

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya. Seiring berjalannya waktu, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah, yang saat ini tanah menjadi kebutuhan primer.

Dahulu tanah hanya di nilai sebagai penunjang aktivitas pertanian masyarakat saja, namun pada saat ini dapat di lihat dengan cara pandang strategis dan pemikiran jangka panjang yaitu sebagai aset penting di masa depan. Dalam Pasal 33 Undang–Undang Dasar 1945 menyebutkan:

“Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar–besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut juga dapat disesuaikan dengan ketentuan yang tercantum didalamnya, akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah.

Pada saat ini di Kabupaten Grobogan khususnya, masyarakat Desa masih memberlakukan Hukum Adat yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (obyek) masih ada dan

melekat, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, bahkan juga menjelma sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.¹ Adapun di negara Indonesia menggunakan asal hukum tanah yang berasal dari Hukum Adat yang dimiliki.

Komponen-komponen melekat terhadap pentingnya tanah yang mempunyai nilai tinggi bagi masyarakat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan unuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.²

Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun tugas pokok dan kewenangan PPAT telah diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

¹ Imam Soetikno, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, Hal. 59.

² Bambang Tri Cahyo, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 16

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. Dan Pasal 3 ayat (1) dan (2) yaitu, Pasal 3 ayat (1) “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.” Pasal 3 ayat (2) “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.³

Pada saat ini transaksi jual beli tanah di bawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti di wilayah Kabupaten Grobogan yang masih belum paham dan kurang mengenal dengan Notaris/PPAT. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli

³ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.

melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Yang di maksud dengan tunai dan seketika adalah, di saat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masyarakat di wilayah Kabupaten Grobogan masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

Dijelaskan dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah :

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari perumusan pasal tersebut dapat kita tarik kesimpulan, bahwa pihak penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing yang saling bertimbal balik. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang atau obyek yang dijual sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang atau obyek sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kepada penjual.

Werdering Overeenkomst juga menyebutkan, “dalam jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan

pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli.”⁴

Namun dalam kaitannya, dengan melakukan perjanjian jual beli saja tidak lantas langsung menyebabkan beralihnya suatu hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli, akan tetapi harus melakukan proses penyerahan (*levering*) terlebih dahulu. Pada hakekatnya suatu perjanjian jual beli itu dapat dilakukan dalam dua tahap. Yang pertama yaitu, tahap kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang atau obyek untuk menyepakati harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) barang atau obyek yang menjadi inti dari perjanjian, dengan bertujuan untuk mengalihkan suatu hak milik dari barang atau obyek tersebut.

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) jual beli hanya disebutkan didalam pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal tersebut tidak ada kata-kata yang menyebutkan jual beli, yaitu disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan sebagai suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui proses jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, walaupun dalam pasal 26 UUPA hanya disebutkan dialihkan, akan tetapi termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan

⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Hal. 48.

pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.⁵

Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat.

Dengan kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia, menyebabkan dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960. Sehingga sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya. Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat

⁵ Bambang Tri Cahyo, *Op. Cit.*

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Dalam kenyataannya, di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan.

Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selembarnya kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah

mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkatperangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan", dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel. Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila

pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.⁶

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah 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 pendaftaran tanah.⁷

Mengenai syarat-syarat dan asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, buku berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data detil bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa kalangan masyarakat ada yang masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti materil seorang warga dalam permohonan Sertipikat Tanah.

Sehubungan dengan pemikiran penulis yang telah diuraikan diatas serta untuk mengetahui lebih nyata dan mendalam maka, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA (STUDI KASUS DI DESA SEDADI KECAMATAN PENAWANGAN KABUPATEN GROBOGAN)

⁶ Nur Susanti, 2008, *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Hal. 22.

⁷ Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Berkas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

B. Rumusan Masalah

Setiap penelitian perlu sekali adanya pembatasan masalah agar penelitian itu terlihat jelas dan dapat terfokus pada permasalahan yang akan dibahas sesuai dengan judul, dan waktu. Pembatasan masalah juga dilakukan guna mencapai efektivitas dan efisiensi dalam penelitian dan pembahasan masalah sesuai dengan judul penelitian yaitu “Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa.”

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah dalam suatu penelitian karya ilmiah agar lebih mendalam, terarah dan tepat pada porsinya karena itu untuk memudahkan pencapaian tujuan dan pembahasannya, maka dalam penyusunan skripsi diatas dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa ?
2. Bagaimanakah perlindungan dan kekuatan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan atas latar belakang masalah dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan objektif

Mendeskripsikan agar mengetahui dan menganalisa penyebab masih adanya masyarakat yang melakukan suatu praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya, yang terjadi di Desa Sedadi, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan.

2. Tujuan subjektif

Menambah wawasan pengetahuan dan memahami cara penyelesaian sengketa praktek jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian serta kekuatan hukum suatu perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sedadi, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Dari uraian yang telah dipaparkan oleh penulis di atas maka dijelaskan manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan serta mempraktekkannya dilapangan sehingga juga dapat bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan suatu gambaran dalam mencari penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli

tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya agar memperoleh sertipikat.

2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan sumbangan wawasan dan pemikiran bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu serta memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca mengenai bidang hukum perdata pada khususnya tentang praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukumnya serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa. Berkaitan dengan masalah yang diteliti, dapat digunakan acuan kepada para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian berikutnya yang terkait dengan permasalahan yang sama.

E. Kerangka Pemikiran

Di lingkup pertanahan masih begitu banyak timbul permasalahan dalam kehidupan sehari-hari pada saat ini. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat di Kabupaten Grobogan sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli langsung dihadapan Kepala Desa tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat Desa yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Hal ini diperkuat juga dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu :

“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.”

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan secara *civil liability* (pertanggungjawaban perdata), kepada pihak yang dirugikan (korban) untuk

menuntut agar yang menjadi haknya dapat dibayar kembali. Di samping itu juga dapat dilakukan perlindungan hukum secara *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan *penal* (hukuman) dan *non-penal* (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14 c kitab undang-undang hukum pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi tanah.⁸

Namun meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan tersebut, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya, sampai dengan bulan september 2013 jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47% yang tersebar 33 Propinsi seluruh Indonesia dari jumlah transaksi jual beli nasional yang memiliki jumlah tertinggi pada tahun 2013 yaitu 1.109.104 transaksi jual beli, dan terakhir pada tahun 2016 transaksi jual beli nasional masih berada di grafik terendah yaitu kurang 250 ribu transaksi.⁹

Begitupun di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan, jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala ataupun kasus yang bisa di dapatkan, dikarenakan masih sangat banyak oknum masyarakat yang melakukan jual beli dengan tidak jujur

⁸ Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, Hal. 14.

⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional www.bpn.go.id diakses 17 juli 2017 pukul 08:08 WIB

dan merugikan pihak lain, misalnya jual beli dengan akta di bawah tangan, di mana dari hasil prapenelitian penulis menunjukkan bahwa hanya $\pm 30\%$ masyarakat menggunakan akta otentik, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktek jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada. Oleh karena itu, kasus-kasus pertanahan semakin merajalela khususnya terkait jual beli tanah. Namun berdasarkan uraian di atas, secara teoritis dan yuridis upaya penanggulangan serta pemberian sanksi baik berupa hukuman maupun tidak berupa hukuman masih diberlakukan terhadap oknum-oknum yang menyebabkan kerugian dalam kasus-kasus pertanahan.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari tahu bagaimana penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah jika ada sengketa dan praktek jual beli yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta PPAT) hingga sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat Desa. Oleh karena itu, maka penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian.

F. Metode Penelitian

Penelitian atau research dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh data dari objek penelitian digunakan suatu metode pengumpulan data yang sesuai dengan objek yang diteliti. Disini peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain.¹⁰ Metode pendekatan yuridis empiris dalam kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan jual beli tanah yang semestinya dan perlindungan hukum dalam praktek jual beli dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, serta kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian jika terjadi sengketa ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian deskriptif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif, yaitu untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya.¹¹ memperoleh gambaran yang baik, jelas, dan dapat memberikan data seteliti mungkin tentang objek yang diteliti.

¹⁰ Sutrisno Hadi, 1993, *Metodologi Research*, Jilid 1 cet Ke-24, Yogyakarta: Andi Offset, Hal. 4.

¹¹ Roni Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hal. 34.

3. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan skripsi ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Penelitian Lapangan

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi/pengamatan dan wawancara tentang hal-hal yang terakait dengan masalah yang diangkat dalam penulisan skripsi ini. Observasi/pengamatan dilakukan dengan melihat secara langsung terhadap objek yang diteliti, sedangkan Wawancara adalah tehnik pengumpulan data dengan komunikasi secara langsung dengan responden.¹²

b. Penelitian Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan digunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan penulis.¹³

Penulis dalam meneliti permasalahan ini, mengumpulkan dokumen-dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan.

¹² *Ibid*, Hal. 9.

¹³ M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hal. 01-10.

G. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer maupun sekunder, adapun data primer dan sekunder yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan, dengan penelitian langsung terhadap obyek yang diteliti, yaitu berupa observasi dan wawancara serta pengajuan daftar pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan praktek jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, serta kekuatan hukum dalam pembuktian apabila terdapat sengketa.

2. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta sumber-sumber data secara tertulis maupun tidak tertulis dari Kepala Desa dan Perangkat Desa di Desa Sedadi, dan sumber data sekunder lainnya dalam penulisan ini, berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

H. Metode Analisis Data

Metode analisis data sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, metode analisis yang digunakan penulis

dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu lebih menekankan proses analisisnya pada proses penyimpulan secara deduktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah.¹⁴

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian deskriptif analitis. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut. Permasalahan yang akan diteliti.

I. Sistematika Skripsi

Untuk menghasilkan karya ilmiah yang baik, maka pembahasan yang diterapkan harus diuraikan secara sistematis sehingga menemukan gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti dalam penulisan hukum ini. Agar lebih terarah dan lebih mudah untuk dipahami, penulis menguraikan sistematika penelitian sebagai berikut :

BAB I	PENDAHULUAN
	A. Latar Belakang Masalah
	B. Rumusan Masalah
	C. Tujuan Penelitian
	D. Manfaat Penelitian
	E. Kerangka Pemikiran

¹⁴ *Ibid*, Hal.13.

F. Metode Penelitian

G. Jenis Data

H. Metode Analisis Data

I. Sistematika Skripsi

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

1. Pengertian Jual Beli
2. Pengertian Tanah
3. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan

B. Tinjauan Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

1. Menurut Hukum Barat
2. Menurut Hukum Adat

C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA))

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli

E. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

1. Tujuan Pendaftaran Tanah
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
3. Sistem Pendaftaran Tanah

4. Sistem Publikasi Yang Digunakan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

B. Perlindungan Dan Kekuatan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA