnya sebagai sarana bertani guna memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat didirikannya bangunan tempat tinggal sebagai sarana dalam menyelenggarakan kehidupan sehari-hari dan tata kehidupan keluarga, dan akhirnya tanah merupakan tempat manusia dimakamkan. Hukum tanah di Indonesia

---

<sup>1</sup> JW.Muliawan,2009, *Pemberian hak Milik untuk Rumah Tinggal –Sebuah Kajian Normatif untuk Keadilan bagi Masyarakat*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publhiser, hal 57.

<sup>2</sup> Achmad R, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing, hal 1

umumnya diatur dengan Hukum Adat, sebagaimana terdapat pada pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>3</sup>

“Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”.

Pasal 5 UUPA tersebut menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di saneer, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional.<sup>4</sup>

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik.<sup>5</sup>

Proses pemerolehan tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui proses jual beli. Kata jual beli dalam pengertian yang lazim diartikan peristiwa dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela, sedangkan dalam Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Penerbit Djambatan, hal 176

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, hal.14

<sup>5</sup> Sarkawi, 2015, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hal.4.

yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Status hukum dan kepastian hukum dari kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 sebagai berikut.<sup>7</sup>

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Alat pembuktian kepemilikan tanah sebagai kepastian hukum hak atas tanah dilakukan dengan pemberian sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.<sup>8</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Negara berdasarkan UUPA. Amanat yang diemban oleh pemerintah tersebut diwujudkan dalam diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>6</sup> Prancisca Romana DH. 2015. *Keabsahan Jual Beli” Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri di Surakarta)*. Jurnal Reporatorium ISSN-2355-2646 volume II No 2. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

<sup>7</sup> Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hal. 558.

<sup>8</sup> BPN, 1998. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Koperasi Bumi Bhakti BPN, hal 5.

tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59: TLNRI Nomor 3696).<sup>9</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>10</sup>

PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

Praktik jual beli yang melibatkan objek hak atas tanah, didahului dengan proses perjanjian Pengikatan Jual Beli atau lebih dikenal dengan PPJB atau yang disebut PPJB-HAT. Perjanjian pengikat jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

---

<sup>9</sup> Supriyadi. 2016. *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan*. *Arena Hukum*. Volume 9 Nomor 2 Agustus 2016, Mataram: Badan Pertanahan Nasional Mataram, hal 204.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 204

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 204

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk proses jual beli tersebut, diantaranya sertifikat hak atas tanah belum ada karena mungkin masih dalam proses, atau karena belum terjadinya pelunasan jual beli, atau karena pajak-pajak tanah yang belum terlunasi.<sup>12</sup>

Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli ini dianggap telah terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Proses jual beli hak atas tanah dibawah tangan umumnya dilakukan terhadap tanah adat atau tanah bekas hak milik adat. Hal ini sebagaimana sebuah pendapat bahwa obyek jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendftaran tanah.<sup>13</sup>

Masih adanya Hukum Adat yang berlaku mengakibatkan adanya

---

<sup>12</sup> R. Subekti. 1998. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 29.

<sup>13</sup> Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Berkas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

hubungan antara masyarakat dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.<sup>14</sup>

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Tunai dan seketika yang dimaksud adalah, disaat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli.

Kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masih ada warga masyarakat di wilayah Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta yang dibuat oleh pejabat PPAT.

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual

---

<sup>14</sup> Imam Soetiknyo, 1997, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Penerbit Gajah Mada Universitas Press, hal 59

kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut.

Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala desa dianggap oleh para pihak, sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya, tanpa memperdulikan jika terjadi permasalahan yang akan timbul dikemudian hari.

Praktik pelaksanaan jual beli tanah dan proses pendaftaran hak atas tanah di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Jawa Timur masih banyak dilakukan dengan praktik di bawah tangan. Praktik tersebut adalah jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang dengan membuat surat pernyataan dengan materai dan kwitansi seperti yang dilakukan warga jatirogo yang melakukan jual beli dibawah tangan.

Faktor yang mendorong terjadinya transaksi dibawah tangan pada masyarakat di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi adalah asumsi atau anggapan masyarakat tentang rumitnya pemenuhan terhadap syarat-syarat yang berkaitan jual beli tanah di hadapan PPAT dan tidak pahami masyarakat mengenai prosedur jual beli tanah yang benar menurut aturan yang berlaku.

Banyak faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan jual beli di bawah tangan. Penyebab mereka lebih memilih jual beli di

bawah tangan di antaranya adalah di karenakan jual beli di bawah tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama, selain itu jual beli di bawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak, dan mudah.<sup>15</sup>

Fenomena tersebut di atas yang menjadi permasalahan yang akan diteliti adalah upaya hukum bagi pihak pembeli apabila dikemudian hari pihak penjual dan ahli warisnya mempersoalkan transaksi jual beli tanah tersebut yang dilakukan pihak pembeli tersebut yang telah nyata-nyata sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT.

Hal ini penting khususnya bagi penulis untuk mengetahui resiko yang timbul akibat transaksi tersebut, akibat hukum yang ditimbulkan dengan menggunakan akta dibawah tangan serta upaya hukum yang dilakukan bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Kebiasaan yang terjadi kelompok orang tua yang mereka sudah terbiasa melakukan jual beli tanah dibawah tangan melalui Kepala Desa, menganggap bahwa proses jual beli dihadapan PPAT terlalu rumit, sehingga mereka lebih memilih proses jual beli di bawah tangan dengan disaksikan oleh kepala desa.

---

<sup>15</sup> R.Soehadi, 2001, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Surabaya: Penerbit Karya Anda, hal.15

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **Tinjauan Yuridis Tentang Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Provinsi Jawa Timur.**

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimanakah Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dan kegunaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini semoga dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dan mengembangkan pengetahuan yang didapat pada bangku perkuliahan serta mempraktikanya dalam kehidupan bidang hukum di masyarakat.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat tentang proses jual beli hak atas tanah yang benar sesuai dengan kaidah Undang-Undang Pokok Agraria sehingga kepastian hukum hak atas tanah terjamin.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.<sup>16</sup>

Jual beli tanah merupakan janji dari pihak penjual untuk menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Perbuatan jual beli hak atas tanah ini diikuti oleh

---

<sup>16</sup> Prancisca Romana DH. 2015. *Op. Cit*

perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai dimaksud disini adalah dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai adanya pembayaran sebagian atau keseluruhan harga yang telah disepakati.

Terang bemakna bahwa perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi serta riil atau secara yaitu menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani kedua belah pihak.<sup>17</sup>

Perjanjian jual beli hak atas tanah secara peraturan harus dilakukan dihadapan PPAT sehingga terpenuhi syarat terang atau bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB).

Syarat pembuatan AJB, pihak memindahkan hak harus memenuhi syarat yaitu memiliki kewenangan untuk memindahkan hak atas tanah tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibeli, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Masih adanya asumsi tentang rumitnya pengurusan jual beli melalui PPAT serta adanya pandangan proses jual beli dibawah tangan dengan biaya yang dianggap lebih murah dan lebih cepat menyebabkan pada kelompok-

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hal 33

kelompok orang tua masih banyak memilih menggunakan proses jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

Para orang tua terdahulu khususnya yang melakukan proses jual beli hak atas tanah melalui proses transaksi dibawah tangan hanya dibekali dengan kwitansi dan saksi dari kelurahan/desa. Transaksi dibawah tangan yang dilakukan tersebut memiliki resiko timbulnya masalah keabsahan kepemilikan hak atas tanah di masa yang akan datang.

## **F. Metode Penelitian**

Metode dalam suatu penelitian merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, di mana metode penelitian merupakan cara utama yang tujuannya untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Penelitian mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisis.<sup>18</sup>

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu. Penelitian hukum ini bersifat deskriptif. Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Khuzafah Dimiyati dan Kelik Wardiyono. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: FH UMS, hal 13

<sup>19</sup> Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm. 47.

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>20</sup> Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai sebagai data sekunder. Dengan demikian jenis data yang diperoleh data sekunder.

Metode pendekatan di atas digunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan satu dengan peraturan lainnya serta kaitannya dengan penerapan dalam praktek di lapangan. Pada metode yuridis normatif yang dilakukan penulis terdapat segi yuridis dan segi normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup>

Sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap asas-asas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum. Selanjutnya dari segi normatif dalam penelitian ini adalah acuan yang digunakan peneliti untuk menganalisa permasalahan

---

<sup>20</sup> Soejono Soekamto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 4. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal 13

<sup>21</sup> Roni Hanitjo Soemitro. 1992. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 20

yang ada, yaitu ketentuan-ketentuan peraturan hukum tentang transaksi jual beli tanah akta dibawah tangan.

## **2. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris yang merupakan perpaduan antara penelitian hukum normatif dan empiris. Menurut Amirudin Penelitian, hukum normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder atau penelitian kepustakaan.<sup>22</sup> Penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer atau penelitian lapangan untuk mengkaji hukum sebagai perilaku nyata sebagai dan gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis.<sup>23</sup>

## **3. Sumber Data**

Sumber data merupakan asal dari mana data diperoleh. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam sumber data sekunder dan sumber data primer sebagai berikut.

### **a. Sumber data sekunder**

Sumber data sekunder diperoleh dari produk perundang-undangan yang berhubungan dengan tema penelitian. Sumber data sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku literature, serta perundang-undangan yang sesuai dengan permasalahan.

#### **1) Bahan Hukum Primer**

---

<sup>22</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal, 54.

- a) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tanggal 05 Maret 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder diantaranya buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian yang relevan, serta berbagai hasil seminar dan kegiatan ilmiah yang dapat dijadikan rujukan dalam menjawab permasalahan penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Merupakan bahan dan informasi-informasi yang dapat menunjang bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus ataupun hasil

wawancara yang digunakan untuk mendukung data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan.

b. Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang terkait langsung dengan permasalahan. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah salah satu warga masyarakat yang melaksanakan proses jual beli hak atas tanah dibawah tangan.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Proses pengumpulan data penelitian menggunakan metode studi pustaka. Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang mendukung dalam penyusunan jawaban dari permasalahan penelitian.

#### **5. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data secara kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undnagan dan putusan Pengadilan serta norma-norma yang ada di masyarakat.<sup>24</sup> Hasil analisis kemudian disajikan secara deskriptif untuk disusun sebagai kesimpulan dalam menjawab permasalahan terkait dengan masalah.

---

<sup>24</sup> Zainuddin Ali, 2009, Metode Penelitian Hukum, Palu : Sinar Grafika, hal 105

## **G. Sistematika Penelitian**

Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang disusun secara sistematis yang bertujuan untuk mempermudah dalam melakukan pembahasan dari isi skripsi ini. Penulis menyusun penulisan ini dengan sistematika sebagai berikut

Bab I adalah pendahuluan. Dalam pendahuluan berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Pustaka, bab ini menguraikan tentang Tinjauan tentang Transaksi Jual Beli Tanah, Pengertian Jual Beli Secara Umum, Pengertian Transaksi Jual Beli Tanah, Prosedur Transaksi Jual Beli tanah. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah, Pengertian Kepastian Hukum Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah, Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah, Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli Tanah, Asas-Asas Perjanjian Jual Beli Tanah, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Berakhirnya suatu perjanjian Jual Beli Tanah. Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, Pengertian Akta Jual Beli Tanah, Fungsi Akta Jual Beli Tanah, dan Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan. (1) keabsahan akta dibawah tangan di desa jogorogo kecamatan jogorogo kabupaten ngawi di tinjau dari undang-undang Pokok Agraria (2) kepastian hukum perjanjian dalam jual beli tanah menggunakan akta di bawah tangan menurut undang-undang yang berlaku.

BAB IV: Penutup, menguraikan tentang Kesimpulan dan Saran

