

TIDAK DIPINJAMKAN KELUAR

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24
TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK
KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO**

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

Asal :	: Hadiah	Klass
Terima Tgl :	19 MAY 2000	346.04
No, Induk :	PTI - 2000 - 10.2000	FAT A

S

Ratna Fatmaningtias

NIM. C10095168

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24
TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK
KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24
TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK
KECAMATAN TENGGARANG
KABUPATEN BONDOWOSO**

Oleh:

RATNA FATMANINGTIAS

NIM. C10095168

Pembimbing,

Sugijono, S.H.

NIP. 131 403 358

Pembantu Pembimbing,

Edy Sriono, S.H.

NIP. 131 386 656

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

MOTTO

“...Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu....”¹

¹ Al-Quraan dan Terjemahannya, Surat Al-Baqarah ayat 282.

PERSEMBAHAN

*Sulit untuk menemukan kata
yang dapat mewakili suasana hati,
setelah selesainya sebuah karya
hasil dari segenap pikiran, tenaga
dan tetes air mata
Hanya ada satu kata yang terlintas
dan pantas kutoreh
Alhamdulillahirobbil' alamin*

*Skripsi ini kupersembahkan sebagai wujud rasa terima kasih, sayang dan
hormatku kepada:
Almamater Universitas Jember yang kubanggakan selalu,
Ayahanda dan Ibunda tercinta,
Bapak dan Ibu Guru yang telah mendidikku,
Mbak Uyung, mbak Ida, mbak Tri, serta de' Dhanik tersayang,
dan Isa Ashari terkasih.*

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

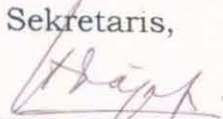
Hari : Kamis
Tanggal : 24
Bulan : Pebruari
Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji:

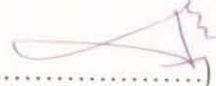
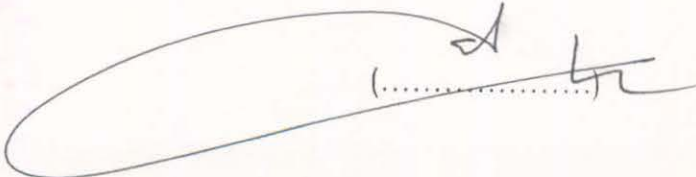
Ketua,

SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130 879 632

Sekretaris,

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

Anggota Panitia Penguji:

1. SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358
2. EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656


(.....)

(.....)

PENGESAHAN

Disahkan Skripsi dengan Judul:

“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24 TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG KABUPATEN BONDOWOSO”.

Oleh:

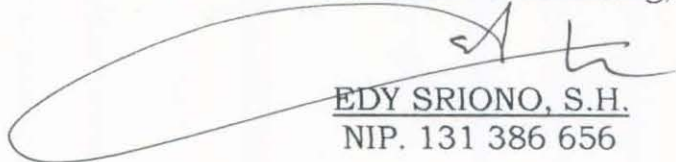
RATNA FATMANINGTIAS
NIM. C10095168

Pembimbing,



SUGJONO, S.H.
NIP.131 403 358

Pembantu Pembimbing,



EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656

Mengesahkan,


Departemen Pendidikan Nasional R.I.

Universitas Jember

Fakultas Hukum



Dekan,



Samsi Kusairi, S.H.
NIP. 130 261 653

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Menyadari akan kebenaran ajaran agama yang penulis anut, yaitu bahwa tiada daya daya dan upaya akan berhasil, melainkan semata-mata hanya atas kekuasaan dan perkenan-Nya, maka puji syukur penulis panjatkan kehadlirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya kepada insan yang lemah ini, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul:

“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH ADANYA PP. NOMOR 24 TAHUN 1997 DI DESA KASEMEK KECAMATAN TENGGARANG KABUPATEN BONDOWOSO”.

Penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari beberapa pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Sugijono, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran kepada penulis;
2. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan motivasi dan petunjuk kepada penulis;

3. Bapak Soewondho, S.H.,M.S., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi;
4. Ibu Hidajati, S.H., selaku sekretaris Panitia Penguji Skripsi;
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember beserta Bapak Soewondho, S.H.,M.S., selaku Pembantu Dekan I, Bapak H. Darijanto, S.H., selaku PD II, dan Bapak Kukuh Achmadi, S.H., selaku PD III;
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama melaksanakan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Achmad Halil, selaku Kepala Desa Kasemek yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian;
9. Bapak Adi Soendjoto, selaku Sekretaris Desa Kasemek yang telah banyak memberikn penjelasan dan membantu penulis dalam melakukan penelitian;
10. Bapak Wahid sekeluarga, atas segala perhatian yang diberikan selama penulis mengadakan penelitan;
11. Ayahanda Maksum Tohir dan Ibunda Amsinatin, atas semua pengorbanan dan do'a restu yang telah penulis dapatkan selama ini;
12. Isa Ashari, atas perhatian, kasih sayang serta dorongan semangatnya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Komunitas Jawa II/14 Jember (Mbak Nawang , mbak Candri, mbak Iim, mbak Wiwik, Wiwin, Permen, Sinta, Watik, Odah, Niken, Febri dan Mufar), tempat berbagi suka dan duka;

14. Rekan-rekan Angkatan '95 Fakultas Hukum (especially lim,Ayu, Inunk dkk), atas jalinan persahabatan yang indah;
15. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, semoga ketulusan yang penulis dapatkan memperoleh balasan dari Allah S.W.T., Amien.

Akhirnya, tiada sesuatu yang sempurna, begitu pula skripsi ini tiada luput dari kesalahan dan kekurangan, untuk itu kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Besar harapan penyusun semoga skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum dan para pihak yang menaruh perhatian padanya.

Jember, Januari 2000

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	3
1.3. Tujuan Penulisan	4
1.4. Metode penulisan	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1. Fakta	7
2.2. Dasar Hukum	9
2.3. Landasan Teori	9
2.3.1. Pengertian Jual Beli Hak Milik atas Tanah	9
2.3.2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	14
2.3.3. Subyek Dalam Jual Beli Tanah	18
2.3.4. Obyek Dalam Jual Beli Tanah	20
2.3.5. Jual Beli Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA	20

BAB III PEMBAHASAN.....	22
3.1. Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanahdi Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang	27
3.2. Faktor-faktor yang Menjadi Hambatan Warga Masyarakat Untuk Mendapatkan Akta PPAT Dalam Jual Beli Tanah	32
3.3. Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Tanpa Akta PPAT	33
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	36
4.1. Kesimpulan	36
4.2. Saran.....	37
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Pengantar Konsultasi ke Kepala Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan telah Melakukan Penelitian di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso.
- Lampiran 3 : Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan Desa Kasemek Tenggarang.

RINGKASAN

Tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata-mata sebagaimana anggapan orang, tetapi lebih jauh tanah mempunyai kaitan yang erat sekali dengan masalah sosial, politik psikologi, kultural, religius, bahkan juga mengandung respek pertahanan dan keamanan. Sebelum berlakunya UUPA, jual beli hak atas tanah yang terjadi didasarkan pada Hukum Adat. Di dalam Hukum Adat, jual beli tanah itu menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, yang disebut jual lepas. Perbuatan jual lepas ini adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkret, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap oleh panca indera seseorang.

Tujuan penulisan yang hendak dicapai yaitu untuk mengetahui pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dalam praktek di Desa Kasemek Kecamatan Tenggarang Kabupaten Bondowoso, serta hambatan-hambatan yang ada dan akibat hukumnya bila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis sosiologis, sedangkan sumber data berasal dari data primer dan data sekunder. Bahan-bahan yang diperoleh berasal dari interview dan studi literatur. Penulisan skripsi ini dianalisa dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif.

Hasil dari pembahasan materi skripsi ini bahwa di dalam masyarakat ternyata masih terdapatnya jual beli tanah yang dilakukan secara adat (tidak dilakukan di hadapan PPAT). Faktor penyebabnya diantaranya anggapan bahwa jual beli tanah melalui

PPAT tersebut dianggap terlalu prosedural, rumit dan membutuhkan biaya yang mahal.

Jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan secara adat, tetapi kalau syarat-syarat materilnya dipenuhi, maka jual beli itu dianggap sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak milik yang bersangkutan kepada pembeli. Sejak berlakunya PP nomor 24 tahun 1997, jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT sebelum berlakunya PP tersebut dapat didaftarkan peralihan haknya. Sedangkan jual beli tanah setelah diberlakukannya PP nomor 24 tahun 1997 hanya dapat didaftarkan peralihan haknya melalui akta PPAT.

Saran yang dikemukakan dalam penulisan Skripsi ini pada pokoknya sangat mengharapkan pada pemerintah untuk melaksanakan peraturan yang aplikatif tentang jual beli tanah yang sederhana, biaya rendah dan sesuai dengan pemahaman hukum masyarakat, sehingga jual beli yang terjadi di dalam masyarakat bukan lagi merupakan jual beli secara adat yang belum di saneer.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1978. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Adiwinata, S. 1976. **Bunga Rampai Hukum Perdata & Tanah I**. Bandung: Remadja Karya.
- Ahmadi, K. 1977. **Pengantar Hukum Agraria**. Surabaya: Usaha Nasional.
- Al- Rasyid, H. 1987. **Sekilas Tentang Juai Beli Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. **Pedoman Penulisan Karya Ilmiah**. Jember.
- Effendi, B.1993. **Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah**. Bandung: Alumni.
- Gautama, S. 1981. **Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria**. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. 1961. **Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Jambatan.
- , 1995. **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- Hadikusumo, H. 1994. **Hukum Perjanjian Adat**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 1995. **Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum**. Bandung: Mandar Maju.
- IKAHI. 1997. **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**. Jakarta: Sinar Metro.
- Mertokusumo, S. 1998. **Mengenal Hukum**. Yogyakarta:Liberty.
- Parlindungan, A.P. .1978. **Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA**. Bandung: Alumni.
- Perangin, E. 1990. **Praktek Jual Beli Tanah**. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahardjo, S. 1987. **Ilmu Hukum**. Bandung:Alumni.
- Saleh, K.W. .1977. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soemitro, R.H. .1988. **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri**. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1994. **Kitab Undang-undang Hukum Perdata.** Jakarta: Pradnya Paramita.

Sudiyat, I. 1978. **Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar.** Jakarta: Liberty.

Sutiksno. 1986. **Filsafat Hukum.** Yogyakarta: Liberty.