

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah sangat erat sekali hubungannya dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu akan memerlukan tanah bahkan bukan hanya sekedar dalam kehidupan melainkan matipun manusia masih tetap memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas akan tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga dalam kemajuan dan perkembangan seperti ekonomi, sosial, budaya juga teknologi yang menghendaki tersedianya tanah yang lebih luas.<sup>1</sup>

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan yang signifikan.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah yang selalu mengalami kenaikan maka manusia

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm, 37

selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan.<sup>2</sup>

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena, sebagai berikut:

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakaiannya, sumber daya tanah mempunyai harapan dimasa depan untuk menghasilkan pendapat dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa,
2. Permintaan akan tanah akan sangat tinggi sehingga harganya juga mahal,
3. Tanah memiliki nilai ekonomis yakni tanah layak untuk dimiliki dan ditransfer atau diahlikan.<sup>3</sup>

Aspek dalam menguasai suatu tanah adalah salah satu bentuk politik Agraria, serta dengan memiliki tanah sebagai salah satu bentuk kesejahteraan suatu masyarakat. Maka dari itu sebagai masyarakat yang baik dan taat akan aturan agar memiliki surat kepemilikan tanah yang diurus oleh pemerintah setempat agar pemanfaatannya atau penggunaannya 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.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Aceh, 1997, hlm, 24

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraris Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1986, hlm, 3

Tata cara mengurus sertifikat tanah terkadang cukup rumit bagi beberapa orang. Namun, mau tidak mau, penting untuk segera mengurusnya sebab menjadi bukti atas kepemilikan tanah. Sertifikat tanah penting guna memberikan kepastian hukum bagi si pemilik aset. Menurut pendapat Sangsun tata cara mengurus sertifikat tanah terdapat bahwa : “Peralihan hak-hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, pewarisan, pemisahan hak bersama, dan yang lainnya untuk memperoleh kepastian hukum atas sebidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut dapat tercapai melalui pendaftaran tanah”<sup>4</sup>.

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 3 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah.
2. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas hukum tentang properti yang telah terdaftar.
4. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sebagaimana 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.

---

<sup>4</sup> Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi media, Jakarta, 2008, hlm, 10

Dalam kehidupan era modern seperti ini, masih maraknya masyarakat akan buta hukum, karena kurangnya pemahaman tentang pentingnya sertifikat tanah, maka hal itu tidak jarang adanya suatu perselisihan perdata mengenai kepemilikan sebidang tanah yang tidak mempunyai sertifikat, padahal sertifikat itu adalah salah satu tanda bukti.

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur dalam peraturan pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak atas tanah. Maka dari itu sertifikat diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang 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.<sup>5</sup>

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 dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa :

“jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dan menerima barang”.

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal, 237

Pada unsur tersebut sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang yang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disepakati bersama. Dengan demikian masing-masing pihak antara penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.<sup>6</sup>

Sejalan dengan hal tersebut pada dasarnya jual beli tanah terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika ada salah satu pihak yang tidak melakukan kewajibannya dalam jual beli tanah tersebut sesuai yang di perjanjikan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

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

---

<sup>6</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cetakan Pertama*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm, 46

hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, dengan itu meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, maka itu termasuk salah satunya yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah jika dilakukan jual beli dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. 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.

Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu 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. Ada yang menafsirkan, bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penuangan norma-norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum

---

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

yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh.<sup>8</sup>

**Tabel 1 : Daftar Desa Seluruh Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya**

Desa	RT	RW	Dusun
Taraju	21	4	4
Cikubang	28	6	4
Deudeul	27	3	3
Purwarahayu	54	6	6
Singasari	29	6	6
Banyuasih	50	5	5
Raksasari	23	4	4
KertaRaharja	31	5	5
Pageralam	21	6	3

*Sumber : Kantor Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya  
Tahun 1974*

Wilayah Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya memiliki 9 (Sembilan) Desa diantaranya yaitu Desa Taraju, Desa Cikubang, Desa Deudeul, Desa Purwarahayu, Desa Singasari, Desa Banyuasih, Desa Raksasari, Desa Kertaraharja, dan Desa Pageralam. Dari data Desa tersebut penulis memilih salah satu Desa yang dijadikan objek

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm, 205

penelitiannya yaitu di Desa Banyuasih. Karena di Desa Banyuasih lebih banyak masyarakatnya dibandingkan dengan Desa yang lain dengan luas tanahnya untuk diperjualbelikan tanpa menggunakan sertifikat, dan masyarakat di Desa Banyuasih cukup keberatan mengenai biaya mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat.

Berdasarkan hukum adat pada masyarakat kecamatan taraju kabupaten tasikmalaya dalam praktek jual beli tanah dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa dihadapan PPAT sebagaimana diharuskan oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kebiasaan (tradisi) dalam pelaksanaan peralihan tanah oleh warga masyarakat kecamatan taraju masih dilakukan secara tertulis yang dibuat dalam kertas segel yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi, dan diketahui oleh kepala desa. Peraturan jual beli tanah berdasarkan akta jual beli yang harus dilakukan oleh/dihadapan PPAT.<sup>9</sup>

Namun pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum adat atau kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Adapun kebiasaan mengenai kepercayaan dimana dalam melakukan jual beli tanah si pembeli maupun si penjual harus benar-benar mempercayai orang yang mau menjual atau membeli tanah tersebut. Artinya si pembeli mau membeli tanah orang yang benar-benar sudah dikenal atau dipercayai, bahwa tanah tersebut memang milik si penjual. Dengan kepercayaan tersebut maka si pembeli

---

<sup>9</sup> A. Soehadi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979, hlm, 12



dan si penjual yakin bahwa peralihan tanah tersebut tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

Masalah pertanahan yang terjadi di masyarakat menjadi suatu persoalan yang sangat kompleks dengan seperangkat norma hukum pertanahan yang sebenarnya sudah ada. Masalah pertanahan sering muncul dalam kehidupan sehari-hari menjadi pemicu dari terjadinya sengketa pertanahan. Timbulnya masalah pertanahan sangat bermacam-macam, salah satunya adalah dalam kegiatan jual beli tanah.

Secara das sein (kenyataan) masih sering terjadi masalah dalam kegiatan jual beli tanah, diantaranya sebagai berikut :

1. Permasalahan melaksanakan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dalam transaksi jual beli tanah tidak dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB).
2. Sering muncul dalam prakteknya adalah tidak dilakukannya balik nama terhadap sertifikat tanah yang menjadi objek jual belinya karena menganggap adanya kwitansi saja sudah cukup membuktikan siapa pemiliknya sehingga balik nama sertifikat menjadi hal yang kurang penting bagi masyarakat.
3. Masih banyak masyarakat yang tidak mempunyai sertifikat tanah dan belum mengetahui cara bagaimana untuk mendapatkan balik nama sertifikat.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sebagai berikut :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>10</sup>

Secara *das sollen* (seharusnya) jual beli tanah dilakukan berdasarkan aturan yang berlaku. Dalam Undang-undang Agraria Pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal ini kemudian melahirkan PP 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus dibuktikan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan

---

<sup>10</sup> Jurnal Bina Mulia Hukum, Nomor 2 : P-ISSN: 2528-7273, E-ISSN: 2540-9034  
<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CpzlYuJMaooJ:https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/download/11/287/+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id> diakses pada tanggal 13 November 2021 hari sabtu pukul 08.55 WIB.

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2. Seharusnya setelah melakukan kegiatan jual beli tersebut dilakukan balik nama terhadap sertifikat tanah yang bersangkutan karena akan menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan sah bagi pemegang haknya berdasarkan Pasal 36 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”.

3. Seharusnya masyarakat yang belum mempunyai sertifikat harus segera mendaftarkan tanahnya untuk yang pertama kali agar mendapatkan sertifikat tanah berdasarkan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat adalah sertifikat, dalam sertifikat bisa dilihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur atau gambar situasinya terdapat dalam sertifikat.<sup>11</sup>

Kerugian karena jual beli tanah tanpa sertifikat yang banyak terjadi di Desa Banyuasih adalah sebagai berikut :

1. Waktu, pembeli harus meluangkan waktu untuk mengurus legalitas tanahnya.
2. Uang, pembeli harus mengeluarkan uang lagi untuk mengurus legalitas tanahnya.
3. Dibeberapa tempat ada kejadian setelah tanah itu dibeli oleh seseorang kemudian ada pengakuisisian dari orang lain yang punya legalitas atas tanah tersebut.

Maka tanpa dipenuhinya aturan perundang-undangan yang berlaku, peralihan hak atas tanah tidak bisa dilakukan secara sah di mata hukum, ini membuat kerugian bagi si pembeli tanah, meskipun dalam jual beli sudah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, namun perangkat lainnya juga harus diselesaikan seperti dokumen dan lain-lain.

Mengingat 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. Dalam prakteknya masyarakat di Desa Banyuasih Kecamatan

---

<sup>11</sup> Rosiyana Haryanti, <https://properti.kompas.com/read/2018/12/30/140000621/kaleidoskop-2018-legalisasi-dan-bagi-sertifikat-tanah?page=all> diakses pada tanggal 2 November 2021 hari selasa pukul 14.00 WIB.

Taraju Kabupaten Tasikmalaya dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan dibawah tangan.

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 yang 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.

Di Desa Banyuasih terdapat 5 (lima) kedusunan yaitu, Dusun Ciangsana, Dusun Cibuluh, Dusun Cihapit, Dusun Cijalu Tengah, dan Dusun Cijalu Hilir.

**Tabel 2 : Daftar Data Luas Tanah, Pemilik Tanah, dan Yang Melakukan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya**

Luas Tanah	Pemilik Tanah	Yang melakukan jual beli tanah		
		Tanpa sertifikat		
		2018-1019	2019-2020	2020-2021
4.566.331 m <sup>2</sup>	1350	81	50	20

*Sumber : Kantor Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya Tahun 2018*

Dapat kita lihat hasil data di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya menunjukkan bahwa yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat sangat banyak, dilihat dari tahun 2018 sampai 2021. Pelaksanaan jual beli tanah dalam pembuktiannya hanya menggunakan kwetansi atau surat pernyataan jual tanah yang dilakukan oleh pihak desa dan disaksikan oleh pihak kecamatan. 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

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

Kenyataannya masyarakat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya masih banyak yang tidak memiliki sertifikat tanah dalam transaksi jual beli tanah. Tentu ini akan merugikan salah satu pihak jika terjadi sengketa, serta pada pelaksanaannya batal demi hukum. Seperti yang peneliti bahas sebelumnya tanah di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten 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 **“KEABSAHAN DAN AKIBAT HUKUM DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya)”**

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana Keabsahan dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya?
2. Bagaimana Kendala-kendala dan Upaya-upaya pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya?
3. Bagaimana Akibat Hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui keabsahan dalam proses jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui Kendala-kendala dan Upaya-upaya pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya.

3. Untuk mengetahui Akibat Hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya.

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

Hasil dari penelitian ini penulis mengharapkan agar penulisan ini dapat bermanfaat baik secara teori maupun secara praktis :

1. Kegunaan Teoritis

Dari segi teoritis, penelitian 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 Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya, agar lebih ditingkatkan lagi dari segi aspek sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah, dan apa manfaat dari kepemilikan sertifikat tanah.
- b. Bagi masyarakat, khususnya di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya, melalui penelitian ini agar faham bagaimana prosedur membuat sertifikat, sengketa yang



timbul tanpa sertifikat, serta manfaat yang dirisakan jika memiliki sertifikat tanah.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Tanah mempunyai peranan-peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3) sebagai berikut :

“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.”

Dalam ruang lingkup agraria, 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 sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai mana 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”<sup>12</sup>

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping

---

<sup>12</sup> Urip santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, PT Fajar Interpratama offset, Jakarta, 2005, hlm, 10

bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>13</sup> Jaminan kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah”.

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 tersebut yang dibuat oleh para pihak, harus didasarkan pada kata sepakat atau saling setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.

---

<sup>13</sup> Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm, 19

- c. Teori Spesialitas, maksud dari teori ini hak kepemilikan hak atas tanah secara individual harus ditunjukkan dengan jelas wujud, batas, letak, luas tanah.
- d. Teori Kepatutan, maksud dari teori ini bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan kepatutan, teori Kepatutan dalam perjanjian tersebut ditentukan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>14</sup>
- e. Teori Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*), Menurut pendapat Han 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. 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. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Berkaitan dengan konsep Kepastian Hukum, aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenangan individu lainnya. Aspek lainnya dari konsep kepastian hukum ialah seorang individu harus dapat menilai akibat dari

---

<sup>14</sup> H. R Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm, 101

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm, 158.

perbuatannya, baik dari tindakan maupun kelalaiannya sehingga memberikan jaminan bagi terpenuhinya perjanjian.

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain. Meskipun tidak sejurusan, tetapi secara timbal balik, kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>16</sup>

Secara khusus teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tentang jual beli. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdato tentang Perikatan. Dalam hal itu jual beli tanah bunyi Pasal 1457 yaitu sebagai berikut :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, dan penerimaan barang.<sup>17</sup> Jual beli dalam peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi

---

<sup>16</sup> Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal, 1

<sup>17</sup> R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 252-253

memperoleh hak milik atas suatu benda. Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh Karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa Perjanjian Jual Beli mendominasi kepemilikan benda yang dipunyai oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa Perjanjian Jual Beli itu dalam kancah kehidupan sosial.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi menurut penjelasan Pasal 1 UUPA. Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada yang dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Dengan demikian makna yang di punyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) yaitu sebagai berikut :

“Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu; UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”

Jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.

Maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah

dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

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 desa banyuasih kecamatan taraju kabupaten tasikmalaya dan hambatan apa yang terjadi pada saat jual beli tanah tidak bersertifikat serta upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah.

Dalam penelitian ini terdapat beberapa Dasar Hukum Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yaitu sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 yaitu sebagai berikut :
  - (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruhwilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
  - (2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
    - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
    - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal.
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya Pasal 32 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan datayuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa 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. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 84 Ayat (2) yang menyatakan bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengelolaan hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen berupa data.
6. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasa.

## **F. Metode Penelitian**

Untuk membahas setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan metodologi sebagai berikut :<sup>18</sup>

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif analitis yaitu metode penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis

---

<sup>18</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2010, hlm, 10

pemecahan masalahnya yang timbul.<sup>19</sup> Maka dalam penelitian ini penulis menggambarkan bahwa di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya dalam jual beli tanah tidak sesuai peraturan yang tercantuk dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Praturan Pokok-pokok Agraria.

## 2. Metode Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), untuk mengadakan spesifikasi, menganalisa data yang diperoleh,<sup>20</sup> dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*), sehingga data-data dikumpulkan dan dianalisa. Adapun sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku, makalah dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan ini.

---

<sup>19</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2010, hlm, 10

<sup>20</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2012, hlm, 300

Wawancara (*interview*) merupakan aktifitas pengumpulan data dalam bentuk komunikasi variable antara responden dan informan dengan menggunakan panduan wawancara yang telah disepakati dan atau sedang dijalankan.<sup>21</sup> Wawancara dilakukan pada Kantor Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya. Adapun jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti adalah dengan wawancara secara terarah, yang berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku dan penyesuaian di lapangan, sedangkan bentuk pertanyaan klarifikasi (*clarifying question*) yaitu dengan dengan tujuan untuk mengklarifikasi penerapan peraturan yang terkait dengan jual beli tanah dan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terhadap jual beli tanpa menggunakan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Wawancara dilakukan dengan Bapak Eli sebagai Kasi Pemerintah di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya sebagai data awal penelitian, beliau menyatakan bahwa masyarakat Desa Banyuasih banyak yang melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa dan hanya dibuktikan dengan kwetansi saja.<sup>22</sup> Setelah mendapat informan dari pihak aparat desa maka peneliti menanyakan langsung kepada masyarakat yang bersangkutan dengan jual beli tanah tanpa sertifikat, sebagaimana

---

<sup>21</sup> Heri Junaidi, *Metedologi Penelitian Berbasis Temukenali*, Palembang, CV Amanah, 2018, hlm, 59

<sup>22</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Eli Sebagai Kasi Pemerintah Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya, Wawancara dilakukan pada tanggal 6 November 2021, hari sabtu, pukul 10.00 WIB.

yang telah dijelaskan bahwa masyarakat Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya 95% jual beli tanah tanpa menggunakan sertifikat.<sup>23</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang deskriptif berupa jawaban atas pertanyaan penelitian yang akan diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan menjadi tujuan.

#### b. Sumber Data

Data yang diambil dari penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

##### 1) Sumber Data Primer

Sumber Hukum Primer sebagai data utama yang diperoleh dari studi lapangan berupa data-data dari narasumber yang berada pada lokasi penelitian dengan melakukan wawancara.

Yang menjadi sumber primer utama yaitu dengan Bapak Eli sebagai Kasi Pemerintah Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya.

##### 2) Sumber Data Sekunder

Data hukum sekunder memiliki beberapa bahan hukum diantaranya sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Dede Ardiana sebagai Ketua Rt 013 Dusun Cijalu, Wawancara dilakukan pada tanggal 9 November 2021, hari Selasa, pukul 16.02 WIB.

a. Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama yang diperoleh melalui mengkaji peraturan Perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berlaku dan yang dilakukan. Undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945).
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.<sup>24</sup> Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah dari kalangan hukum yang berupa hasil-hasil penelitian, serta undang-undang yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut.

c. Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier adalah data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun hukum sekunder.

d. Teknik Pengumpulan data

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

1. Studi Kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti, dengan cara memperoleh data dan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengkaitkan pada permasalahan yang ada.

---

<sup>24</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm, 83

## 2. Studi Lapangan :

a. Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi penelitian untuk mengetahui kondisi yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian ini dilakukan di kantor Desa Banyuasih mengenai data-data jual beli tanah yang tidak bersertifikat.

b. Wawancara merupakan pengumpulan data dalam penelitian, data tersebut berupa data primer yang dilakukan dengan wawancara narasumber di Kantor Desa Banyuasih, dan masyarakat desa banyuasih yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat. Jenis wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yaitu dengan daftar pertanyaan bisa dikembangkan sesuai dengan data yang ingin diperoleh.

3. Studi Dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Studi ini dengan tahapan proses membaca, mempelajari, meneliti literatur, dokumen-dokumen tertulis serta dokumentasi lainnya yang relevan dengan kerangka dasar penelitian dan masalah penelitian.

#### 4. Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahap yang dilakukan selanjutnya adalah metode analisa data. Pada tahap ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian tersebut. Metode analisis data dapat digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

5. Data yang diperoleh selanjutnya dianalisa secara deskriptif kualitatif<sup>25</sup> yaitu dimana peneliti menganalisis data dan melihat kenyataan fakta yang terjadi banyaknya jual beli tanah tidak bersertifikat di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya.

#### 6. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di dua tempat yaitu sebagai berikut :

##### a. Penelitian Lapangan

Berdasarkan data yang diperoleh dari sumber Pustaka maka penelitian ini dilakukan di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya yang berlokasi di Jalan Raya Barat Taraju Bojonggambir No. 04 Kode Pos 46474.

##### b. Penelitian Kepustakaan

Kepustakaan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H. Nasution No. 105A, Cibiru, Bandung, Jawa Barat, Indonesia.

---

<sup>25</sup> Sri Mamudji, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan pertama, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm, 3