

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat, Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3) disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

---

<sup>1</sup> Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Seri Hukum Agraria I, Alumni, Bandung, 1978, hlm. 11.

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan di sini mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA 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 dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>2</sup>

Semua hak atas tanah itu mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan.<sup>3</sup>

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia untuk sarana berlindung serta melakukan berbagai aspek kegiatan, manusia tidak bisa terlepas dari tanah, karena dengan tanah manusia dapat melakukan pembangunan atau melakukan perekonomian seperti melakukan penanaman saham, baik dari aspek pertanian maupun pembangunan ruko lainnya. Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat baik untuk keperluan pemukiman maupun kegiatan usaha. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh

---

<sup>2</sup> Urip santoso, S.H.,M.H. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, PT Fajar Interpratama offset*, Jakarta, hlm.10.

<sup>3</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cet. II, Remadja Karya CV Bandung, Bandung, 1985, hlm. 39.

sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>4</sup>

Aspek dalam menguasai suatu tanah adalah merupakan salah satu bentuk politik Agraria, serta dengan memiliki tanah adalah salah satu bentuk kesejahteraan suatu masyarakat. Maka dari itu sebagai masyarakat yang baik dan taat aturan agar memiliki surat kepemilikan tanah yang diurus oleh pemerintah setempat agar pemanfaatannya atau penguanaanya tidak dapat menimbulkan sengketa yang berkelanjutan, sehingga dengan mempunyai surat kepemilikan tanah yang sah, contohnya berupa sertifikat yang dilakukan dengan jual-beli, maka akan terhindar dari sengketa tanah.

Selanjutnya menurut pendapat Sangsun dalam bukunya yang berjudul Tata Cara Mengurus sertifikat Tanah disebutkan bahwa : “peralihan hak-hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, maupun memalui pewarisan, pemisahan hak bersama, dan yang lainnya untuk memperoleh kepastian hukum atas sebidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan

---

<sup>4</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut dapat tercapai melalui pendaftaran tanah<sup>5</sup>”.

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk diselenggarakan tertib administrasi pertanahan. Sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (dalam hal ini jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka mengakibatkan seseorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum.

Dalam kehidupan era modern seperti ini saja, masih marak masyarakat yang buta hukum, kurang pemahaman akan pentingnya sertifikat tanah, maka tidak jarang

---

<sup>5</sup> Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi media, Jakarta, hlm.10

adanya suatu perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang tidak mempunyai sertifikat, padahal sertifikat adalah salah satu tanda bukti. Menurut KBBI sertifikat diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang atas hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan penerbitan sertifikat tanah hak atas tanah bahwa telah menerangkan seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik hak atas tanah yang paling kuat dan terpenuhi. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas, serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya tidak terbatas.<sup>6</sup> Dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud bunyi pasal di atas dengan adanya sertifikat menentukan kepemilikan bidang tanah dan merupakan alat bukti yang kuat. Menurut teori kepastian hukum yang dianut oleh Otto teori kepastian hukum dibagi kedalam tiga poin, dimana salah satunya menyebutkan “Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut”.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat,

---

<sup>6</sup> Sri soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum perdata, hukum benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm.135.

dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.

Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemilikan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, jika seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Selanjutnya Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan 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.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Berdasarkan UUPA jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan sebagai suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak

atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, walaupun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>7</sup>

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya<sup>8</sup>. Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

---

<sup>7</sup>Adrian sutaerdi, *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.76

<sup>8</sup>Ibid hlm. 80-82

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. Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Dalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.

**Tabel 1.1 Data Luas, Pemilik Tanah, Dan Yang Melakukan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Di Desa Tenjonagara**

<b>Luas Tanah</b>	<b>Pemilik Tanah</b>	<b>Yang Melakukan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat</b>
4.272.709 m <sup>2</sup>	4.855	389

Sumber : Kantor Kepala Desa Tenjonagara Kecamatan Cigalontang

Dapat kita lihat hasil data yang diperoleh dari desa Tenjonagara menunjukkan bahwa yang melakukan jula beli tanah tidak bersertifikat sangatlah banyak, namun yang harus kita ingat dalam pasal 1320 kuhperdara mengenai syarat-syarat perjanjian yaitu:

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian



2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian
3. Ada suatu hal tertentu
4. Ada sebab yang halal

Namun sebenarnya jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan serta tidak bersertifikat itu melanggar poin (3) dan (4) yang artinya jual beli tersebut batal demi hukum.

Namun dalam kenyataan masyarakat di desa Tenjonagara Cigalontang Tasikmalaya banyak yang tidak memiliki sertifikat tanah dan melakukan transaksi pelaksanaan jual beli tanah di desa Tenjonagara Cigalontang Tasikmalaya. Tentu ini akan merugikan salah satu pihak jika terjadi sengketa, serta pada pelaksanaannya batal demi hukum. Seperti yang peneliti bahas sebelumnya tanah di desa Tenjonagara Cigalontang Tasikmalaya tidak memiliki sertifikat, tanpa adanya sertifikat tentu tidak memiliki alat bukti yang kuat.

Untuk itu penulis merasa tertarik untuk mencoba menguraikan masalah dengan judul penelitian **“Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Di Desa Tenjonagara Kecamatan Cigalontang Kabupaten Tasikmalaya Dihubungkan Dengan Pasal 19 Ayat (2) Huruf C Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”** untuk dikaji lebih lanjut dan dibahas dalam penelitian skripsi ini.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari paparan latar belakang diatas, dapat dirumuskan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan dari jual beli tanah tidak bersertifikat di desa Tenjonagara Cigalontang Tasikmalaya dihubungkan dengan UUPA Pasal 19 Ayat 2 huruf c Jo PP No 24 Tahun 1994?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah tidak bersertifikat di Desa Tenjonagara, Cigalontang, Tasikmalaya dihubungkan dengan UUPA Pasa19 Ayat 2 huruf c Jo PP No 24 Tahun 1945?
3. Apa kendala dan upaya pelaksanaan jual beli tanah tidak bersertifikat di Desa Tenjonagara, Cigalontang, Tasikmalaya?

## **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui keabsahan dari jual beli tanah tidak bersertifikat di desa Tenjonagara Cigalontang Tasikmalaya dihubungkan dengan UUPA Pasal 19 Ayat 2 huruf c Jo PP No 24 Tahun 1994.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah di Desa Tenjonagara, Cigalontang, Tasikmalaya dihubungkan dengan UUPA Pasa19 Ayat 2 huruf c Jo PP No 24 Tahun 1945.
3. Untuk mengetahui kendala dan upaya dalam mengatasi pelaksanaan jual beli tanah tidak bersertifikat di desa Tenjonagara, Cigalontang, Tasikmalaya dihubungkan dengan UUPA Pasa19 Ayat 2 huruf c Jo PP No 24 Tahun 1945.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Melalui skripsi ini, Penulis mengharapkan agar penulisan ini dapat bermanfaat baik secara teori maupun secara praktis :

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Dari segi teoritis, penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang teori-teori terhadap ilmu pengetahuan terutama tentang hukum agraria dalam pentingnya sertifikat rumah dalam kepemilikan tanah dan jual beli.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan pemikiran kepada pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu :

- a. Pihak pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional di kabupaten Tasikmalaya, agar lebih ditingkatkan lagi dari segi aspek sosialisasi kepada masyarakat Desa cigalontang mengenai pentingnya sertifikat tanah, dan apa manfaat dari kepemilikan sertifikat tanah.
- b. Bagi masyarakat, khususnya di Desa Tenjonagara, kecamatan Cigalontang, kabupaten Tasikmalaya meleui penelitian ini agar faham bagaimana prosedur membuat sertifikat, sengketa yang timbul tanpa sertifikat, serta manfaat yang dirasakan jika memiliki sertifikat tanah.

## E. Kerangka Pemikiran

Kepastian hukum merupakan langkah akhir keinginan para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka para pihak yang melakukan perjanjian merasa aman dan tidak akan timbul permasalahan atau sengketa di kemudian hari ada beberapa teori yang memperkuat agar terjadinya kepastian hukum. Teori-teori itu adalah:

- a) Teori Keseimbangan, maksud dari teori ini bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
- b) Asas konsensualitas merupakan asas dalam perjanjian, dimana perjanjian yang dibuat oleh para pihak, harus didasarkan pada kata sepakat atau saling setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Kesepakatan para pihak juga dapat menjadi momentum terjadinya suatu perjanjian.
- c) Teori Spesialitas, maksud dari teori ini hak kepemilikan hak atas tanah secara individual harus ditunjukkan dengan jelas ujud, batas, letak, luas tanah. Asas ini terdapat pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan;
- d) Teori Kepatutan, maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan kepatutan, teori Kepatutan dalam perjanjian ditentukan dalam Pasal 1339 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Perjanjian tidak hanya mengikat pada hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam isi perjanjian,

tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan atau diwajibkan oleh keputusan, kebiasaan dan undang-undang<sup>9</sup>

e) Teori Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*)

Menurut Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, hukum adalah sebuah sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *dassollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Menurut Utrecht dalam Riduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat

---

<sup>9</sup> H. R Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm.101

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>11</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan. Selanjutnya seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya "*Prinsiples of Mercantile Law (Vol.1)*" yang dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja, M.H., dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

"bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli."

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin

---

<sup>11</sup> Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian

## **F. Langkah-langkah Penelitian**

Langkah-langkah Penelitian yang digunakan dalam rangka menyusun skripsi ini antara lain adalah :

### 1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, yaitu metode penelitian yang tujuannya memberikan suatu gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang diselidiki untuk kemudian dianalisis.<sup>12</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum serta bahan-bahan yang mempunyai hubungan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan penelitian ini dan pengambilan data langsung pada objek penelitian yang berkaitan dengan jual beli tanah tidak bersertifikat di desa Tenjonagara yang dihubungkan dengan Pasal 19 Ayat 2 Huruf C undang-undang no.5 tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>12</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm.10.

dasar pokok- pokok agraria Jo Pasal 3 huruf a PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah .<sup>13</sup>

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto metode pendekatan yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintah.

### 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang akan diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan.<sup>14</sup> Pertanyaan yang diajukan dalam bentuk wawancara dengan pihak BPN, Lurah serta masyarakat. Jenis-jenis data yang peneliti ambil antara lain:

---

<sup>13</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hlm. 10

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 12



- a) Bahan hukum Primer adalah data yang akan diperoleh langsung dari lapangan<sup>15</sup> yaitu data yang dilakukan sesuai fakta yang terjadi di desa tenjonaga bahwa banyaknya jual beli tanpa sertifikat
- b) Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan<sup>16</sup> data yang diambil dari berbagai literasi, atau Undang-undang serta teori yang menyangkut permasalahan diatas, serta data sekunder ini sebagai penguat data data hukum Primer.
- c) Bahan Hukum Tersier adalah data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun hukum sekunder.

Dalam penelitian umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung menurut bahan pustaka<sup>17</sup>. Menurut soerjono soekanto, bahan data dalam penelitian hukum meliputi :<sup>18</sup>

#### 4. Sumber Bahan

Sumber bahan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data tersier.

- a) Sumber bahan Primer, yaitu sumber yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat berupa wawancara.

---

<sup>15</sup>Ronny HanitjoSoemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hlm. 10

<sup>16</sup> Ibid hlm 52

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2005, hlm. 12

<sup>18</sup> Ibid hlm 52

- b) Sumber bahan Sekunder, yaitu berupa dokumen-dokumen penting atas terjadinya jual beli tanah tidak bersertifikat yang dilakukan di Desa tenjonagara, Buku-buku, serta Undang-undang yang berkaitan dengan jual beli tersebut.
- c) Sumber bahan Tersier, yaitu sumber data yang diambil dari media media online yang digunakan sebagai bahan rujukan dan pengetahuan<sup>19</sup>.

#### 5. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan cara:

- a. Studi Kepustakaan, yakni dengan mengkaji data-data sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Observasi, yakni penelitian yang dilakukan di kantor BPN Tasikmalaya mengenai data-data rumah yang belum bersertifikat khususnya di desa Tenjonagara
- c. Wawancara, untuk mengumpulkan data primer dilakukan dengan wawancara dengan narasumber di Kantor BPN, Desa Tenjonagara, dan masyarakat desa Tenjonagara yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat.

#### 6. Analisa Data

---

<sup>19</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Jurimetri*, Cetakan Kelima, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 12

Analisa data dapat digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisa secara deskriptif kualitatif<sup>20</sup> yaitu dimana peneliti menganalisis data dan melihat kenyataan fakta yang terjadi banyaknya jual beli tanah tidak bersertifikat di Deasa Tanjonagara, Cigalontang, Tasikmalaya.

#### 7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan antara di :

- a. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya
- b. Kantor Kecamatan Cigalontang Desa Tenjonagara
- c. Kantor Kepala Desa Tenjonagara
- d. Kampung Ciuyah Desa Tenjonagara
- e. Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- f. Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Bandung.
- g. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung.
- h. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

---

<sup>20</sup>Sri Mamudji, Et Al, *Metode Penelitian Hukum, cetakan pertama*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005, hlm. 30