

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA
SERTIFIKAT DI KEBULEN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

RUMAISAH

NIM. 1219120

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN

2023

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA
SERTIFIKAT DI KEBULEN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

RUMAISAH

NIM. 1219120

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN

2023

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RUMAISAH

NIM : 1219120

Judul Skripsi : Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat
Di Kebulen

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 07 November 2023

Yang Menyatakan,



RUMAISAH
NIM. 1219120

NOTA PEMBIMBING

Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn
Griya Family Residence Blok B7 RT.02 RW.03 Jl. Daha Tanjung Anom,
Tanjungkulon Kajen

Lamp. : 2 (dua) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi Sdri. Rumaisah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
c.q. Ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah
di
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudari

Nama : RUMAISAH
NIM : 1219120
Judul Skripsi : Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat
Di Kebulen

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 07 November 2023
Pembimbing,



Bunga Desyana Pratami. S.H, M.Kn.
NIP. 199412262020122015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Pahlawan KM. 5 Rowolaku Kec. Kajen Pekalongan 51161 Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan Skripsi Saudari :

Nama : **RUMAISAH**
NIM : **1219120**
Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN
TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN**

Telah diujikan pada hari Selasa tanggal 14 November 2023 dan dinyatakan **LULUS**, serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,

Bunga Desyana Pratami, M.Kn

NIP. 199412262020122015

Dewan Penguji

Penguji I

Dr. Trianah Sofiani, S.H., M.H.

NIP. 196800082000032001

Penguji II

M. Zulvi Romzul Huda F, M.H

NIP. 199306292020121013

Pekalongan, 4 Desember 2023

Disahkan oleh
Dekan



Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.

NIP. 197306222000031001

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia No. 0543b/ 1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Fonem-fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tandasekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	s (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	ḥ	h (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	Ş	s (dengan titik di bawah)
ض	Đad	đ	d (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	z (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta' aqqidīn</i>
عدّة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis Jama'ah

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis Ni'matullah

زكاة الفطر : ditulis Zakat al-Fitri

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*.

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جَاهِلِيَّةٌ	ditulis	Ā <i>Jaāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya'mati يَسْعَى	ditulis	Ā <i>yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati كَرِيمٌ	ditulis	Ī <i>karīm</i>
4	Dammah + wawumati فُرُوضٌ	ditulis	Ū <i>fur ūḍ</i>

F. Vokal-vokal Pendek Yang Berurutan Dalam Satu Kata dipisahkan Dengan Apostrof

أَنْتُمْ : ditulis *a'antum*

مُؤَنَّثٌ : ditulis *mu'anntas*

G. Vokal Rangkap

1	Fathah dan ya' sukun بَيْنَكُمْ	ditulis	<i>Bainakum</i>
2	Fathah dan wawu sukun فَوْقَكُمْ	ditulis	<i>Fauqakum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulisal-
القران :ditulis *al-Qur'an*
2. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya
السَّيِّعَةِ : ditulis *as-sayyi'ah*

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian
شَيْخُ الْإِسْلَام : ditulis *syaikh al-Islam* atau *syaikhul Islam*

PERSEMBAHAN

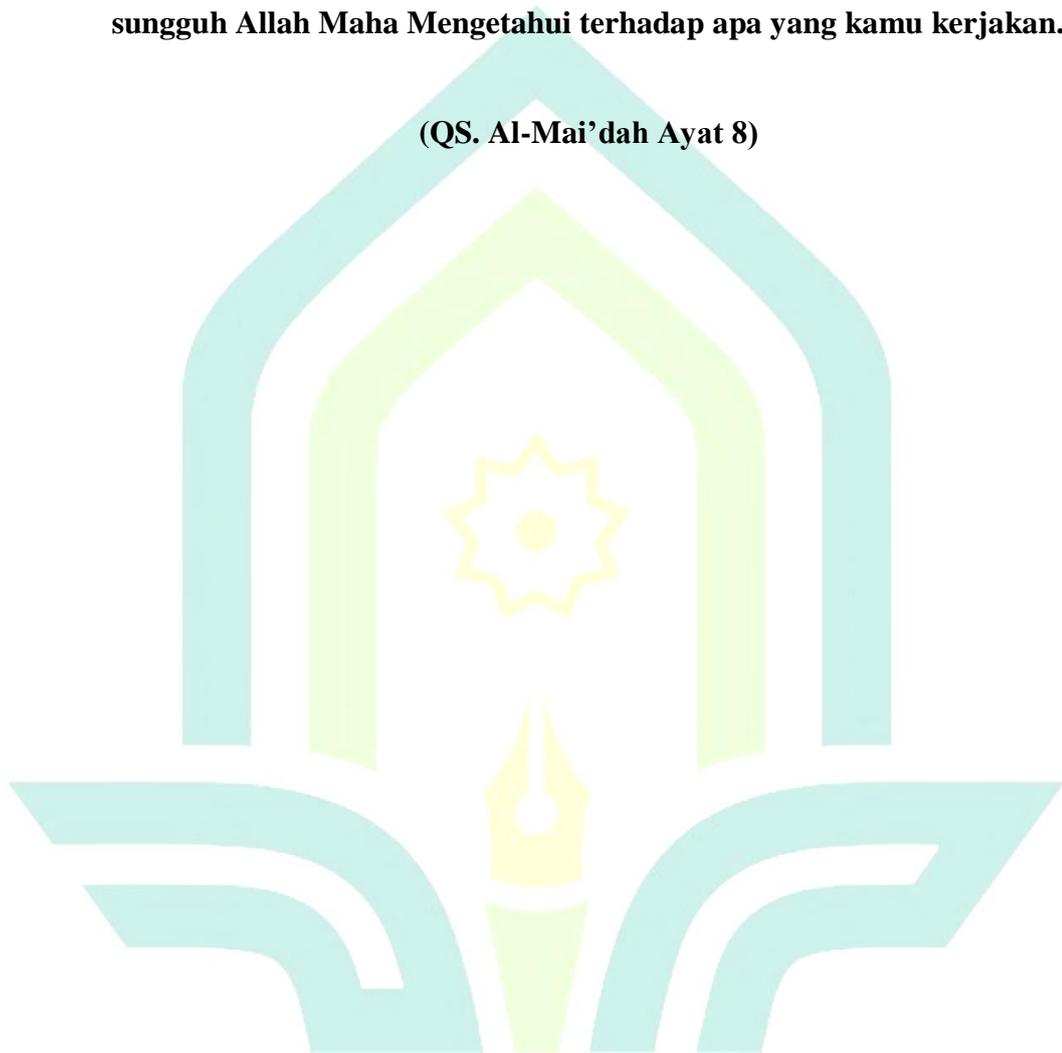
Dengan penuh ketulusan hati yang mendalam dari diri penulis setelah melalui berbagai tahapan dan proses yang saat ini telah selesai. Pada kesempatan ini penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Allah SWT, sebagai sutradara terhebat yang telah memberikan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya.
2. Alm. Bapak Busaeri dan Ibu Mar'atun selaku orang tua kandung yang menjadi sumber inspirasi utama penulis, yang telah mendidik dengan sabar, ikhlas, tidak pernah lelah memotivasi agar tetap bersemangat walaupun terdapat keterbatasan dan selalu mendoakan siang-malam tanpa henti dengan tulus sepenuh hati. Penulis sangat menyayangi kalian berdua apapun situasi dan kondisinya.
3. Segenap keluarga besar yang tanpa mereka penulis tidak akan menjadi seperti ini.
4. Diriku sendiri Rumaisah yang telah berusaha semaksimal mungkin. Teruslah menjadi versi terbaik dan jangan pernah lelah menebar kebaikan.

MOTTO

Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Maha Mengetahui terhadap apa yang kamu kerjakan.

(QS. Al-Mai'dah Ayat 8)



ABSTRACT

Rumaisah. 2023. *Akibat Hukum Juli Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.* Thesis Faculty of Sharia, Department of Sharia Economic. State Islamic University K. H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
Supervisor Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn.

The phenomenon of controlling vacant land in Indonesia occurs in many regions. Some of the land is owned or not owned on the basis of recognition or on the basis of legal ownership. The sale and purchase of cultivated land that occurs in Sapuro Kebulen is done under the hand. Cultivated land is traded with the implication of a trust system without certificates or documents that can prove ownership. Legal certainty in the sale and purchase of cultivated land is also very questionable when the object of sale and purchase is not registered with the village government. The purpose of this research is to find out the reasons for the parties to buy and sell cultivated land under the hand and analyze the legal consequences of buying and selling cultivated land without a certificate in Kebulen and this research also has theoretical and practical research benefits.

This research is a type of empirical juridical research with a qualitative approach. Sources of data are primary data obtained from the parties involved in the sale and purchase of cultivated land, the village government and the National Land Agency of Pekalongan City and secondary data obtained from documents or literature related to the research title. Data analysis techniques that use qualitative content analysis techniques.

The results of this study show that based on the implication of the sale and purchase of cultivated land is that it is actually buying and selling Garap Rights, while this right is not included in one of the land rights listed in Article 16 paragraph 1 of the UUPA. The legal act of buying and selling cultivated land is declared null and void and is considered to have never existed because it is not in accordance with Article 1320 KHUPerdata which regulates the validity of agreements, both subjective and objective valid requirements and does not fulfill the material and formal requirements. The legal consequences arising in the form of the disappearance of a legal relationship so that it does not give birth to obligations and rights to the parties.

Keywords: Legal Consequences, Cultivated Land, Purchases, UUPK

ABSTRAK

Rumaisah. 2023. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.* Skripsi Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
Pembimbing Rumaisah, S.H, M.Kn.

Fenomena menguasai lahan kosong di Negara Indonesia banyak terjadi diberbagai daerah. Lepas dari tanah tersebut ada yang memiliki atau tidak ada yang memiliki atas dasar pengakuan atau atas dasar kepemilikan yang sah. Jual beli tanah garapan yang terjadi di Sapuro Kebulen dilakukan secara dibawah tangan. Tanah garapan yang di perjual belikan dengan implikasi sistem kepercayaan tanpa adanya sertifikat atau dokumen-dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan. Kepastian hukum dalam jual beli tanah garapan juga sangat dipertanyakan ketika objek jual beli tidak teregistrasi pada pemerintahan desa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan para pihak melakukan jual beli tanah garapan dibawah tangan dan menganalisis akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen serta penelitian ini juga memiliki manfaat penelitian secara teoritis dan praktis.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa primer yang diperoleh dari para pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah garapan, pemerintah desa dan Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan serta data sekunder yang diperoleh dari dokumen-dokumen atau literatur yang berhubungan dengan judul penelitian. Teknik analisis data yang menggunakan teknik analisis isi kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa didasari implikasi jual beli tanah garapan sebenarnya memperjual belikan Hak Garap sedangkan hak tersebut tidaklah termasuk pada salah satu hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA. Perbuatan hukum jual beli tanah garapan dinyatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada karena tidak sesuai dengan Pasal 1320 KHUPerduta yang mengatur syarat sahnya perjanjian baik syarat sah subjektif maupun objektif serta tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil. Akibat hukum yang timbul berupa lenyapnya suatu hubungan hukum sehingga tidak melahirkan kewajiban dan hak pada para pihak.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Tanah Garapan, Jual Beli, UUPA

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil'alam, segenaprasa syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas kemurahan-Nya yang telah memberikan kemudahan, ketabahan, kesabaran, semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa terlimpah curahkan kepada Baginda Agung Nabi Muhammad SAW, suri tauladan para umatnya dan selalu kita tunggu syafa'atnya pada hari kiamat.

Skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen” telah terselesaikan. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

Penulis menyadari bahwa berharganya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai menyusun skripsi ini. Ucapan terima kasih dengan setulus hati, penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu terselesaikannya skripsi ini, di antaranya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku Rektor UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan baik secara edukatif maupun administratif..
2. Bapak Dr. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis sejak awal masuk perkuliahan sampai terselesaikannya skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan beserta jajarannya.
4. Ibu Bunga Desyana Pratami, S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, bertukar pikiran serta memberikan bimbingan dan nasihat kepada penulis.
5. Seluruh Staf Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang

telah membantu menyediakan referensi dan bacaan bahan skripsi penulis dengan baik.

6. Teman-teman yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua pihak yang juga ikut berperan dalam proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Meskipun segala daya upaya telah dikerahkan, penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca, serta dapat memperkaya wawasan dunia pendidikan. Aamiin.

Pekalongan, 06 November 2023



DAFTAR ISI

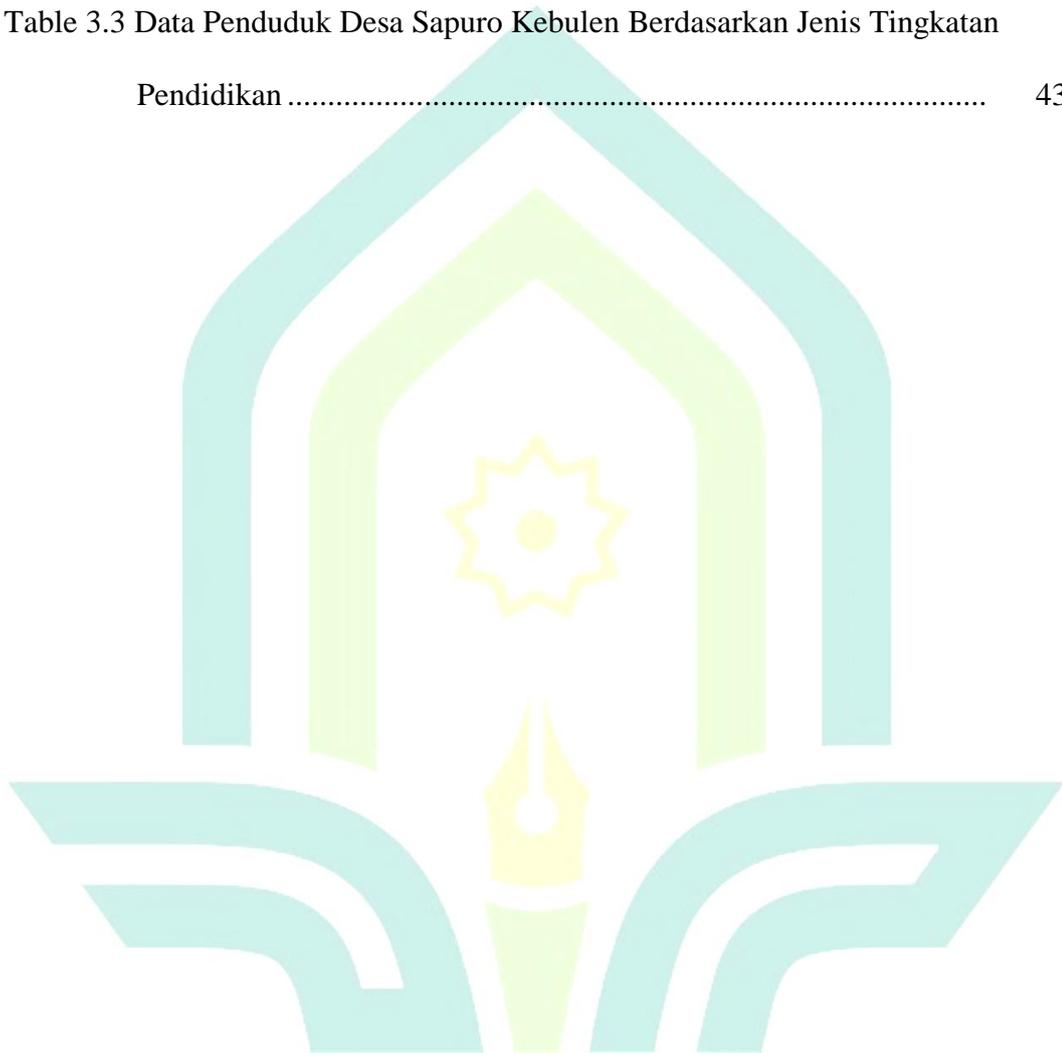
JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	ix
MOTTO	x
ABSTRAK	xi
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II KAJIAN TEORI DAN KONSEPTUAL	21
A. Teori Perjanjian Jual Beli	21
B. Teori Akibat Hukum.....	32
C. Konsep Hak Atas Tanah	34
BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN	40
A. Gambaran Umum Tentang Desa Sapuro Kebulen	40
B. Profil Penjual Dan Pembeli Tanah Garapan.....	43
C. Praktik Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.....	45
BAB IV AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN	56

A. Status Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen	56
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat Di Kebulen.....	67
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Relevan	11
Table 3.1 Data Batas Wilayah Desa Sapuro Kebulen.....	41
Tabel 3.2 Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Berdasarkan Jenis Pekerjaan	42
Table 3.3 Data Penduduk Desa Sapuro Kebulen Berdasarkan Jenis Tingkatan Pendidikan	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip Wawancara

Lampiran 2 Contoh Surat Jual Beli Tanah Garapan

Lampiran 3 Contoh Surat Kuasa

Lampiran 4 Contoh Surat Keterangan Tanah Negara

Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara

Lampiran 6 Daftar Riwayat Hidup



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fenomena menguasai lahan kosong di Negara Indonesia banyak terjadi diberbagai daerah, dalam penguasaan lahan dilakukan oleh beberapa oknum atau masyarakat yang memahami dan mengerti kondisi dari area lahan yang secara kasat mata merupakan lahan kosong atau tanah kosong atau tanah lapang. Lepas dari tanah tersebut ada yang memiliki atau tidak ada yang memiliki atas dasar pengakuan atau atas dasar kepemilikan yang sah. Misalnya seperti kasus yang terdapat di kelurahan Kandang Panjang kecamatan Pekalongan Utara pada Desember 2022, tanah dengan bukti kepemilikan berupa Letter C milik Yais dan keluarganya terdampak proyek tanggul laut dimana saat pembebasan tanah oleh Pemerintah Kota Pekalongan tiba-tiba muncul pihak-pihak yang merasa memiliki dan mengklaim tanah tersebut dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN Pekalongan.¹ Kasus lain juga terjadi pada Maret 2023 dengan nomer Letter C.15 Nomor Kohir 1528/1355 luas 1.019 DA, C. 29 Nomor Kohir 1347/1378 luas 1.645 DA, C. 40 Nomor Kohir 1479/1556 luas 2.539 serta C. 53 Nomor Kohir 1563/1362 luas 1.257 yang dimiliki oleh Kiai Abdul Muchyi Mawardi seluas kurang lebih 6,5 hektar yang terletak di sekitar wilayah kelurahan Panjang Wetan

¹ Muslihun, "Pembebasan Tanah Proyek Tanggul Kota Pekalongan Diduga Ada Mafia Tanah, Satu Keluarga Lapor ke Kejaksaan" ,Ayosemarang.com, 28 Desember 2022, Diakses dari <https://www.ayosemarang.com/umum/pr-776331355/pembebasan-tanah-proyek-tanggul-rob-kota-pekalongan-diduga-ada-mafia-tanah-satu-keluarga-lapor-ke-kejaksaan>

diserobot oleh pihak lain bahkan tanah tersebut memiliki sertifikat atas nama pihak lain yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan.²

Tanah merupakan salah satu hal terpenting yang dapat menunjang kehidupan manusia. Selain dijadikan sebagai tempat tinggal, di dalam tanah juga terdapat kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup berupa sandang, pangan, dan papan dengan tetap memperhatikan pemeliharaan dan perawatannya.

Masyarakat melakukan praktik ekonomi tanpa putus dan selalu berkembang mengikuti perkembangan zaman maupun budaya baru. Pada praktiknya masyarakat masih banyak menggunakan kebiasaan pada kondisi setempat dalam perihal praktik ekonomi. Jual beli dengan menggunakan sistem kepercayaan merupakan salah satunya dimana pelaksanaan jual belinya hanya menggunakan lisan serta pengakuan penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh para saksi dari unsur masyarakat. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan masalah yang serius dan berlanjut setelah kepemilikannya sudah beralih kepada pembeli. Menurut *Burgelik Wetboek* yang biasa disebut BW dalam jual beli barang terbagi menjadi tiga yakni barang bergerak, barang tak bertubuh dan barang tetap dimana penyerahan hak miliknya berbeda. Penyerahan pada benda bergerak cukup dengan menyerahkan benda sesuai pada Pasal 612. Pada barang tak bertubuh penyerahan kekuasaannya dilakukan dengan

² Kuswandi, "Dugaan Mafia Tanah, 6,5 Hektare Tanah di Kota Pekalongan Diduga Diserobot", Suara Merdeka Pantura, 9 Maret 2023, Diakses dari <https://pantura.suaramerdeka.com/pantura-rama/067923633/dugaan-mafia-tanah-65-hektare-tanah-di-kota-pekalongan-diduga-diserobot>

perbuatan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613. Sedangkan pada barang tetap atau sering disebut dengan barang tidak bergerak dimana contohnya seperti tanah harus dilakukan dengan perbuatan *overschrijving* yang berarti balik nama, dengan pemindahan hak atas kepemilikan di hadapan pegawai yang memiliki kewenangan sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1960 dimana selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1960 yang menjadi peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang selanjutnya akan disebut sebagai UUPA.³

Transaksi yang tidak memiliki kepastian terhadap barang yang menjadi objek transaksi baik terkait kualitas, kuantitas, harga dan waktu penyerahan sehingga pihak kedua dirugikan yang mana hal tersebut berindikasi tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Tanah garapan yang diperjual belikan dengan implikasi sistem kepercayaan tanpa adanya sertifikat atau dokumen-dokumen yang dapat membuktikan kepemilikan sulit di olah kembali seperti diperjual belikan, dijadikan sebagai jaminan, dihibahkan maupun di wakafkan. Tanah garapan yang dimaksud ialah tanah yang digarap, dimana sebelumnya tanah tersebut merupakan tanah kosong yang belum dilekati atas sebuah hak. Di daerah Jawa sendiri mengartikan bahwa tanah yang digarap itu memiliki makna sebagai tanah yang dikerjakan.

Di desa Sapuro kecamatan Pekalongan Barat Kota Pekalongan

³ R. Subekti, "Aneka Pejanjian" , (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 9-10.

terdapat jual beli tanah garapan tanpa sertifikat tersebut. Masyarakat beranggapan hal itu sudah dianggap biasa dan dapat diterima. Berdasarkan pengakuan masyarakat sekitar, bahwa status tanah yang menjadi objek jual beli adalah milik penguasa lahan sedangkan menurut pemerintahan desa Sapuro tanah garapan tersebut tidak ter-registrasi pada lingkup desa tersebut, sehingga dipertanyakan mengenai status tanah tersebut atau status tanah memiliki ketidakjelasan kepemilikan. Mushola Al-Iman Makam Habib Ahmad kelurahan Sapuro Kebulen kecamatan Pekalongan Kota Pekalongan mengalami kesulitan dalam melakukan proses perpindahan hak atas tanah yang dibeli menggunakan sistem kepercayaan tersebut.

Kepastian hukum dalam jual beli tanah tersebut juga sangat dipertanyakan ketika tanah tersebut akan dilakukan ikrar wakaf karna tidak ter-registrasi di kelurahan. Pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan di bawah tangan dengan tidak disertai sertifikat Hak Milik mempunyai nilai pembuktian yang sangat lemah terhadap akta jual beli tanahnya, akta dalam praktek jual beli tanah tidak disertai dengan sertifikat hanya memiliki nilai sebatas bukti adanya kesepakatan jual beli atas objek berupa tanah dari pihak penjual dan pihak pembeli.⁴

Berdasarkan pada uraian latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, maka melalui kesempatan ini penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan mengangkat judul **“AKIBAT HUKUM JUAL**

⁴ Alvionita Winda Aswari, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi kasus di Kabupaten Pangkep)”, *Skripsi*, 2022, Vi.

BELI TANAH GARAPAN TANPA SERTIFIKAT DI KEBULEN”

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis bisa merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dalam hukum Nasional?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen?

C. Tujuan

Sehubungan dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan status hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat perspektif hukum Nasional;
2. Untuk dapat menganalisis akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen Kota Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan pengetahuan di bidang perekonomian, sebagai acuan para pembuat regulasi untuk mengembangkan regulasi dari PP maupun UU tentang jual beli tanah tanpa sertifikat yang kurang tepat serta diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya dalam pembahasan yang serupa.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan sebagai bahan acuan masyarakat dalam aplikasi transaksi jual beli tanah dan terhindar dari permasalahan yang bersangkutan dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang sesuai serta sebagai referensi dan dasar pandangan untuk para peneliti yang akan datang.

3. Kerangka Teoritik

1. Pengertian jual beli dalam hukum nasional

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 yang selanjutnya disebut KUHPerdata mengemukakan bahwa jual beli ialah sebuah perjanjian dimana salah satu pihak berusaha mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, sementara pihak yang lain berusaha menyerahkan sejumlah harga yang telah disepakati. Penulis mengartikan jual-beli sebagai proses pertukaran harta, atau nilai/jasa yang memungkinkan untuk digunakan menukarkan barang yang sejenis untuk jangka waktu yang tidak terbatas melalui cara yang diperbolehkan. Pengertian jual beli yang dikemukakan oleh KUHPerdata dan penulis terkait dengan jual-beli, yang merupakan suatu perjanjian konsensual dimana penjual melepaskan bendanya, sedangkan pembeli menyerahkan uangnya.

Jual beli adalah kegiatan sosial yang biasa dilakukan orang dengan maksud untuk memperoleh hak milik atas sesuatu. Sebagian besar barang dimiliki oleh orang, hak untuk memiliki barang tersebut diperoleh dengan

menyerahkan kepada orang lain, yaitu orang yang menjualnya..

2. Hak-hak atas tanah

Jual beli barang tidak bergerak seperti tanah memang banyak yang perlu di perhatikan karna berbeda dengan jual beli barang bergerak. Iman Sudyat mengemukakan bahwa tanah merupakan lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimana dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan. Hal tersebutlah yang mendasari bahwa tanah tersebut disebut sebagai tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan tanah yang difungsikan untuk mendirikan bangunan disebut sebagai tanah bangunan.⁵

Tanah garapan sendiri merupakan sebidang tanah yang dikelola oleh penggarap. Secara yuridis, hak garap tersebut belum disebutkan dalam perundang-undangan. Hal tersebut berlandaskan bahwa pada faktanya hak garap bukanlah sebuah hak atas tanah, melainkan sebuah hak yang lahir bagi penggarap atas suatu tanah garapan.⁶ Namun pada praktiknya tanah garapan masih kerap diperjual-belikan sampai saat ini. Ciri khas dari tanah garapan adalah tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah secara otentik. Sedangkan bukti atas kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum tersebut telah diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat

⁵ Rahmat Ramadhani, "Analisis Yuridis Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap", *Jurnal: SiNTESA*, Ke-1, e-ISSN : 2797-9679 (2021), 859.

⁶ Aulia Eza Ananda, "Proses Perubahan Hak Atas Tanah Garapan Menjadi Hak Milik Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Garapan di Wilayah Kota Depok)", *Skripsi: FH- Universitas Pembangunan Veteran Nasional (VETERAN) Jakarta*, 2015, 1-2.

2 yang c berupa sertifikat hak atas tanah.

Pasal 4 pada UUPA menjelaskan mengenai berbagai macam hak atas tanah yang lebih jelas di tetapkan dalam Pasal 16 UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan bentuk hak-hak lainnya yang tidak tercakup kedalam beberapa hak yang sudah disebutkan dimana akan di tetapkan dalam undang-undang yang bersifat sementara seperti yang tertera pada Pasal 53 UUPA mengenai beberapa bentuk hak atas tanah yang bersifat sementara yakni, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, serta Hak Sewa Tanah Pertanian.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah merumuskan bagaimana cara mengetahui pembuktian kepemilikan hak atas tanah, dimana salah satunya berupa bukti sertifikat hak milik atas tanah.⁷

4. Kajian Pustaka

Peneliti mengkaji atau meninjau dari riset terdahulu yang relevan dan cocok dengan riset ini. Meskipun judul yang diangkat serupa, namun terdapat perbedaan dengan penelitian lampau. Penelitian terdahulu yang pertama berupa skripsi ditulis oleh Alvionita Winda Aswari (2023) berjudul "*akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik*". Skripsi Alvionita ini membahas mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli ketika objek jual belinya tidak memiliki sertifikat dan penekanan

⁷ Enang Hidayat, "Fiqih Jual.....26.

tanggung jawab oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pihak yang melakukan pemeriksaan status tanah saat sebelum terbentuknya jual-beli. Pada penelitian Alvionita memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat. Perbedaan dari skripsi Alvionita dengan riset ini adalah letak fokus pembahasannya dimana dalam penelitiannya mengkaji mengenai kekuatan pembuktian akta jual beli dan akibat hukum dari akta yang di keluarkan oleh PPAT dimana dalam hal ini merupakan jual beli tanah. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat hukum dari jual beli tersebut.⁸

Kedua, penelitian ini ditulis oleh Tania Diah Ayu Widya Ningrum (2022) berjudul "*tinjauan hukum positif dan hukum islam terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat (di desa Lengkong kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember)*". Skripsi ini membahas mengenai status keabsahan transaksi jual beli tidak adanya sertifikat berdasarkan analisa hukum positif dan hukum Islam yang menyatakan bahwasanya transaksi jual beli itu dinyatakan sah sebab ketentuan transaksi jual beli itu telah terpenuhi, tetapi dalam jual beli itu terdapat kelemahan yaitu terletak pada pembuktiannya. Pada penelitian Tania memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa hukum transaksi jual beli tanah tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum

⁸ Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum....."

Islam. Perbedaan dari skripsi Tania tersebut terhadap penelitian ini ialah letak fokus telaah dimana pada penelitiannya meneliti tentang posisi hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam saja. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam beserta akibat hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat.⁹

Ketiga, penelitian ini ditulis oleh Lutfiah Mubarakah, Udin Saripudin, dan Arif Rijal Anshori (2021) berjudul "*tinjauan fiqih muamalah dan uu no.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat*". Skripsi ini membahas mengenai banyaknya masyarakat yang kurang memahami prosedur dan aturan mengenai system jual-beli tanah serta kurangnya perhatian pemerintah atas hal tersebut mencakup perlindungan konsumen diperuntukan sebagai upaya bersama berdasarkan 5 prinsip penting dalam pembangunan nasional. Pada penelitian Lutfiah dkk.. memiliki persamaan dengan penelitian ini yakni mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat. Perbedaan dari skripsi Lutfiah dkk..dengan riset ini adalah letak fokus pembahasannya dimana dalam penelitiannya mengkaji mengenai perlindungan yang di berikan oleh negara atas transaksi ekonomi dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya

⁹ Tania Diah Ayu Widya Ningrum, "Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat", *Skripsi*, 2022.

sertifikat dan fiqh muamalah. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah garapan dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat hukum dari jual beli tersebut.¹⁰

Table 1.1
Data Studi Relevan

	Judul	Penulis	Persamaan	Perbedaan
	Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik	Alvionita Winda Aswari (2023)	Mengkaji objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat	Penelitiannya mengkaji kekuatan pembuktian akta jual beli dan akibat hukum dari akta yang di keluarkan oleh PPAT. Penelitian ini mengkaji hukum jual-beli tanah garapan tanpa srtifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional dengan akibat

¹⁰ Lutfiah Mubarak dkk, "Tinjauan Fiqh Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat", *Journal*: Vol.7 No.2 (2021).

				hukumnya.
	<p>Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (di Desa Lengkong kecamatan Mumbulsari kabupaten Jember)</p>	<p>Tania Diah Ayu Widya Ningrum (2022)</p>	<p>Mengkaji objek yang sama berupa hukum transaksi jual beli tanah tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam</p>	<p>Penelitiannya meneliti tentang posisi hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam saja. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat dalam hukum positif dan hukum Islam beserta akibat hukum jual-beli tanah garapan tanpa sertifikat.</p>
	<p>Tinjauan</p>	<p>Lutfiah</p>	<p>Mengkaji</p>	<p>Penelitiannya</p>

	<p>Fiqih Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat</p>	<p>Mubarokah, Udin Saripudin, dan Arif Rijal Anshori (2021)</p>	<p>objek yang sama berupa jual beli tanah tanpa sertifikat</p>	<p>mengkaji mengenai perlindungan yang di berikan oleh negara atas transaksi ekonomi dalam fiqh muamalah dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap transaksi jual beli tanah dengan tidak adanya sertifikat. Sedangkan penelitian ini mengkaji hukum transaksi jual beli tanah garapan dengan tanpa sertifikat dalam hukum Islam dan hukum nasional</p>
--	--	---	--	--

				dengan akibat hukum dari jual beli tersebut
--	--	--	--	---

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan

Menurut peneliti, pada penelitian ini menggunakan jenis pendekatan deskriptif kualitatif, adapun jenis penelitian yang digunakan merupakan yuridis empiris. Penelitian yuridis merupakan penelitian doktrinal pada tataran norma, hukum, asas-asas, gagasan, falsafah, serta ketentuan hukum untuk mencari penyelesaian ataupun memperoleh jawaban terhadap permasalahan baik berupa celah hukum, konflik norma, ataupun kekaburan norma, dengan kata lain penggunaan dokumen hukum seperti hukum tertulis atau tidak tertulis ataupun dokumen hukum primer, sekunder, dan tersier dalam menjadikan hukum sebagai alat standar dalam penelitian. Sebaliknya penelitian empiris sendiri atau juga disebut penelitian non-doktrinal merupakan penelitian yang dilakukan melalui penelitian lapangan dimana data-data yang sudah dikumpulkan dan menatanya sebagai proses penelitian yang dideskripsikan secara deskriptif untuk memperoleh keadaan hukum terkini sebagai fenomena sosial.¹¹ Mengartikan hukum sebagai suatu realitas sosial, budaya atau

¹¹ Yati Nurhayati dkk, "Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum", *Jurnal : Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, Vol. 2 (2021) , 8-13.

realitas bersama dalam penelitian ini, karena data yang digunakan terutama bersumber dari lokasi penelitian.

Penelitian hukum yuridis empiris ialah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ataupun penerapan ketentuan hukum normatif secara langsung terhadap setiap terjadinya perkara hukum yang timbul di dalam masyarakat dengan kata lain yakni, mengumpulkan data ilmiah ataupun artikel yang mengarah pada objek penelitian ataupun penghimpunan data yang berupa data lapangan dan literatur atau penelaahan yang dilakukan guna menyelesaikan suatu masalah yang pada hakikatnya bertumpu dengan pengkajian yang kritis dan mendalam atas bahan kepustakaan yang relevan.

2. Lokasi Penelitian

Riset ini dilakukan di kecamatan Pekalongan Barat Kota Pekalongan tepatnya pada mushola Al-Iman makam Habib Ahmad kelurahan Sapuro Kebulen. Sebagai lokasi untuk masalah yang di teliti.

3. Sumber Data

Sumber informasi yang dipergunakan dalam penelitian kali ini merupakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber informasi yang dikumpulkan langsung oleh peneliti (secara langsung), contoh data primer adalah informasi yang diambil dari sumber melalui kuesioner, diskusi kelompok, dan workshop atau informasi dari wawancara yang dilakukan peneliti

dengan informan.¹² Menurut peneliti sumber data primer dapat diambil berdasarkan hasil dokumentasi dan hasil wawancara kepada responden yang terkait dalam penelitian ini bersangkutan langsung bersama masyarakat setempat. Pada penelitian ini data primer bersumber dari pelaku jual beli tanah garapan dan Pemerintahan Desa Sapuro Kebulen.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder berasal dari bahan kepustakaan yang disusun dan diterbitkan seorang penulis dengan tidak secara langsung menjalankan observasi ataupun ikut berperan serta dalam realitas yang telah dijelaskan oleh penulis. Penelitian kepustakaan yang dilakukan terhadap dokumen-dokumen penelitian yang digunakan, antara lain dokumen hukum primer, dokumen hukum sekunder, dan dokumen hukum tersier, yakni :

1) Bahan hukum primer

Dokumen hukum yang bersifat wajib dan memuat ketentuan hukum terhadap subjek tersebut, seperti: Dokumen hukum yang bersifat wajib dan memuat ketentuan hukum mengenai subjek tersebut, seperti: dapat diartikan sebagai dokumen hukum pokok yakni :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP);
2. Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹² Mercubuana.ac.id, "Metode Pengumpulan Data", Pdf, <https://mercubuana.ac.id/files/MetodeLogiPenelitian/Met%20Pen%20UMB%203-ok.pdf>. (Diakses pada 3 Mei 2023).

Pokok Agraria Presiden RI;

4. Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. SK. BPN No. 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertahanan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten / Kota;

2) Bahan hukum Sekunder

Dokumen hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak mengikat dan memberikan penafsiran terhadap dokumen hukum primer sebagai hasil pengolahan pendapat atau pemikiran para ahli atau ahli yang meneliti bidang tertentu dan akan memberikan pedoman kepada penulis meliputi buku hukum, dokumen hukum dari surat edaran Mahkamah Agung RI, naskah akademik, peraturan dan dokumen Mahkamah Agung, jurnal ilmiah serta artikel di Internet.

3) Bahan hukum tersier

Adapun bahan hukum tersier merupakan bahan yang dapat menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier sendiri berupa jurnal-jurnal hukum, leporan-laporan, buku dan media internet selama memiliki relevansi dengan topik penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Metode Wawancara

Metode ini merupakan kegiatan tanya-jawab antara peneliti dan subjek. Wawancara yang menyinggung mengenai bagaimana sistem dan hukum jual beli tanah yang dilaksanakan dari segi jual beli hukum positif. Hal ini digunakan untuk menggali informasi lebih luas dari semua pelaku jual beli tanah tanpa sertifikat.

b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh informasi atau bukti yang nyata. Baik berupa data-data dari pelaku jual beli maupun data dari karya para peneliti. Untuk mempertegas atau memperkuat penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis informasi merupakan proses pengecekan, pembersihan, transformasi, serta pengorganisasian data dengan tujuan menemukan informasi yang bermanfaat guna menyajikan pedoman kepada peneliti dalam mengambil keputusan tentang pertanyaan penelitian.¹³

Analisis data dalam kajian yuridis empiris ini merupakan analisis isi ialah, penelitian yang bersifat ulasan mendalam terhadap isi sebuah data tertulis data lapangan ataupun sebuah metode penelitian guna membuat inferensi-inferensi yang bisa ditiru serta informasi yang jelas

¹³ Hidayat, Anwar, "Penjelasan Analisis Data dan Rancangan Analisis Data", 2012, Web, <https://www.statistikian.com/2012/10/rancangan-analisa-data.html>. (Diakses pada 3 Mei 2023).

dengan mencermati konteksnya.

Adapun tahapan analisis yang ditempu peneliti menggunakan langkah-langkah seperti hal berikut :

- a. Mengidentifikasi masalah;
- b. membuat kerangka berpikir;
- c. menyusun perangkat metodologi yang terdiri dari rangkaian metode-metode;
- d. mengidentifikasi metode pengumpulan data dan mengidentifikasi metode analisis data;
- e. menganalisis data;
- f. interpretasi data.

F. Sistematika Penulisan

Setelah mengumpulkan seluruh informasi dalam penelitian ini, maka data primer dan data sekunder diolah dan dianalisis secara komprehensif dan kualitatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus serta menginterpretasikan informasi berlandaskan pada fakta-fakta sembari memberikan jawaban terhadap persoalan yang ada pada penyusunan penelitian kali ini.¹⁴

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan pokok-pokok bahasan secara sistematis yang terdiri dari 5 (lima) bab. Masing-masing bab terdiri dari sub bab, Adapun sistematika ulasan seperti hal berikut:

BAB I, berisi halaman pendahuluan, pada bab ini terdiri dari latar

¹⁴ Yati Nurhayati dkk, "Metodologi Normatif41.

belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, kegunaan penelitian, kerangka teoretik, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II, membahas mengenai landasan teori berupa teori yang di ambil sebagai referensi dalam penyusunan skripsi. Bab ini menguraikan mengenai, jual-beli dalam hukum nasional, dasar hukum jual-beli, syarat sah jual-beli, hak atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah dan sertifikat tanah.

BAB III, membahas bab ketiga menjelaskan gambaran umum tentang sejarah singkat bergabungnya 2 kelurahan yang menjadi kelurahan Sapuro Kebulen kecamatan Pekalongan Barat kota Pekalongan, gambaran umum kondisi tempat/lokasi objektif, dan menjelaskan tentang penjual dan pembeli tanah garapan serta pelaksanaan jual beli tanah garapan tanpa sertifikat oleh pengurus Mushola Al-Iman Makam Habib Ahmad dan penguasa tanah.

BAB IV, berupa jawaban atas rumusan masalah dengan menganalisis antara regulasi dengan realita, yaitu analisis status hukum jual beli tanah garapan dan akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen Kota Pekalongan.

BAB V, berisi kesimpulan yang berkesinambungan dengan tujuan penelitian dan saran untuk mendukung dan membangun penelitian selanjutnya dalam objek yang sama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penguasaan lahan pada sebidang tanah tanpa adanya alas hak merupakan fenomena yang masih banyak terjadi. Pada akad jual beli tanah garapan tanpa sertifikat di Kebulen dalam hukum Nasional atau hukum positif memiliki indikasi bahwa terdapat kekhilafan (*dwaling*) dan ketidakjelasan yang terjadi pada objek perjanjian. Didasari ketidakjelasan asal usul kepemilikan objek perjanjian dan tidak memiliki wewenang atas objek perjanjian berupa tidak adanya bukti surat kepemilikan yang mengikat terhadap objek perjanjian dan tidak terpenuhinya syarat sah jual beli baik syarat subjektif maupun syarat objektif serta tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Sehingga diketahui bahwa semua syarat tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut dihukumi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.
2. Akibat hukum yang timbul pada para pihak berwujud lenyapnya suatu hubungan hukum yang di indikasikan bahwa perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada. Sehingga jual beli tersebut tidak melahirkan adanya peralihan hak, pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah yang dibeli secara di bawah tangan, pembeli bisa saja dirugikan apabila timbul perselisihan di kemudian hari, dan jual beli tanah garapan bersebrangan dengan aturan hukum yang berlaku yang mana merupakan tindakan melawan hukum. Didasari bahwa tanah garapan yang sejatinya adalah

sebidang tanah dengan status hukum tanah milik negara tidak boleh diperjual belikan. Oleh sebab itu penjual tanah garapan tanpa sertifikat dapat diberi sanksi hukuman atas tindakan memperjual belikan barang bukan miliknya dan tanpa hak.

B. Saran

1. Untuk para penggarap tanah garapan dapat melakukan permohonan pengalihan hak atas tanah menjadi Hak Milik kepada Negara melalui Badan Pertanahan Nasional setempat terlebih dahulu sebelum menjual tanah garapan kepada pihak pembeli
2. Diharapkan pihak penjual dalam setiap tindakan jual beli menerangkan secara jelas mengenai kondisi objek transaksi baik jenis, letak, jumlah, status hukum dan kekurangan yang terikat pada objek.
3. Diharapkan pula pihak pembeli untuk lebih teliti dalam memilih dan menanyakan segala hal yang berkaitan dengan objek transaksi, serta melakukan jual beli atas benda tidak bergerak bersama atau dihadapan pejabat yang berwenang.
4. Kepada para akademisi dan teman-teman yang telah membaca skripsi ini, hendaknya bisa mengetahui dan dapat mempraktikan tentang syarat sah jual beli dalam kehidupan sehari-hari pada saat melakukan jual beli baik atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Dirdjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Tinggi, 2010.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2003.
- Mauljadi, Kartini dkk. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cet. Ke-6. Depok: PT.RajaGrafindo Persada, 2014.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-4. Bandung: PT. Alumni, 2013.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. Ke-3. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. Ke-3. Jakarta: Kencana, 2007
- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cet. Ke-1. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2019.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

SKRIPSI

- Aswari, Alvionita Winda. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi kasus di Kabupaten Pangkep). *Skripsi*, 2022, Vi.
- Ananda, Aulia Eza. Proses Perubahan Hak Atas Tanah Garapan Menjadi Hak Milik Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Garapan di Wilayah Kota Depok). *Skripsi*: FH- Universitas Pembangunan Veteran Nasional (VETERAN) Jakarta, 2015.
- Ningrum, Tania Diah Ayu Widya. Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. *Skripsi*, 2022.

JURNAL

- Baharudin. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual

- Beli Tanah. *Jurnal:Keadilan Progresif*Vol. 5 No.1, 2014.
- Mubarok, Lutfiah dkk. Tinjauan Fiqh Muamalah dan UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. *Journal: Vol.7 No.2*, 2021.
- Nurhayati, Yati dkk. Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal : Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, Vol. 2, 2021.
- Ramadhani, Rahmat. Analisis Yuridis Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap. *Jurnal:SiNTESA*, Ke-1, 2797-9679, 2021.

WEBSITE

- Hasanah, Sovia. Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum dan Akibat Hukum. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.
- Hidayat, Anwar. Penjelasan Analisis Data dan Rancangan Analisis Data” ,2012, Web, diakses dari <https://www.statistikian.com/2012/10/rancangan-analisa-data.html>.
- Kuswandi. Dugaan Mafia Tanah, 6,5 Hektare Tanah di Kota Pekalongan Diduga Diserobot, Suara Merdeka Pantura, 9 Maret 2023, Diakses dari<https://pantura.suaramerdeka.com/pantura-raya/067923633/dugaan-mafia-tanah-65-hektare-tanah-di-kota-pekalongan-diduga-diserobot>.
- Mercubuana.ac.id. Metode Pengumpulan Data. Pdf. diakses dari <https://mercubuana.ac.id/files/MetodeLogiPenelitian/Met%20Pen%20UMB%203-ok.pdf>.
- Muslihun. Pembebasan Tanah Proyek Tanggul Kota Pekalongan Diduga Ada Mafia Tanah, Satu Keluarga Lapor ke Kejaksaan. Ayosemarang.com, 28 Desember 2022, Diakses dari <https://www.ayosemarang.com/umum/pr-776331355/pembebasan-tanah-proyek-tanggul-rob-kota-pekalongan-diduga-ada-mafia-tanah-satu-keluarga-lapor-ke-kejaksaan>.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie” , Pdf, <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, Pdf, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

WAWANCARA

Mega, Fery. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Pekalongan. diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 7 September 2023.

Handoko, Redy. Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro). diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 25 Agustus 2023.

Hartadi. Pengurus dan Pengelola Ghobah (Makam Sapuro). diwawancarai oleh Rumaisah. Pekalongan, 25 Agustus 2023.

Triyono. Pengadministrasi Umum Kelurahan Sapuro Kebulen. diwawancarai oleh Rumaisah, Pekalongan, 24 Agustus 2023

Data Desa Sapuro Kebulen. Laporan Monografi Semester I 2023. Kecamatan Pekalongan Barat, Kabupaten Pekalongan, 2023.

Badan Pusat Statistik Kota Pekalongan. Kecamatan Pekalongan Barat Dalam Angka 2022. Pekalongan: 2022.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Rumaisah
2. Tempat, Tanggal Lahir : Pemalang, 02 Juli 1998
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Alamat : Desa Kauman , RT.004 RW.002,
Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang

B. Identitas Orang Tua

1. Nama Ayah : Busaeri
2. Pekerjaan : Wafat
3. Nama Ibu : Mar'atun
4. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
5. Alamat : Desa Kauman , RT.004 RW.002,
Kecamatan Comal, Kabupaten Pemalang

C. Riwayat Pendidikan

1. SD Muhammadiyah 03 Comal, Pemalang (Tahun Lulus 2011)
2. SMP IT Darul Fikri Bawen, Semarang (Tahun Lulus 2014)
3. SMK Al-Hidayah 02 Jagakarsa, Jakarta Selatan (Tahun Lulus 2017)
4. UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan Jurusan Hukum Ekonomi
Syariah Angkatan 2019

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya
untuk digunakan seperlunya.