

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA  
SERTIPIKAT STUDI PUTUSAN PN.PALEMBANG NOMOR:  
61/PDT/2018/PT/PLG**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Sarjana Hukum**

**SILPAN**

**502019216**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2023**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH TANPA SERTIFIKAT STUDI PUTUSAN  
PN.PALEMBANG NOMOR: 61/PDT/2018/PT/PLG**

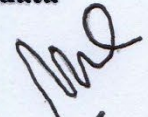
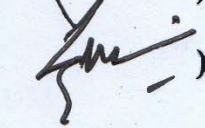


**NAMA : Silpan**  
**NIM : 50 2019 126**  
**PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana**  
**PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**1. Dr. Mulyadi Tanzili, SH., MH**

**2. Burhanuddin, SH., MH**

()  
()

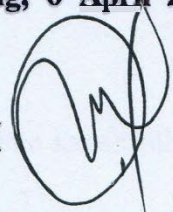
**Palembang, 6 April 2023**

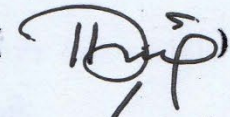

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:**

**Ketua : Dr. Reny Okpirianti, SH., M.Hum**

**Anggota :1. Rusniati, SE., SH., MH**

**2. Burhanuddin, SH., MH**

()

()  
()

**DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**  
**NBM/NIDN : 858994/0217086201**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Silpan  
Nim : 502019126  
Program Studi : Hukum Program Sarjana  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH TANPA SERTIPIKAT STUDI  
PUTUSAN PN.PALEMBANG NOMOR:  
61/PDT/2018/PT.PLG

Menyatakan bahwa Skripsi penulis yang berjudul : KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIPIKAT STUDI PUTUSAN PN.PALEMBANG NOMOR: 61/PDT/2018/PT.PLG

Adalah bukan merupakan tulis orang lain, baik sebagai maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, 2023



Silpan

**MOTTO :**

***“Tak selamanya langit itu kelam, suatu saat kan cerah juga. Hiduplah dengan sejuta harapan. Habis gelap terbitlah terang”***

***(Rhoma Irama)***

***“Jangan pernah memandang diri seseorang dengan sebelah mata, karena disetiap kehidupan selalu ada masanya”***

***(Ipang)***

***Kupersembahkan Kepada :***

- *Kedua orang Tua ku yang tercinta dan tersayang*
- *Keempat kakak perempuanku*
- *Keluarga besarku yang kusayangi*
- *Dosen-dosen fakultas yang ku kagumi*
- *Sahabat dan teman yang kubanggakan*
- *Almamater kebanggaanku*

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA  
SERTIFIKAT BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA NOMOR:  
61/PDT/2018/PT.PLG**

**ABSTRAK**

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah di daftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan. Yang menjadi persoalan di dalam skripsi ini adalah bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain; apa akibat hukumnya peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. Dalam penelitian peneliti menggunakan metode pendekatan normatif dan analisa data yang di gunakan deskriptif kualitatif yaitu bahan hukum yang telah ditentukan sesuai dengan permasalahan yang diteliti dan dianalisis secara kualitatif sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab maslaah yang dibahas dalam skripsi ini. Berdasarkan hasil penelitian, setelah melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan maupun teori-teori hukum, dapat diketahui bahwa : (1) pihak yang menguasai tanah tanpa sertifikat dapat mengalihkan kepada pihak lain. Hal ini didasarkan pada tafsiran Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (2) kepala desa berwenang dalam membuat akta peralihan hak ataupun sebagai pejabat yang mengetahui adanya peralihan hak atas tanah. Kesimpulan ini didasarkan pada ketentuan UUPA (Pasal 5) seperti disebutkan dalam kesimpulan nomor 1 maupun pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci: Jual Beli, Sertifikat Tanah, Hak Atas Tanah.**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun sampaikan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang tanpa ridho dan kesempatan yang diberikan-Nya maka penyusun tidak akan dapat menyelesaikan Tugas Akhir berupa Skripsi dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT”**. Sebagai salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penyusun juga ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan bantuan baik secara moril maupun materiil sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik maupun saran yang membangun demi perbaikan kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi pembaca.

Secara khusus penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada Dr.Mulyadi Tanzili,SH.,MH dan Burhanuddin,SH.,MH selaku pembimbing atas kesediaan, petunjuk, koreksi, dan kesabarannya dalam membimbing, Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulisa menyampaikan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan segala kemampuan dan kesehatan bagi penulis

2. Ibu dan ayah tercinta yang banyak memberikan dukungan serta pengorbanan baik secara moril, materil, spiritual kepada saya selama kuliah hingga menyelesaikan skripsi ini
3. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang
4. Bapak Nur Husni Emilson, SH., Sp., MH., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
5. Bapak M. Soleh Idrus, SH., MS., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
6. Ibu Mona Wulandari, SH., MH., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
7. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, SH., MH., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dan sebagai dosen pembimbing satu Skripsi saya yang telah sabar membimbing saya, memberikan waktu dan saran untuk menyelesaikan skripsi ini
8. Bapak Rijalush Salihin, S.E.I., M.H.I., selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
9. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum., selaku Ka Prodi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

10. Bapak Helmi Ibrahim, SH., M. Hum, selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing, menyediakan waktu, dan memberikan saran selama perkuliahan
11. Bapak Burhanuddin, SH., MH Selaku Dosen Pembimbing dua Skripsi yang telah sabar membimbing saya, memberikan waktu dan saran untuk menyelesaikan skripsi ini
12. Seluruh Dosen Pengajar, Staff Akademik dan Pegawai di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
13. Sahabat-sahabat terbaik saya, Dandi, Naufal, Hendri, Ali, Rio, Reksi, Aren, dan Ajik yang telah membantu dalam masa perkuliahan saya

Semoga segala bantuan materil dan moral yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahal dan rahmat kepada mereka.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Palembang,     Maret 2023

Penulis, Silpan



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan masalah.....	8
C. Ruang Lingkup.....	8
D. Tujuan Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat Dan UUPA.....	15
B. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	30
C. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah.....	35
D. Jual Beli Sebagai Alas Hak Pengalihan Hak Atas Tanah .....	39

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Terhadap Pihak Lain.....46
- B. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat.....54
- C. Duduk Perkara Putusan Nomor 61/Pdt/2018/Pt.Plg.....59

### **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 62
- B. Saran..... 63

### **DAFTAR PUSTAKA.....65**

### **LAMPIRAN.....**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.

Tanah mempunyai fungsi sangat penting dalam kehidupan manusia. Dalam melaksanakan aktifitas dan kegiatannya sebagian besar manusia berhubungan dengan tanah. Sebagai negara agraris dengan sebagian besar rakyatnya bermata pencaharian di bidang pertanian, menyebabkan tanah akan tetap merupakan tumpuan rakyat guna mempertahankan kelangsungan kehidupan.

Dalam kaitannya dengan tanah terdapat perbedaan antara kebutuhan masyarakat pedesaan dengan masyarakat perkotaan. Dengan kata lain, pandangan masyarakat terhadap fungsi tanah tidak hanya sekedar merupakan benda warisan kekayaan secara turun-temurun, akan tetapi sesuatu yang merupakan sumber daya ekonomi.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Supriadi, 2006 *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58.

Mengingat unsur tanah sangatlah penting artinya dalam menunjang pembangunan fisik yang sedang dilaksanakan, maka fungsi tanah sangatlah penting. Tanpa tanah pembangunan fisik ini tidak dapat dilaksanakan. Berdasarkan hal itu dapat dilihat bahwa tanah mempunyai nilai yang tinggi bagi manusia. Dengan melihat keadaan tersebut dapat dikatakan bahwa tanah merupakan aset pembangunan nasional yang sangat potensial selain aspek manusia yang berkualitas.

Di dunia ini manusia yang berkuasa. Yang mengeksploitasi dan mengeksplorasi dunia ini adalah manusia. Karena kekuasaannya itulah maka manusia merupakan pusat atau titik sentral dan seluruh kegiatan kehidupan di dunia ini. Dengan demikian, manusia merupakan pelaku atau subjek dan bukan alat atau objek. Sebagai subjek, manusia mempunyai kepentingan di dunia ini, mempunyai tuntutan yang diharapkan untuk dipenuhi atau dilaksanakan.<sup>2</sup>

Sebelum berlakunya UUPA di negara kita berlaku secara bersamaan dua perangkat hukum tanah. Yang satu bersumber pada hukum adat dan disebut hukum tanah adat, sedang yang lain bersumber pada hukum barat dan disebut hukum tanah barat. Inilah yang disebut dualisme dalam hukum tanah Indonesia. Sehubungan itu maka terdapat pula dua golongan tanah yaitu yang tunduk pada hukum tanah adat atau tanah-tanah hak adat dan yang lain tunduk pada hukum tanah barat atau tanah-tanah Eropa.

Hukum Agraria lama yang mengatur masalah bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam dalam wilayah negara Indonesia, dan lebih khusus mengatur masalah tanah selama ini adalah hukum tanah barat bagi penduduk yang tunduk kepada hukum Eropa dan hukum adat bagi kaum bumi putra tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi kaum bumi putera, untuk itu maka pemerintah Indonesia melakukan kodifikasi undang-undang Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia dengan membentuk UUPA.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Sudikno Mertokusumo, 2011 *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Yogyakarta, hlm. 13.

<sup>3</sup> Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 12

Sejak mulai berlakunya UUPA maka dualisme tersebut dihapuskan dan diciptakanlah unifikasi dalam hukum tanah. Negara hukum adalah suatu paham yang mengandung asas legalitas, asas pemisahan (pembagian) kekuasaan, dan asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tersebut, kesemuanya bertujuan untuk mengendalikan negara atau pemerintah dan kemungkinan bertindak sewenang-wenang, tirani, atau penyalahgunaan kekuasaan. Tercapainya unifikasi hukum tanah dan tidak ada lagi dua golongan tanah yang tunduk pada hukum yang berlainan, maka tidak diperlukan lagi adanya hukum tanah antargolongan sebagai perangkat hukum tanah yang berdiri sendiri. Menurut Boerdi Harsono, sungguhpun selama hukum Perdata masih mengandung dualisme persoalan-persoalan hukum tanah antargolongan masih tetap akan dijumpai dan sejak berlakunya UUPA menjadi mudah, yaitu yang diperlakukan adalah hukum dan tanahnya. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan.

Hak-hak atas tanah ini sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 16 UUPA ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah

- g. Hak memungut basil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

Seorang yang mempunyai hak di atas pemindahan hak tersebut dapat didasarkan pada berbagai perbuatan hukum seperti: jual beli, tukar menukar, hibah wasiat, lelang dan pewarisan.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli atas tanah berkaitan dengan dua aspek yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli. Atas jual beli ini kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing.<sup>4</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyebutkan bahwa:“Jual beliadalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dan pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat

---

<sup>4</sup> Gunawan Widjaja & Kartini Muljai, 2004, *Jual Beli*, , Raja Grafindo, Jakarta, hlm.7.

hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban untuk membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Menurut KUH Perdata, jual beli meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijualnya sekaligus pembeli memberikan harga barang yang disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan melakukan penyerahan, sedangkan didalam hukum adat, jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencuilannya (Yurisprudensi Mahkamah Agung. 1970).<sup>5</sup>

Jual beli diatur dalam KUHP Perdata Pasal 1458 KUHP yang menentukan bahwa: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Untuk menentukan sah nya dan juga kepastian serta kekuatan hukum, maka jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, peralihan hak atas tanah sebagai hasil jual beli harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuaat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemberian Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Yurisprudensi. 2011, Mahkamah Agung Republik Indonesia , Jakarta.

<sup>6</sup> di dalam Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaaitan dengan Tanah.

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlakukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>7</sup>

Sementara dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadi peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum di sertipikatkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak di saksi oleh Kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, PPAT diikutsertakan Kepala Desa dalam pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No.24 Tahun 1997 yang mengatakan kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2), dan ;
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dan Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

---

<sup>7</sup> Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. Hlm 19.



daerah yang jauh dan Kedudukan Kantor Pertanahan, dan pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Praktek peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat ini biasanya dilakukan dibawah tangan bila terjadi sengketa tentang tanah tersebut pembeli akan selalu dirugikan atau sering dikalahkan bila ada gugatan di Pengadilan karena tidak memiliki tanda jual beli yang otentik. Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arah utama dan pengatunan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis.

Maka dari itu perkara Nomor:61/PDT/2018/PT.PLG. yang putusannya antara lain berisi :

1. Menerima permohonan banding dari pembeding, semula Tergugat I tersebut;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Baturaja tanggal 29 Maret 2018 Nomor 13/Pdt.G. 2017/PN.Bta yang dimohonkan banding sekedar mengenai redaksi amar putusan sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut;
3. Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
4. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

6. Menetapkan tanah seluas  $\pm$  8 Ha terletak di Desa Banding Agung Kecamatan Madang Suku III, Kabupaten OKU Timur, berupa perkebunan karet, dengan batas-batas:

Timur : berbatasan dengan raden ismail

Barat : berbatasan dengan rawa

Utara : berbatasan dengan rawa

Selatan : berbatasan dengan rawa

Adalah milik para Penggugat.

7. Menyatakan surat yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Madang Suku III Kabupaten OKU Timur berupa SPPHT atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum

Dari hal-hal yang penulis ungkapkan di atas itulah yang mendasari penulis mengambil tema pada penulisan Tugas Akhir ini dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA Nomor:61/PDT/2018/PT.PLG”**.

### **B. Rumusan Permasalahan**

1. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat tersebut kepada pihak lain (perkara Nomor: 61/PDT/2018/PT.PLG) ?
2. Apa akibat hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat (perkara Nomor: 61/PDT/2018/PT.PLG) ?

### **C. Ruang Lingkup**

Untuk memperoleh hasil penelitian yang baik guna memenuhi syarat penulisan skripsi yang memadai, serta untuk mempermudah pengumpulan data dan pembahasannya, maka materi dalam penulisan ini memerlukan adanya ruang lingkup. Ruang lingkup dalam penulisan skripsi ini merupakan hal yang penting, yaitu agar pembahasan tidak menyimpang dan tujuan penelitian semula, demikian juga agar bahan yang dicari dan diteliti dalam penelitian ini sesuai dengan tujuan penelitian. Penulisan skripsi ini mengkaji masalah hukum menyangkut akibat hukum dan jual beli tanah yang penguasaan tanah tersebut tidak dapat dibuktikan dengan suatu sertifikat hak atas tanah menurut UUPA.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini, antara lain untuk:

1. Untuk memahami dan menganalisis hak peralihan atas tanah tanpa sertifikat kepada orang lain.
2. Untuk memahami dan menganalisis apakah pengalihan hak atas tanah tanpa sertifikat itu dapat dilakukan dihadapan Notaris.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian Dilakukan dengan cara pendekatan hukum secara yuridis normatif yaitu penelitian hukum dilakukan dengan cara menitikberatkan penelitian pada

data sekunder atau data kepustakaan belaka. Penelitian hukum Normatif mencakup

∴<sup>8</sup>

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertical/horizontal hukum
- d. Penelitian terhadap perbandingan hukum
- e. Penelitian terhadap sejarah hukum

Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan. Oleh sebab itu, penelitian hukum normatif ini sering disebut sebagai penelitian kepustakaan (*Library Research*).

#### 1) Metode Pendekatan

Adapun pendekatan permasalahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Pendekatan Perundang-undangan ( *Statute Approach* )

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*: Raja, Jakarta, Hlm, 13-14.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011 *Penelitian Hukum Edisi Revisi*,: Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 136.

b. Pendekatan Kasus ( *Case Approach* )

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan.

c. Pendekatan Konseptual ( *Conceptual Approach* )

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan pemahaman terhadap doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang dijadikan sebagai dasar untuk membangun argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan dalam penelitian. Doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum maupun asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian hukum.

2) Bahan Penelitian

Adapun bahan-bahan yang diteliti tersebut berupa :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri dari normadasar atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya. Bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian ini antara lain: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No.10 Tahun 1961 dan PP No.24 Tahun 1997 Pasal 6, Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No.24 Tahun 1997, dan sebagainya;

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dan kalangan hukum, dan sebagainya;
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

### 3) Teknik Pengumpulan Bahan

Teknik yang digunakan untuk mendapatkan bahan-bahan yang diperlukan oleh penulis adalah dengan kegiatan mencari dan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku yang terkait dengan bidang hukum terutama bidang hukum perdata. Setelah itu diikuti dengan membuat catatan-catatan dan membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku dan bahan kepustakaan lainnya yang telah dikumpulkan guna mendapatkan bahan dan kajian teoritis yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 4) Teknik Analisis Bahan

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu bentuk pengolahan data yang pada awalnya panjang dan lebar yang kemudian diubah menjadi suatu yang ringkas dan jelas. Dari bahan hukum yang telah dikumpulkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab masalah yang dibahas. Selain itu

juga dilakukan perbandingan hukum yang dalam penulisan ini antara KUHPerdata dan UUPA.

#### 5) Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan ditarik dengan mengambil hal-hal yang penting dari aturan-aturan yang di analisis melalui penalaran induktif. Penalaran induktif adalah penalaran yang bersifat induksi yaitu penarikan kesimpulan berdasarkan yang khusus untuk diperlakukan secara umum.

#### **F. Sistem Penulisan**

Adapun systematika penyusunan penulisan skripsi ini, akan di bagi ke dalam 4 (Empat) Bab yang mana dengan susunan sebagai berikut :

#### **BAB I : Pendahuluan**

Pada bab ini penulis berusaha menghuraikan gambaran awal tentang penelitian yang meliputi latar belakang, Rumusasn masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, metode penelitian, dan system penulisan.

#### **BAB II : Tinjauan Pusta**

Pada bab ini penulis berusaha menguraikan mengenai tinjauan pustaka penelitian terdahulu yang berisi tentang peralihan Hak tanah tanpa sertifikat

#### **BAB III : Hasil dan Pembahasan**

Dalam bab ini penulisan membahas tentang hasil penelitian dan pembahasannya yaitu mengenai kepastian Hukum Peralihan Hak atas tanah tanpa sertifikat dan akibat hukum peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat.

#### **BAB IV : Penutup**

Dalam bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran pembahasan yang di uraikan di atas berdasarkan analisis bahan yang di lakukan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah di rumuskan dan juga di uraikan mengenai saran-saran di tunjukan kepada para pihak terkait



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- AW. Widjaja. 2007. *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa.*, Palembang: PT. Raja Grafindo Persada
- Badan Pertanahan Nasional. 2009. *Peralihan Hak Alas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Catur Edi Kristiawan. 2007. *Prakük Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pandaftarannya Menurul Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di kantor Pertanahan Kabupaten Pati*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Daniei S. Lev. 2012. *Peralihan Hak Alas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 2009. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta: Rajawali
- Effendi Perangin. 2008. *Prakiek Jual Beli Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali
- Gunawan Widjaja, Kartini Muijadi. 2004, *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo
- Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta: Penerbit Buku Pintar.
- Kartini Muijadi, Gunawan Widjaja. 2014. *Hak-Hak Alas Tanah: Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Kencana
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Sapari, Imam Asyari. 2013. *Sosiologi Kota dan Desa*. Surabaya: Usaha Nasional
- Sudikno Mertokusumo. 2011. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Sinar Grafika
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika

Wawan Tunggui Alam. 2014. *Memahami Profesi Hukum*. Jakarta: Milenia Populer

Yurisprudensi. 2011. *Mahkamah Agung Republik Indonesia*. Jakarta.

**Undang-undang :**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaaitan dengan Tanah.

**Sumber Lainnya :**

*[\(Pengerlian Tanah menurut Aspek Sosial\)](https://www.Google.com)*.diakses 17 Febuari 2023

*[\(Lembaga Banuan Hukim Makassar: Hukum Tanah\)](https://www.Google.com)*. Diakses tanggal 16 Maret 2023