

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset penting dalam kehidupan bernegara dalam hal pembangunan maupun kegiatan bisnis dan usaha yang banyak dilakukan sejak jaman dahulu yang berasal dari nenek moyang kita sendiri, maka tidak heran pada zaman sekarang masih banyak transaksi tanah yang masih dilakukan di dalam masyarakat yang dilakukan secara mandiri (akta dibawah tangan), jadi jika dilakukan secara mandiri hanya memerlukan Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat. Sehingga dalam hal ini kita yang berada di jaman modern ini memerlukan perlindungan hukum yang tetap agar dapat melindungi hak yang dimiliki pembeli tanah pada zaman modern ini, karena akta di bawah tangan ini dalam jual beli tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pada saat ini di Desa Banyuanyar Kabupaten Probolinggo khususnya, masyarakat Desa masih memberlakukan Hukum Adat yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (obyek) masih ada dan melekat, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, bahkan juga menjelma sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat. Adapun di Negara Indonesia menggunakan asal hukum tanah yang

berasal dari Hukum Adat yang dimiliki. Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya surat perjanjian jual beli di depan Kepala Desa, meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.¹

Pada saat ini transaksi jual beli tanah dibawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti di Desa Banyuanyar Kabupaten Probolinggo yang masih belum paham dan kurang mengenal dengan notaris. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika yang dimaksud dengan tunai dan seketika adalah, disaat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak tanah atau bangunan dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli, tetapi faktanya saat ini masyarakat di Desa Banyuanyar Kabupaten Probolinggo masih melakukan

¹Imam Soetikno, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah MadaUniversitas Press, hal. 59.

proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta jual beli atau sertifikat.

Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepalakantor pendaftaran tanah. Mengenai syarat-syarat dan asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, buku berbentuk daftar yang ada di kantor desa atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data detil bentuk penguasaan tanah dahuluyang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa kalangan masyarakat ada yang masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sebagai bukti materil seorang warga dalam permohonan Sertipikat Tanah.²

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk

²Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak–hak tertentu yang membebaninya. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, berarti perlu juga dilakukan pendaftaran tanah terhadap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini merupakan salah satu bagian dari pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu yang meliputi pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan hak hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli harus segera mungkin dilakukan dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, serta demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Jadi tidak segera di daftarkan maka akan muncul kerancuan kepemilikan hak atas tanah. Banyak terjadi permasalahan – permasalahan tentang kepemilikan hak atas tanah yang disebabkan dari peralihan hak atas tanah yang tidak segera di daftarkan, apalagi jika peralihan hak atas tanah tersebut hanya dilakukan di bawah tangan.³

Praktek jual belitanah yang terjadi dalam masyarakat kenyataannya belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masyarakat kebanyakan masih melakukan proses jual beli tanah hanya secara lisan saja berdasarkan asas kekeluargaan/kepercayaan antar kedua belah pihak, serta masih menggunakan hukum adat yang dengan prinsip terang dan tunai, yang

³Muhammad Wildan, Nuridin, Imam Asmarudin, 2020, *Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipika*, jurnal ilmu hokum tegal, volume 8 no 1, universitas pancasakti tegal.

kemungkinan besar dapat menyebabkan suatu permasalahan dikemudian hari. Dan masih kurangnya pemahaman masyarakat akan tentang aturan atau tata cara jual beli tanah,serta akan pentingnya sertifikat jual beli tanah. Apabila terjadi suatu sengketa, maka dapat dilakukan penyelesaian secara litigasi dan nonlitigasi.⁴

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual-beli yang dilakukan di bawahtangan, dengan dasar kepercayaan pada saathendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi sipembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat. Yang diputus di Pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan pada KUH Perdata akan tetapi dapat pula dengan perkara pidana, misalnya seperti perkara overkredit secara terselubung dengan perjanjian jikananti setelah dibayar lunas sertifikat mau diambil oleh pihak penjual, akan tetapi pada kenyataannya saat sertifikat mau diambil di Bank penjual menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya. Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hokum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya⁵.

⁴Helena LumbanGaol, Hendrik Pondaag, Revy S. M. Korah, 2022, *KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH HAK MILIK TANPA MELALUI PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)*, *Lex Privatum* Vol. X/No. 1, Fakultas Hukum Unsrat

⁵Hendryan Thendean, 2017, *KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MENURUT PASAL 1457 KUHPERDATA*, *Lex Privatum* Vol. IV/No. 2, Fakultas Hukum Unsrat

Permasalahan mendasar dalam perjanjian pada umumnya yaitu terjadinya wanprestasi dimana si pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau si pembeli tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lain yang dapat timbul adalah ahli waris dari si penjual tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau si penjual berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya. Permasalahan-permasalahan seperti ini dapat terjadi apabila sewaktu kesepakatan telah terjadi, para pihak dalam membuat perjanjian tidak membuat ketentuan-ketentuan yang dapat digunakan untuk saling melindungi hak setiap pihak. Apabila dalam perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat memiliki pasal-pasal yang menentukan bagaimana perjanjian tersebut akan dilaksanakan dan dipenuhi maka permasalahan-permasalahan seperti yang sudah disebutkan dapat diminimalisir. Sehingga untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dikemudian hari, maka diperlukan pencegahan seperti pembuatan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi serta dibuat dihadapan notaris/PPAT.

Sebuah perjanjian pada umumnya berisi mengenai informasi surat lengkap; harga, uang muka dan cara pembayaran; jaminan dan saksi; penyerahan tanah; status kepemilikan; proses perubahan atau pembaliknamaan kepemilikan; pajak, iuran, dan pungutan; masa berlaku perjanjian; penyelesaian perselisihan; hal-hal lain yang telah disepakati bersama,. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut kepentingan para pihak dapat terlindungi dan apabila terjadi wanprestasi

terdapat dasar untuk membuktikan kelalaian tersebut, karena akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah salah satunya ialah perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya .

Hal ini juga sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bertujuan pula untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum *repressif* dan perlindungan hukum *preventif*. Perlindungan hukum yang *repressif* yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum *repressif* biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat *preventif* maupun *repressif*. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Pembentukan peraturan

perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum *preventif* karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa.

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain lelang harus melalui PPAT sesuai undang-undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian jual beli yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi wanprestasi dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain. Perlindungan hukum *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum *preventif* untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.⁶

Desa Banyuanyar Kidul terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan.

Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli

⁶Bambang Tri Cahyo, *EkonomiPertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, Halaman 16

menyerahkan selembar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi.

Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan", dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel. Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin

mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat fotocopy nya saja.⁷

Hal ini yang membuat penulis ingin meneliti tentang peralihan hak katas tanah yang tidak memiliki sertikat hak kepemilikan agar bagaimana kepemilikan dalam traksaksi jual-beli tanah tangan hingga menjadi bukti yang sah dalam hal kepemilikan tanah sehingga tidak terjadi permasalahan di kemudian. Berdasarkan permasalahan yang penulis temukan yaitu mengenai tahapan penyelesaian jual beli yang tidak menggunakan pejabat tanah (PPAT) serta terjadinya permasalahansengketa tanah karena proses perpindahan hak nya di Desa Banyuanyar Kidul, Maka penulis tertarik mengangkat judul ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)

⁷SuratKeputusanMenteriDalamNegeri No. SK26/DDA/1970 tentangPenegasanKonversidanPendaftaranBekasHak-hak Indonesia Atas Tanah

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik jual beli tanah eks adat dengan akta di bawah tangan di Desa Banyuanyar Kidul, kabupaten probolinggo dan Apa saja yang menjadi faktor penyebabnya ?
2. Bagaimana analisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam jual-beli tanah eks adat dengan akta di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Banyuanyar Kidul, Kabupaten Probolinggo yang menjadi problematika yang masih sering terjadi di dalam lingkungan masyarakat kita yang dilakukan tanpa adanya pejabat tanah (PPAT).
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat agar terjamin hak kepemilikannya sehingga suatu hari pemilik asli atau yang lainnya tidak ada (penjual/pembeli) tidak terjadi kesalahpahaman agar bisa mendapatkan kejelasan hukum yang kuat.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai penulis, maka manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis

Diharapkan memberi kontribusi pada mata kuliah Hukum Perdata yang khususnya dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat serta untuk menunjang

proses belajar mengajar dan penelitian lanjutan di Perguruan Tinggi. Dan Sebagai suatu kontribusi yang dapat memberikan tambahan wawasan pengetahuan, wacana dan menjadi bahan referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan secara umum, khususnya mengenai tambahan pemahaman kedepannya terkait tentang kepemilikan hak atas tanah yang didalamnya ada suatu aturan hukum yang mengaturnya.

2. Manfaat praktis

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai penulis, maka manfaat dari penelitian ini adalah :

a. Bagi Penulis

Untuk memenuhi tugas dan syarat kelulusan mendapat gelar Sarjana Strata 1 (S1) di bidang Ilmu Hukum serta menambah wawasan tentang hukum di dalam gambaran di masyarakat kita yang masih minim tentang hukum.

b. Bagi Masyarakat

Agar dapat Mengembangkan penalaran tentang analisa kritis dari suatu permasalahan hukum dan membentuk pola pikir dengan berdaya jelajah yang luas serta sekaligus mengetahui kemampuan tentang penerapan suatu aturan ilmu hukum yang seharusnya. Dan juga Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang konkrit atas permasalahan yang diteliti oleh penulis, sehingga masyarakat mampu memahami tentang penyelesaian hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat , sekaligus memberikan pengetahuan mengenai aspek-aspek ataskasus yang serupa dikemudian hari berhubungan dengan perlindungan hukum

bagi pembeli tanah dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat dan diharapkan kedepannya diharapkan berguna bagi semua orang yang membaca dan mempelajarinya. Juga berguna bagi semua masyarakat yang akan membutuhkan tambahan ilmu hukum baru khususnya dalam perkembangan ilmu hukum perdata.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat dan perkembangan ilmu hukum perdata , khususnya mengenai penegakan hukumbagi pembeli tanah dalam transaksi jual-beli tanah yang tidak bersertifikat, sehingga dalam perkembangannya ilmu hukum ini dapat sesuai dengan praktek yang ada di dalam lapisan masyarakat Indonesia terutama di daerah pedesaan yang masih jarang tersentuh tentang ilmu hukum ini yang masih menerapkan adat istiadat yang ada sehingga perlu di beri pemahaman tentang hukun jual beli tanah yang sah menurut hukum yang susuai sehiangga memiliki kekuatan hukum yang tetap.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan Yuridis Empiris, yang artinya penelitian yang dilakukan secara langsung melalui informasi dari lapangan dan secara nyata sesuai dengan fakta yang ada. Jenis penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan suatu hasil yang asli (rill) dan benar-benar pernah terjadi dalam suatu lingkup masyarakat.

2. Sumber Data Penelitian

Sumber data merupakan sesuatu yang menjelaskan dari manakah data penelitian tersebut bisa diperoleh, antara lain:

a. Sumber Data Primer

Data yang diperoleh dan didapat secara langsung dari penjelasan narasumber di lokasi penelitian yang tentunya juga berkaitan dengan judul penelitian dengan mengambil 2 contoh kasus jual-beli yang terjadi di desa banyuanyar kidul.

b. Sumber Data Sekunder

Data yang diperoleh dan didapat melalui studi kepustakaan seperti dari jurnal, buku, makalah serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan judul penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan suatu data yang relevan, penulis akan melakukan kunjungan turun lapangan ke tempat dimana masalah hukum itu terjadi, tepatnya di daerah Desa Banyuanyar Kidul, Kabupaten Probolinggo. Tujuannya tak lain adalah supaya didapatkan data yang akurat dan sesuai dengan judul penelitian yang telah dijelaskan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang teratur dan tersusun secara baik, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi Lapangan

Dalam tahap observasi lapangan ini, penulis akan melihat dan mengamati secara langsung terhadap obyek penelitian guna memperoleh informasi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya suatu masalah hukum.

b. Wawancara

Dalam tahap wawancara ini, penulis akan mengajukan pertanyaan atau yang lebih dikenal ialah sesi tanya jawab kepada narasumber yang berkompeten seperti Kepala Desa, Sekretaris Desa, para Korban ataupun Pelaku dan lain sebagainya. Hal ini tentunya akan dipaparkan suatu penjelasan dari narasumber tadi tentang asal-usul terjadinya suatu masalah hukum tersebut.

c. Dokumentasi

Dalam tahap dokumentasi ini, merupakan tahap dimana penulis akan merekam suatu perjalanan dari awal hingga akhir seperti dengan foto, video, maupun hal lainnya yang berhubungan. Tahap ini tentunya juga untuk melengkapi tahap-tahap sebelumnya, agar penelitian ini bisa memperlihatkan secara langsung orang-orang yang pernah terlibat dalam masalah hukum yang terjadi.

d. Analisa

Dalam tahap ini, merupakan tahap dimana penulis menyimpulkan dari hasil wawancara serta mengamati sekitar yang terjadi di dalam masyarakat sehingga penulis dapat mengetahui kronologi serta penyebab yang membuat permasalahan ini terjadi serta mencari solusi untuk mencegah agar permasalahan ini tidak terjadi di kemudian hari dan tidak menjadi permasalahan yang berkelanjutan di antara generasi.

5. Sistematika Penulisan

Pada penelitian yang akan dibuat oleh penulis terdapat 4 Bab yang akan membantu penulis dan pembaca untuk memahami isi dari penelitian yang diangkat oleh penulis. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

a. **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab pertama ini memuat hal-hal yang melatarbelakangi penulis dalam memilih judul skripsi serta menjadi dasar pengantar umum dalam memahami penulisan skripsi ini. Pada bab I berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

b. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Didalam bab ini lebih khusus meninjau terkait keputustakaan yang meliputi uraian deskriptif mengenai teori, doktrin, pendapat ahli, serta kajian yuridis yang akan dijadikan dasar pada penulisan ini.

c. **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi mengenai uraian pembahasan terhadap rumusan masalah penelitian ini. Pembahasan tersebut akan dijabarkan serta dianalisa sesuai dengan sumber data yang penulis dapatkan. Pembahasan akan difokuskan terhadap Penegakan Hukum pembeli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik (shn) dan Serta Kendala Penegakan Hukum pembeli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik (shn).

d. **BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan hukum ini dimana berisi kesimpulan dari pembahasan bab sebelumnya serta berisikan saran penulis dalam menanggapi permasalahan yang menjadi fokus kajian.