

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIHADAPAN
KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU
TIMUR**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

OLEH:

**VERA YUNITA
502018066**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

2022

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DIHADAPAN KEPALA DESA SRIDADI
KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR



NAMA : VERA YUNITA
NIM : 502018066
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

Pembimbing Skripsi :

1. Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum.

2. Mona Wulandari, SH., MH.

Palembang, Februari 2022

PERSETUJUAN OLEH PENGUJI :

Ketua : Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum.

Anggota : 1. Koesrin Nawawie A., SH., MH.

2. Luil Maknun, SH., MH.

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG


Dr. Nur Husni Emilson, SH., SpN., MH
NBM/NIDN:858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Vera Yunita
NIM : 50 2018 066
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS
TANAH DIHADAPAN KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN
OGAN KOMERING ULU TIMUR.

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul:

"KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DIHADAPAN KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN OGAN
KOMERING ULU TIMUR"

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun
keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan
sumbernya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-
benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia
mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Januari 2022

Yang Menyatakan,



Vera Yunita

MOTTO DAN PERSEMBAHAN :

“ Barang siapa yang berhijrah di jalan Allah SWT, niscaya mereka akan mendapatkan di bumi ini tempat hijrah yang luas dan rezeki yang banyak.”

(Q.S. An-Nisa:100)

KU PERSEMBAHKAN UNTUK :

- *Kedua orang tuaku tersayang ayah suwoto dan ibu sri utami yang selalu memberikan do'a dan dukungan serta do'a yang tulus demi masa depanku.*
- *Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu*
- *Dosen pembimbing skripsiku*
- *Sahabat-sahabat perjuanganku*
- *Almamaterku*

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIHADAPAN KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR

Oleh :

VERA YUNITA

Tanah merupakan harta, kemudian secara fisik tidak dapat digantikan secara mudah dari satu orang dengan orang yang lain. Tanah bersifat permanen tidak bisa beralih menjadi naik, dan menjadi turun, ataupun hilang secara mudah seperti hak lainnya, Diatas tanah dapat di gunakan untuk bangunan rumah, gudang, gedung, tempat berbisnis, jaminan pinjaman, menanam padi, menanam berbagai macam sayuran dan lain sebagainya.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli hak atas tanah dihadapan kepala desa sridadi kabupaten ogan komering ulu timur dan akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris yaitu diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian pertama dipahami bahwa kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa sridadi kabupaten ogan komering ulu timur mempunyai alat bukti yaitu berupa surat kepemilikan tanah (SKT), berdasarkan surat kepemilikan tanah tersebut yang dibuat kepala desa sridadi memiliki kekuatan hukum dengan adanya saksi-saksi, jual beli hak atas tanah sah menurut hukum dengan dipenuhi syarat materiil yaitu berupa Pasal 1320 dan di lakukan secara terang artinya tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi.

Hasil penelitian kedua akibat hukum jual beli hak atas tanah tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu ruginya kepada pihak pemegang hak atas tanah karena tidak dapat di alihkan atau didaftarkan di kantor pertanahan dan akibat hukum tersebut bisa terjadinya persengketaan.

Kata kunci : Kekuatan hukum, jual beli, hak atas tanah, kepala desa.

KATA PENGANTAR

Assallamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR”**.

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan di harapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini, akan tetapi berkat adanya bantuan, dukungan serta bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak , akhirnya kemudahan dan kesulitan tersebut dapat dilewati oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE.,MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH.,Sp.N.,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak M. Soleh Idrus., SH.,MS Selaku Wakil Dekan 1, Ibu Mona Wulandari, SH.,MH, Selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. Mulyadi Tanzilli, SH.,MH, Selaku Wakil Dekan III, Bapak Rijalush Shalihin, SE.I.,MH.I, Selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudistira Rusydi, SH.,MH, selaku Ketua Program Studi Hukum Program Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

5. Bapak Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH.,MH, selaku pembimbing 1, yang telah banyak memberikan dan arahan-arahan materi dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Mona Wulandari, SH.,MH, selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan petunjuk-petunjuk dan arahan-arahan dalam petunjuk teknis dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Burhanuddin, SH.,MH, selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Bapak. H. Abdul Hamid Usman, SH.,MH, yang selalu membantu dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyusun skripsi ini
9. Bapak/Ibu Dosen beserta staf karyawan/karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
10. Terima kasih juga untuk Bapak Dedi Kurniawan, S.Sos, SH , selaku Kepala Desa Sridadi yang telah membantu.
11. Segenap staf kantor desa sridadi kabupaten ogan komering ulu timur
12. Terima kasih untuk kedua orang tua ku tersayang dan tercinta Ayah Suwoto dan Ibu Sri Utami yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan masukan serta mendukung, memotivasi selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Univeritas Muhammadiyah Palembang semoga Allah selalu melimpahkan rahmat serta Ridhonya Aamiin.
13. Terima kasih juga untuk Ayuk ku Endri Suyanti, Tutik Liyani, Amd.Kep, Kakak ku Sudarmanto, serta Adik ku keponakan Aditya Nur Fajar, Anindya Darmayanti, Nanda Zelicca alya, Nayla Azzahra Alya, dan yang lain nya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang selalu meyemangati ku selama menyelesaikan penulisan skripsi ini..
14. Untuk Sahabatku Windi melasari, Agnes Alvita, Eris Silvia, Dismiati, Tarissa Anggela, Syukria Okta Bella Dianti, Fatimah Azzahra, Maphilinda, Fitri Indah Yanti, Angga Aprilia, Sinta Anadea, Anisa, dan lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang selalu

membantu selama menyelesaikan skripsi ini dan terimakasih selama perjuangan dari semester awal sampai akhir.

15. Untuk teman-teman dari belitang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu terima kasih telah membantu

16. Untuk temen seperjuangan angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

17. Untuk Almamater Tercinta.

Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pihak lain serta bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu hukum, Akhir kata penulis mohon maaf jika ada kesalahan yang di perbuat baik sengaja maupun tidak disengaja, semoga Allah SWT, selalu melindungi kita semua Aamiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Januari 2022
Penulis,

Vera Yunita
NIM : 502018066

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Dan Tujuan	6
D. Kerangka Konseptual	7
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Hak-hak Atas Tanah.....	13
1. Hak atas tanah menurut hukum adat	13
2. Hak atas tanah menurut hukum perdata	14
3. Hak atas tanah menurut UUPA	15
4. Terjadinya Hak Pengelolaan	17
B. Jual Beli Tanah.....	18

1. Pengertian jual beli secara umum	18
2. Pengertian jual beli tanah	18
3. Obyek dan syarat-syarat jual beli hak atas tanah	20
C. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	22
1. Alat bukti hak	22
2. Alat bukti lain.....	22
3. Macam penguasaan tanah menurut UUPA	22
4. Sertipikat hak atas tanah.....	23
5. Pembuktian pemilikan hak atas tanah	25
D. Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
1. Pengertian peralihan hak atas tanah	27
2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah	29
3. Perbedaan pembuatan akta dan pendaftarannya atas tanah yang sudah dibukukan dan yang belum dibukukan.....	29
4. Permohonan ijin peralihan hak atas tanah	31
5. Hapusnya peralihan hak atas tanah	32
E. Pendaftaran Tanah.....	32
1. Pengertian pendaftaran tanah	32
2. Asas-asas pendaftaran tanah.....	33
F. Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
1. Pengertian pejabat pembuat akta tanah	34
2. Tugas dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah.....	35
3. Daerah kerja pejabat pembuat akta tanah.....	36

4. Pengertian akta	37
5. Macam-macam akta	37
G. Wewenang Kepala Desa.....	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur	40
B. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilaksanakan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	47
BAB IV PENUTUP	53
A. Kesimpulan.....	53
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi masyarakat agraris sangat di butuhkan dan penting untuk kehidupan. Bagi para petani di Desa, tanah merupakan suatu tempat tinggal, tempat makan dan tempat dimana masyarakat di lahirkan maka tanah memiliki hubungan dengan manusia.

Menurut B. Ter Haar Bzn. hubungan tanah dan masyarakat dibagi antara tanah dengan masyarakat, baik di luar maupun didalam, dan memiliki hubungan perseorangan sebagai salah satu kesatuan, maka masyarakat berkuasa mengambil hasil dari hak atas tanah, Hak atas tanah disebut juga hak komunaal dengan van vollenhoven diberikan nama “*beschikkingsrecht*” (hak pertuanan).¹

Tanah merupakan harta, kemudian secara fisik tidak dapat digantikan secara mudah dari satu orang dengan orang yang lain. Tanah bersifat permanen tidak bisa beralih menjadi naik, dan menjadi turun, ataupun hilang secara mudah seperti hak lainnya, Diatas tanah dapat di gunakan untuk bangunan rumah, gudang, gedung, tempat berbisnis

¹ Soetomo, 1981, *Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat* , Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang, Malang, Hlm. 11.

jaminan pinjaman, menanam padi, menanam berbagai macam sayuran dan lain sebagainya.²

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, sebagai waris hukum tanah di jaman Hindia Belanda, hukum agraria di Indonesia memiliki sifat dualistik. Dualisme didalam hukum tanah, bukan suatu pemegang hak atas tanah yang hukum keperdataanya berbeda, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Maka berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat yang berasal dari hukum adat yang tidak tertulis dan hukum tanah barat, dengan pokok-pokok ketentuannya terletak dalam buku II KUHperdata, yang di artikan sebagai hukum tertulis.³

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, hanya memiliki satu kesatuan hak atas tanah yang diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria, maka oleh karena itu sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah merupakan hukum tanah adat, hukum tanah barat, tetapi setelah berlakunya undang-undang pokok agraria harus di perbaiki menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-undang Pokok agraria.

Kehidupan masyarakat terus banyak dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. akibatnya pekerjaan kehidupan masyarakat yang

² Ahmad setiawan, 2019, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Yogyakarta, hlm.3

³ Soetomo, *Op.Cit* , hlm.7.

berkaitan dengan tanah semakin hari bertambah banyak dan bahkan sangat modern. Jika zaman modern tidak di ikuti dengan usaha penertiban maka masyarakat akan sangat kesulitan dan menyusahkan dirinya sendiri sehingga diwariskan kepada anak cucunya dalam permasalahan tanah yang semakin rumit. ⁴

Salah satu sumber daya alam sangat berguna dalam keamanan bagi rakyat di Indonesia saat ini yakni tanah. Tanah menjadi keberadaan yang menjadi sumber daya alam yang sangat penting di Negara Indonesia, dan diatur didalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:” semua tanah dalam wilayah Negara Indonesia adalah tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia”. Dan didalam Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa, “ semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.⁵

Dasar hukum pembentukan hukum agraria Nasional adalah Undang-undang dasar Negara republik Indonesia 1945 yang tercantum didalam Pasal 33 ayat (3) yang menentukan bahwa:” Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁶

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, maka Undang-undang pokok agraria mengharuskan Pemerintah untuk

⁴ Ahmad Setiawan, *Op.Cit* , hlm.8.

⁵ *Ibid.* hlm.9.

⁶ H.M. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika , Jakarta Timur, hlm.15

mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA) di tentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi dua hal yaitu:

- a. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah-tanah serta penyelenggaraan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA atau disebut Undang-undang Pokok Agraria bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan pemerintah.”⁸

Salah satu hak untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas tanah adalah melalui jual beli, sesuai dengan Pasal 37 (ayat 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan :

“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 di daftarkan, jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁹

Mengenai peranan tanah ini, pendapat yang umum adalah bahwa tanah selalu merupakan titik pertalian sekunder. Pemindahan hak atas tanah harus dilakukan menurut *overschrijvings ordonnantie*, sedangkan jual beli tanah hak adat harus dilakukan menurut ketentuan Hukum Tanah

⁷ Soetomo, *Op.Cit*, hlm.45

⁸ *Ibid* .hlm 46

⁹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.506.

Adat. Ada pendapat lain yang mengemukakan bahwa tidak selalu tanah merupakan titik pertalian sekunder. Tanah merupakan titik pertalian sekunder hanya pada apa yang di sebut “*zakelijke overeenkomsten*”. Misalnya perbuatan hukum “*yuridische levering*” (penyerahan yuridis) hak barat atas tanah yang di jual, wajib dilakukan di hadapan *Overschrijvings ambtenaar*. Jual beli tanah adat wajib dilakukan menurut Hukum Tanah Adat di hadapan Kepala adat atau Desa.¹⁰

Menurut penulis kondisi masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur sampai saat ini belum seluruhnya mengenal hukum atau pejabat pembuat akta tanah. Maka dalam melakukan jual beli di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur mengeluarkan surat keterangan jual beli yang ditandatangani oleh pihak dan di ketahui Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur. Terlebih ada juga melakukan transaksi jual beli tanah hanya di cetak dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa di buat akta perjanjian. Masyarakat seharusnya mengetahui bahwa surat perjanjian jual beli tanah yang di keluarkan di Kepala Desa Sridadi di lanjutkan dengan pembuatan akta jual beli (AJB) yang di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Namun masyarakat setelah melakukan jual beli di Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur tidak melanjutkan proses transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah

¹⁰ *Ibid.* hlm. 65

untuk di terbitkan akta jual beli yang sempurna. Surat keterangan jual beli nilai pembuktiannya adalah akta di bawah tangan sebagai alat bukti yang kuat, dan akta otentik adalah alat bukti yang sempurna.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis terdorong untuk membahas secara singkat dan ingin meneliti lebih dalam lagi dengan mengangkat judul : **KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIHADAPAN KEPALA DESA SRIDADI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR .**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kekuatan hukum jual beli hak atas tanah di hadapan Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur?
2. Apakah akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak di laksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan masalah hanya dalam ruang lingkup perdata dengan menitikberatkan perhatian pada kekuatan hukum dan akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan di atas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan:

1. Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah di hadapan Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu timur.

2. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak di laksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi hukum perdata yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Dalam mempermudah definisi maka akan dikemukakan penjelasan sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan, antara lain:¹¹

1. Hak atas tanah adalah hak yang di peroleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. (Peraturan Menteri Agraria

¹¹ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, hlm. 5.

Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Pasal 1 Tentang Sertipikat Elektronik).

2. Jual beli tanah menurut Boedi Harsono adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.¹²
3. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang di akui dan di hormati dalam system pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Pasal 1 Tentang Desa).
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

¹² Andi Hartanto, 2020, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya , hlm 79.

5. Kekuatan Hukum bisa dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau di anggap sah, maka keputusan tadi mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Kekuatan hukum suatu keputusan dapat berwujud kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materiil.¹³

E. Metode penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian *yuridis empiris*, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan kekuatan hukum jual beli hak atas tanah dihadapan Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur dan Akibat hukum jual beli yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Sumber Data

Secara umum jenis data yang di perlukan dalam suatu penelitian hukum terarah dalam penelitian data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari narasumber dan responden melalui teknik wawancara kepada Kepala Desa dan pihak-pihak terkait di Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur.

¹³ [https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusanketetapan,diakses,tanggal 10 Oktober 2021, Pukul 14:04](https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusanketetapan,diakses,tanggal%2010%20Oktober%202021,%20Pukul%2014:04)

Teknik pengelolaan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, untuk selanjutnya di tarik suatu kesimpulan.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh melalui studi keperpustakaan yang di lakukan dengan cara mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan, baik berupa definisi buku dari yang berhubungan dengan objek penelitian sebagai landasan dalam penulisan yang bersifat teoritis. Data sekunder untuk melengkapi data primer.

c. Data Tersier

Data tersier adalah data hukum yang mendukung bahan data primer dan data sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan bahan dari internet.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*), adalah teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, undang-undang, dan laporan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian lapangan (*field research*), adalah pengumpulan data secara langsung kelapangan sebagai berikut:

1. Observasi yaitu mengadakan pengamatan terhadap objek yang akan diteliti.
2. Wawancara yaitu penelitian sosiologis karena bentuknya berasal dari interaksi verbal antara peneliti dan responden.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan bagian salah satu langkah penting untuk memperoleh temuan-temuan hasil penelitian, dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analisis. Maksudnya adalah analisis penelitian ini didasarkan pada penggambaran secara objektif terhadap tema penelitian dengan pendekatan kualitatif, data yang diperoleh melalui pengamatan dan wawancara.

Teknik analisis data dari hasil wawancara, dan pengamatan tersebut kemudian dideskripsikan dalam suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bagian pendahuluan diuraikan latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan, kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dijelaskan tinjauan umum tentang hak atas tanah, jual beli tanah, alat bukti kepemilikan hak atas tanah, Peralihan hak atas tanah, Pendaftaran Tanah, Pejabat pembuat akta tanah, wewenang Kepala Desa.

BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisikan uraian tentang pembahasan secara sistematis sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu: Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah dihadapan Kepala Desa Sridadi Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur dan Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang.
- Ahmad Setiawan, 2019, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Yogyakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta Indonesia.
- Andi Hartanto, 2020, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang.
- Harun Al-Rasyid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Hutagulung Arie Sukanti, 1985, *Program Retribusi Tanah Di Indonesia*, Cv Rajawali, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Maria S.W Sumadjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antar Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta
- M. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Perangin Effendi, 1990, *Praktek Jual Beli Tanah*, Cv Rajawali, Jakarta.
- , 1992, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak atas Tanah*, Cv Rajawali, Jakarta.
- Soeroso, 2010, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soetomo, 1981, *Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang, Malang.

Sri Hajati, 2018, *Hukum Adat*, Prenadamedia Group, Jakarta Timur.

Urip Santoso, 2020, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta.

-----, 2012, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

-----, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang *Desa*.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Peraturan Menteri Agraria No 14 Tahun 1961 tentang *Pemindahan Hak Atas Tanah*.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertipikat Elektronik*

C. Sumber Lainnya

Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Lampung, Bagian Hukum Administrasi Negara , Vol 1 No 1, 2013, Dalam Tulisan Hardian Patria “*Kedudukan Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Karena Pemindahan Hak*”.

Internet