

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Objek atau Hukum benda Mengatur interaksi antara subjek Hukum dan Objek Hukum, yang dimaksud subjek hukum adalah individu atau badan hukum dan yang dimaksud sebagai objek hukum adalah benda, yang mana objek hukum di definisikan secara luas mencakup segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dikelola , dikuasai, oleh subjek hukum dalam suatu hubungan yang sah. Dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), segala sesuatu yang dapat menjadi hak milik dan menjadi bagian dari hubungan hukum yang sah disebut sebagai “*zaak*”. Pada KUHPerdata pasal 504 membagi objek hukum tersebut menjadi dua kategori utama, yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak. Kedua jenis benda ini tunduk pada aturan kepemilikan dan pemanfaatan yang berbeda, dan setiap pemilik atau pengelola wajib mematuhi ketentuan hukum yang berlaku pada setiap kategorinya.¹

Tanah merupakan bagian penting dalam ruang lingkup agraria sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang perseorangan maupun badan hukum². Hukum tanah, merupakan keseluruhan peraturan yang mengatur hak-hak

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d*

² Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.

penguasaan tanah, baik yang bersifat tertulis maupun tidak tertulis, beserta lembaga dan hubungan hukum konkret yang melekat di dalamnya. UUPA membedakan hak atas tanah menjadi hak primer dan hak sekunder. Hak primer merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh, yaitu Hak Milik (SHM) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa hak milik bersifat “turun-temurun, terkuat, dan terpenuh”. Sifat turun-temurun mengandung makna bahwa kepemilikan dapat diwariskan selama ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak, sedangkan sifat terkuat dan terpenuh menunjukkan bahwa hak milik adalah hak yang paling sempurna dibandingkan hak-hak lainnya seperti HGU, HGB, atau Hak Pakai.

Sebagai aset bernilai tinggi serta berkaitan erat dengan kepastian hukum, setiap peralihan hak atas tanah wajib memenuhi prosedur formal sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³. Pasal 37 ayat (1) PP tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta tersebut merupakan alat bukti otentik yang menjadi dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah dan bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Hal ini telah diatur dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Hal

³ DARI, M. D. (2020). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

ini dapat diartikan bahwa yang sudah bersertipikat hanya dapat didaftarkan jika sudah memiliki akte yang dibuat dari PPAT. Hal tersebut dapat diperkuat dengan adanya peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat akta (PPAT) pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁴

Perkembangan pesat dalam hukum pertanahan nasional belum sepenuhnya terjangkau oleh masyarakat, terutama komunitas adat di pedesaan. Minimnya pemahaman mereka terhadap aturan-aturan pertanahan yang semakin kompleks ini seringkali disebabkan oleh buruknya akses informasi atau kurangnya sosialisasi yang efektif mengenai ketentuan-ketentuan hukum tanah yang berlaku. Guna mencapai kepastian hukum dalam sektor pertanahan, Pasal 19 Ayat (1) UUPA menetapkan bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang terstruktur ini memastikan adanya kejelasan hukum atas status tanah. Dengan demikian, hak kepemilikan dan penggunaan tanah oleh perorangan maupun badan hukum dapat diakui dan dilindungi secara hukum.

Pasal 19 UUPA mengarahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara menyeluruh sesuai peraturan, dengan tujuan utama menjamin

⁴ Kaunang, M. C. (2021). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 5(4).

kepastian hukum atas kepemilikan dan penggunaan tanah. Sistem ini dikenal sebagai *rechtskadaster*, yang fungsinya tidak hanya mencatat hak, tetapi juga mengatur dan memperjelas hubungan hukum antara subjek dan objek tanah. Dengan demikian, proses ini berperan penting dalam meminimalisir potensi sengketa dan memastikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, yang pada akhirnya memberikan kepastian bagi setiap pihak dalam mengelola dan memanfaatkan tanah.⁵

Pengelolaan atas tanah dan sumber daya alam juga harus terimbangi dalam konteks keadilan pengelolaan. Pemanfaatan tanah dan seisinya, yang berarti sumber daya alamnya, harus dapat dimanfaatkan dalam kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau suatu pihak tertentu⁶. Yang berarti meskipun tanah dikuasai oleh negara, masyarakat memiliki hak untuk dihormati atas kepemilikan tanahnya, seperti yang sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam ruang lingkup landasan filosofi UUD tentang pertanahan ini terdapat peran penting negara, yaitu untuk menjaga, melindungi, dan memanfaatkan sumber daya dengan sebaik mungkin untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keseimbangan ini menegaskan bahwa setiap kebijakan agraria harus mencakup pada pemerataan dan keadilan bagi semua warga negara.

Pada umumnya, kasus sengketa pertanahan sering kali terjadi di masyarakat, umumnya di daerah pedesaan dan pinggir perkotaan. Biasanya, adanya tanah yang

⁵ Sibarani, K. N. P. (2022). *Rekonstruksi Pendaftaran Tanah hak Guna Usaha Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara II Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

⁶ Ilham, M. (2024). Pengelolaan sumber daya alam dalam perspektif hukum tata negara Indonesia. *Indonesia Journal of Business Law*, 3(1), 1-7.

disengketakan disebabkan karena tidak adanya jaminan kepemilikan yang sah. Tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki bukti kepemilikan yang diakui oleh negara. Dalam permasalahan ini, pembeli dapat kehilangan hak transaksi atau hak atas tanah itu. Dan adanya sengketa kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat, maka dengan tidak adanya sertifikat tanah, pihak lain dapat mengklaim atas tanah tersebut, menjadikan status hukumnya rentan. Dari beberapa di antaranya, konflik ini muncul dari internal seperti ahli waris yang mempermasalahkan warisan, atau tetangga yang berselisih batas. Namun, konflik juga sering melibatkan pihak ketiga yang memiliki klaim hak atas tanah yang sedang diperjualbelikan, menekankan betapa krusialnya sertifikat sebagai alat perlindungan hukum.

Sengketa tanah dalam hal ini sering kali menjadi suatu pokok-pokok perbincangan masyarakat, terlebih di daerah pedesaan. Masalah ini timbul karena tanah menjadi bagian yang sangat strategis, baik dalam segi sosial, ekonomi, maupun politik. Dari segi ekonomi, tanah merupakan aset berharga yang tak ternilai dan menjadi faktor perbincangan dalam kegiatan pembangunan, perumahan, industri, maupun pertanian. Nilai ekonominya yang tinggi menjadikannya objek rebutan yang selalu mengundang gesekan. Sementara itu, dari segi sosial budaya, tanah memiliki makna penting karena kerap menjadi warisan turun-temurun yang harus dipertahankan oleh generasi penerus, sehingga ketika muncul sengketa, dimensi emosional dan kekeluargaan ikut terlibat, membuat penyelesaiannya menjadi semakin rumit.

Isu mengenai tanah girik masih menjadi perbincangan bagi masyarakat, khususnya terlebih di daerah pedesaan. Tanah girik ini umumnya merupakan tanah

yang diwariskan secara turun-temurun dan statusnya diakui oleh adat setempat. meskipun tanah tersebut diakui secara adat dan telah dikuasai lama, status kepemilikannya belum diakui secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional atau pemerintah.⁷ dalam hal ini, yang sering terjadi pokok permasalahan adalah ketidakpastian hukum atas kepemilikannya, menjadikannya rawan sengketa atau konflik hukum. Ketidakpastian ini menciptakan risiko besar bagi pemegang girik, karena tanpa sertifikat resmi, kekuatan hukum adat tidak mampu sepenuhnya melindungi mereka dari klaim pihak lain yang memiliki dasar hukum formal yang lebih kuat.

Masyarakat Indonesia hingga hari ini belum lepas dari keterikatan tanah dalam urusan hak kepemilikan, khususnya yang masih berstatus tanah girik, atau biasa disebut petok D. Tanah girik masih erat bersinggungan menjadi kepemilikan sebagian masyarakat di Indonesia. Status ini, yang tidak memiliki sertifikat resmi, menjadi ironi ketika berhadapan dengan konsep modern tentang legalitas. Kepastian hukum yang diberikan oleh prinsip legalitas selalu berhubungan dengan legisme, tidak bisa dipandang terputus. Baik legalitas maupun legisme sama-sama menjadi suatu peletak ataupun fondasi dasar bagi kepastian hukum yang telah tertuang dalam hukum positif.

Ini berarti hukum tersebut telah tertulis dan disahkan, sehingga dapat menjadi pegangan para hakim untuk memutuskan suatu perkara hukum tanpa harus menafsirkan terlalu jauh di luar undang-undang. Kepastian sendiri memiliki arti suatu keadaan yang pasti, mengenai ketentuan atau ketetapan. Sedangkan hukum

⁷ Tejawati, D. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251-273.

adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan ataupun berbagai kaidah dalam kehidupan bersama, keseluruhan peraturan mengenai tingkah laku yang berlaku di dalam kehidupan bersama, yang kemudian dapat dipaksakan pelaksanaannya. Dalam konteks pertanahan, girik yang hanya diakui secara adat berhadapan langsung dengan sistem legalitas yang menuntut sertifikat, sebuah konflik antara tradisi dan formalitas hukum yang diwarisi dari legisme.⁸

Meskipun ketentuan hukum telah mengatur secara ketat mekanisme peralihan hak atas tanah, pada praktiknya di lapangan, terutama pada wilayah pedesaan atau masyarakat dengan pemahaman hukum yang terbatas, masih sering terjadi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Transaksi tersebut biasanya hanya dibuat melalui kuitansi, surat pernyataan, atau surat keterangan yang ditandatangani oleh kepala desa dan para pihak. Dalam banyak kasus, bahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) telah diserahkan kepada pembeli, namun tanpa melalui pembuatan akta PPAT maupun pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Kondisi ini menunjukkan adanya jarak antara hukum formal dan praktik masyarakat. Masyarakat menganggap bahwa pembayaran harga tanah dan penyerahan Sertipikat sudah cukup untuk memindahkan hak. Padahal secara yuridis, peralihan hak belum sah menurut hukum pertanahan karena tidak dilakukan melalui prosedur formal. Akibatnya, transaksi seperti ini rentan menimbulkan persoalan serius, khususnya ketika muncul sengketa, seperti sengketa waris, klaim kepemilikan ganda, atau gugatan pembatalan jual beli.⁹ Hal seperti ini dapat

⁸ Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1)

⁹ Mahardika, K., Pitoewas, B., & Nurmalisa, Y. (2017). *Persepsi Masyarakat Terhadap Praktik Jual Lepas Tanah Di Desa Simpang Agung* (Doctoral dissertation, Lampung University).

menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pembeli yang tidak memperoleh kepastian status kepemilikan akibat lemahnya alat bukti yang dimiliki. Dalam konteks penyelesaian sengketa, bukti transaksi di bawah tangan seringkali tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai sehingga berpotensi merugikan pihak tertentu.

Penelitian yang dilakukan oleh Aiko Kezia Silap dkk. (2024) yang membahas mengenai penelitian yang berjudul "Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa)" mengemukakan bahwa Kepala Desa memiliki peran sebagai hakim perdamaian desa (mediator) dalam penyelesaian sengketa tanah, yang kewenangannya bersumber dari Pasal 26 Ayat (4) huruf k Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Penelitian ini relevan karena dapat menjelaskan kelemahan dan hambatan dalam upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah di bawah tangan, yaitu bahwa penyelesaian melalui Kepala Desa didasarkan pada prinsip musyawarah mufakat dan kepatuhan sukarela para pihak untuk menjaga keharmonisan masyarakat. Meskipun hasilnya dituangkan dalam surat perjanjian tertulis, putusan mediasi Kepala Desa tidak memiliki kekuatan hukum formal yang mengikat sekuat putusan pengadilan (non-litigasi), dan masih menghadapi kendala berupa belum adanya aturan yang mengatur secara khusus dan terperinci mengenai mediasi sengketa tanah di desa.¹⁰ Demikian dengan Penelitian yang dilakukan oleh Bima Indrayana dkk. (2025) yang membahas mengenai penelitian yang berjudul

¹⁰ Silap, A. K., & Setiabudhi, D. O. (2024). Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa). LEX ADMINISTRATUM, 12(2).

"Mediasi Oleh Kepala Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Litigasi (Studi di Desa Lanta Kabupaten Bima)" mengemukakan bahwa Kepala Desa memiliki peran sentral sebagai mediator yang dipercaya masyarakat, dengan pendekatan kekeluargaan dan musyawarah. Mediasi ini merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien. Penelitian ini relevan karena dapat menjelaskan kelemahan upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah di bawah tangan, yaitu bahwa kesepakatan hasil mediasi oleh Kepala Desa hanya memiliki kekuatan moral, bukan kekuatan hukum yang mengikat seperti putusan pengadilan atau akta otentik. Akibatnya, hasil mediasi berpotensi tidak diakui oleh hukum positif apabila salah satu pihak mencabut kesepakatan di kemudian hari karena ketiadaan regulasi teknis yang merinci mekanisme dan legalitasnya¹¹

Karakteristik utama masyarakat pedesaan yang mengedepankan kekeluargaan dan harmoni membuat substansi dari mediasi desa sejatinya merupakan mekanisme musyawarah mufakat yang dijalankan dalam suasana kekeluargaan untuk menyelesaikan hampir semua jenis perselisihan, baik publik maupun privat. Oleh karena itu, praktik musyawarah mufakat sebagai bentuk mediasi desa memiliki akar sejarah yang kuat dan bukan merupakan transplantasi dari sistem hukum asing. Dalam proses mediasi di desa yang masih bercorak tradisional dan paguyuban, peran mediator biasanya dipegang oleh tokoh masyarakat yang diyakini memiliki pengaruh, kewibawaan, kharisma, kekuatan, dan kearifan di lingkungan sosialnya.

¹¹ Indrayana, B., Firmanto, T., & Kasmar, K. (2025). Mediasi Oleh Kepala Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Litigasi (Studi di Desa Lanta Kabupaten Bima). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

Mengingat Kesenjangan sosial, ekonomi, kemiskinan, dan rendahnya pendidikan dapat memicu timbulnya konflik atau sengketa di tengah masyarakat, Pemerintah Desa memiliki peran penting. Desa dapat dijadikan basis untuk mengembangkan kemandirian warga, khususnya melalui penguatan mediasi sebagai instrumen penyelesaian perselisihan antarwarga. Dengan demikian, ketika terjadi perselisihan, Pemerintah Desa atau lembaga yang dibentuknya sudah siap untuk menyelesaikannya. Inilah yang menunjukkan urgensi untuk melembagakan mediasi desa. Pembentukan institusi mediasi di tingkat desa ini bukan sekadar bentuk pemberdayaan biasa, tetapi juga akan secara signifikan memperkuat pencapaian tujuan pengaturan desa sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan dilakukan di bawah tangan, peran kepala desa seringkali menjadi simpul penting dalam memberikan pengakuan informal melalui surat keterangan atau persaksian. Masyarakat menganggap bahwa dengan adanya persetujuan dan tanda tangan kepala desa, transaksi dan peralihan hak atas tanah sudah cukup kuat dan sah. Padahal, secara yuridis, tindakan kepala desa tersebut tidak dapat menggantikan prosedur formal peralihan hak di Kantor Pertanahan dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga peralihan hak belum sah menurut hukum pertanahan. Akibatnya, transaksi seperti ini rentan menimbulkan persoalan serius, khususnya ketika muncul sengketa, seperti sengketa waris, klaim kepemilikan ganda, atau gugatan pembatalan jual beli yang didasarkan pada kelemahan atas hak. Hal seperti ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pembeli yang hanya

memiliki surat pengakuan dari kepala desa karena lemahnya alat bukti di hadapan pengadilan. Dalam konteks penyelesaian sengketa, peran kepala desa yang awalnya memfasilitasi dapat berubah menjadi mediator informal yang berpotensi memiliki keterbatasan kewenangan hukum dan kekuatan pembuktian yang memadai sehingga berpotensi merugikan pihak tertentu.

Urgensi penelitian di Desa Banyutengah bisa dilihat dari fenomena masih tingginya ketergantungan masyarakat pada peran Kepala Desa dalam mengesahkan transaksi secara informal. Hal ini dilatarbelakangi oleh karakteristik masyarakat pedesaan yang cenderung mengedepankan nilai kekeluargaan dan harmoni dalam setiap interaksi sosialnya. Masyarakat sering kali merasa bahwa persetujuan dan tanda tangan Kepala Desa sudah memberikan legitimasi yang cukup kuat atas peralihan hak tanah mereka, meskipun secara hukum hal tersebut belum memenuhi standar formal pendaftaran tanah yang ditetapkan oleh negara.

Praktik jual beli di bawah tangan masih menjadi pilihan beberapa masyarakat di Desa Banyutengah kecamatan Panceng Kabupaten Gresik, karena dianggap lebih efisien, praktis, dan murah dibandingkan prosedur formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Potensi konflik tetap ada akibat lemahnya kekuatan pembuktian dokumen non-sertifikat, seperti Petok D atau kuitansi di bawah tangan, saat berhadapan dengan hukum di pengadilan. Sengketa yang sering kali muncul ialah ketika adanya transaksi tanah Petok D yang telah dijual di bawah tangan yang sudah terjadi berpuluh-puluh tahun lalu, yang tiba-tiba digugat oleh ahli warisnya dari pihak penjual dikarenakan transaksi tersebut dianggap tidak sah secara hukum negara akibat tidak adanya akta otentik PPAT. Tanpa adanya akta

otentik dan pencatatan resmi di Kantor Pertanahan, posisi pembeli menjadi sangat rentan terhadap klaim sepihak dari ahli waris maupun pihak ketiga lainnya.

Penelitian ini menjadi sangat penting untuk menguji efektivitas peran Kepala Desa yang selama ini dipandang sebagai mediator utama di tingkat desa. Berdasarkan mandat Undang-Undang Desa, Kepala Desa memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perselisihan masyarakat guna menjaga ketertiban dan kerukunan. Namun, peran ini sering kali berbenturan dengan kenyataan bahwa kewenangan tersebut bersifat informal dan tidak dapat menggantikan kedudukan pejabat yang berwenang dalam urusan pendaftaran tanah secara legal.

Mengingat hasil mediasi desa sering kali hanya memiliki kekuatan moral dan bukan kekuatan hukum tetap, maka terdapat risiko besar bagi para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang dihasilkan melalui musyawarah mufakat di Balai Desa rentan untuk dibatalkan atau tidak diakui oleh hukum apabila salah satu pihak memutuskan untuk mencabut kesepakatan di kemudian hari. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi pemegang hak tanah Petok D yang hanya mengandalkan surat keterangan desa sebagai alas hak mereka.

Berdasarkan realitas tersebut, penting untuk dilakukan kajian mendalam mengenai **ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH PETOK D SECARA DI BAWAH TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK** baik terhadap kekuatan hukum dari bukti kepemilikan tanah yang tidak resmi yang ada di masyarakat. bagaimana hukum dapat melindungi pembeli yang hanya

mengandalkan surat keterangan dari kepala desa. dampak hukum dari bukti-bukti desa tersebut saat kasusnya dibawa ke proses penyelesaian sengketa tanah resmi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran kepala desa dalam transaksi praktik jual beli tanah Petok D di bawah tangan di Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik?
2. Apa saja hambatan dan Upaya yang terjadi dalam penanganan permasalahan yang ada dalam jual beli tanah Petok D di bawah tangan di Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk Mengetahui secara rinci fungsi dan kontribusi spesifik Kepala Desa dalam memfasilitasi atau memediasi proses transaksi jual beli tanah yang masih berstatus Petok D di bawah tangan di Desa Banyutengah, Kecamatan Panceng, Kabupaten Gresik.
- 2) Untuk menemukan dan mengkaji secara mendalam segala kendala atau tantangan yang dihadapi dalam upaya penyelesaian sengketa terkait jual beli tanah Petok D di bawah tangan di Desa Banyutengah, Kecamatan Panceng, Kabupaten Gresik.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa manfaat, Diantaranya adalah :

- 1) Manfaat teoretis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum perdata dan agraria, khususnya pada keabsahan dan akibat hukum dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan serta upaya pendaftarannya.
- b. Menjadi referensi atau kajian bagi akademisi, mahasiswa, dan peneliti lain yang membahas topik serupa, khususnya dalam kajian hukum pertanahan dan penyelesaian sengketa transaksi di bawah tangan.
- c. Memberikan analisis yuridis mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah secara tidak formal (di bawah tangan)

2) Manfaat praktis

a. Bagi Pemerintah

- 1) Menjadi bahan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional BPN atau instansi terkait dalam merumuskan suatu kebijakan atau prosedur yang lebih efektif dan efisien terkait legalitas atau pensertifikatan tanah hasil jual beli di bawah tangan
- 2) Memberikan landasan dan rekomendasi untuk mengurangi potensi sengketa pertanahan di masa depan dengan perbaikan administrasi pertanahan

b. Bagi masyarakat

- 1) Memberikan Pemahaman Hukum bahwa sangat penting mendaftarkan tanah dengan sah di mata negara melalui BPN

- 2) Memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, khususnya di Desa Banyutengan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik, mengenai dampak dan risiko hukum dari praktik jual beli tanah di bawah tangan.
- 3) Menjadi panduan bagi para pihak yang pernah atau akan melakukan transaksi serupa mengenai langkah-langkah dan upaya hukum yang harus ditempuh untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanah mereka.

c. Bagi praktisi hukum

Menjadi panduan bagi para pihak yang pernah atau akan melakukan transaksi serupa mengenai langkah-langkah dan upaya hukum yang harus ditempuh untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanah mereka.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah untuk menganalisis terkait risiko hukum dari kebiasaan jual beli tanah tanpa sertifikat dengan cara transaksi di bawah tangan terhadap keamanan pembeli, dan juga melihat seberapa besar peran Kepala Desa dalam mendamaikan sengketa tanah berdasarkan dengan penyelesaian mediasi, apakah mediasi tersebut kuat di mata hukum atau tidak. Hasil penelitian juga bermanfaat bagi masyarakat guna menjadi panduan bagi masyarakat desa tentang risiko dan cara damai menyelesaikan permasalahan lewat mediasi kepala desa, Selain itu, penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli untuk melindungi hak-haknya jika terjadi ketidaksesuaian objek tanah, serta apakah peraturan yang berlaku sudah cukup

memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen dalam transaksi pertanahan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah cara dan alat yang dipakai dalam studi hukum untuk mengumpulkan, memproses, dan menyimpulkan data guna menjawab masalah hukum yang sedang diteliti. Metode ini mencakup analisis dan penafsiran konsep hukum, mulai dari mengenali, menggolongkan, sampai memberi arti pada konsep hukum yang berkaitan.¹² Selain itu, penelitian hukum butuh pemahaman kuat terhadap aturan dan prinsip hukum yang berlaku agar bisa menemukan jalan keluar dari persoalan hukum yang ada.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis Hukum Empiris, yang sering disebut Yuridis Sosiologis. Pendekatan ini dipakai karena penelitiannya tidak hanya melihat apa kata undang-undang, tetapi juga bagaimana hukum itu bekerja di kehidupan nyata.¹³ Sisi Yuridis berarti peneliti akan menganalisis aturan formal, seperti UU Desa (No. 6 Tahun 2014), untuk mengetahui dasar hukum jual beli tanah tanpa sertifikat dan wewenang mediasi Kepala Desa. Analisis Ini Bertujuan Untuk Menemukan Kesesuaian Antara Norma Tertulis Dan Praktikny. Sementara Sisi Sosiologis (Empiris) fokus pada Hukum yang Hidup (*Living Law*) di

¹² Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20-33.

¹³ Al-Fatih, S. (2023). *Perkembangan Metode Penelitian Hukum di Indonesia*. UMMPress.

masyarakat¹⁴. Ini berarti peneliti akan mengamati dan menganalisis secara langsung bagaimana Kepala Desa di Desa Banyutengah benar-benar berperan dalam proses jual beli tanah di bawah tangan dan saat menyelesaikan permasalahan yang muncul dari praktik tersebut.

2. Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di Kantor Balai Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik. Balai Desa dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki peran yang sangat penting dalam proses transaksi dan penyelesaian permasalahan yang ada pada transaksi jual beli tanah belum bersertifikat di Desa Banyutengah, yang mana berhubungan langsung dengan aspek hukum mengenai transaksi tanah dan peralihan hak atas tanah belum bersertifikat. Selain itu, Kantor Balai Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam hal ini, sehingga menjadi sumber informasi yang relevan dan kredibel. Lokasi ini juga terletak di wilayah yang mudah dijangkau, yang memungkinkan penulis untuk melakukan observasi langsung serta berinteraksi dengan pihak-pihak yang terlibat, seperti kepala desa dan masyarakat yang sedang menjalani proses jual beli tanah belum bersertifikat secara di bawah tangan. Dengan memilih Kantor Balai Desa sebagai lokasi penelitian, diharapkan dapat memperoleh

¹⁴ Neesya, A. B., Fadhillah, M. S., Roghib, M. Y., Aulia, S., Febriana, V., & Febrianty, Y. (2025). Peran Sosiologi Hukum dalam Menganalisis Dinamika Penegakan Hukum di Masyarakat Kontemporer. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 15(12), 261-270.

pemahaman yang mendalam tentang implementasi hukum yang berlaku serta praktek- praktek yang terjadi di lapangan.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua sumber, yakni data primer dan data sekunder. Setiap kategori ini berperan penting dalam proses pengumpulan informasi yang relevan dan mendalam mengenai permasalahan hukum yang diteliti :

a. Data primer

Data Primer adalah informasi utama yang dikumpulkan secara langsung dari sumber aslinya yang terkait erat dengan masalah penelitian.¹⁵ Dalam studi ini, data primer akan didapatkan melalui wawancara mendalam dengan Kepala Desa yang bekerja di Kantor Balai Desa Banyutengah. Kepala Desa dipilih karena mereka punya wewenang langsung dalam proses menjadi saksi dalam jual beli tanah belum bersertifikat secara Di Bawah Tangan dan berwenang sebagai Mediator apabila terjadi permasalahan pada transaksi tersebut, termasuk yang statusnya masih Petok D. Selain wawancara, data juga dikumpulkan lewat pengamatan langsung observasi di lokasi tempat transaksi.

¹⁵ Haifa, N. M., Nabilla, I., Rahmatika, V., Hidayatullah, R., & Harmonedi, H. (2025). Identifikasi Variabel Penelitian, Jenis Sumber Data dalam Penelitian Pendidikan. *Dinamika Pembelajaran: Jurnal Pendidikan dan bahasa*, 2(2), 256-270.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui metode penelitian kepustakaan, yang mengandalkan berbagai sumber hukum tertulis yang sudah ada sebelumnya.¹⁶ Dalam penelitian ini mencakup bahan-bahan hukum dan dokumen resmi yang relevan dengan administrasi pertanahan desa. Penulis mengidentifikasi dari Buku Register Tanah Desa (Letter C), dokumen Petok D, serta arsip surat pernyataan jual beli di bawah tangan sebagai dasar untuk menganalisis peran Kepala Desa dalam proses legalitas aset masyarakat. bahan hukum primer yang penulis pakai berupa Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta bahan hukum sekunder berupa jurnal penelitian dan literatur terkait praktik peralihan hak atas tanah secara tradisional.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua pendekatan utama, yaitu teknik penelitian dengan metode wawancara dan penelitian pustaka (*library research*), yang bertujuan untuk memperoleh data yang komprehensif dan relevan dengan permasalahan yang diteliti.

1. Wawancara

¹⁶ *Ibid*

Wawancara dilakukan secara Data dengan Responden yang dipilih menggunakan metode purposive sampling.¹⁷ Penulis akan melakukan wawancara secara langsung dengan Bapak Fandloli selaku kepala Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik. Wawancara ini dilakukan secara terbuka dan terstruktur untuk menggali informasi mendalam mengenai prosedur transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dan Proses penyelesaian permasalahan, khususnya yang berkaitan dengan tanah berstatus Petok D. Kepala Desa dipilih sebagai narasumber karena memiliki kewenangan dalam proses legalisasi transaksi tanah dan memiliki pengetahuan terkait dengan kebijakan dan peraturan yang mengatur hal tersebut.

2. Penelitian Pustaka (*library research*)

Penelitian pustaka juga digunakan untuk mendalami bahan-bahan yang bersifat teoretis dan normatif. Penelitian pustaka ini melibatkan pengumpulan data dari berbagai sumber tertulis yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, artikel ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang diteliti.¹⁸

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Dalam analisis kualitatif, peneliti akan mengkaji data secara mendalam untuk mengidentifikasi pola-pola dan tren yang muncul

¹⁷ Tehupeiory, A. (2022). Bahan Ajar Instrumen Metode Penelitian Hukum dalam Teknik Pengumpulan Data (Wawancara

¹⁸ Wiraguna, S. A. (2024). Metode normatif dan empiris dalam penelitian hukum Studi eksploratif di Indonesia. *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, 3(3).

dari fenomena hukum yang diteliti.¹⁹ Pendekatan ini mengacu pada pengolahan data yang dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti wawancara dengan pejabat Kantor Desa dan pihak terkait lainnya, serta hasil observasi di Kantor Balai Desa Banyutengah. Dengan menganalisis data secara sistematis, peneliti diharapkan dapat menghasilkan kesimpulan yang berbasis bukti dan relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan ini disusun secara terstruktur dengan tujuan untuk memberikan kemudahan bagi pembaca dalam mengikuti jalannya penelitian dan pemahaman yang lebih baik terhadap analisis yang disajikan. Pembagian bab dan subbab dalam penelitian ini bertujuan untuk memfasilitasi penjelasan yang mendalam mengenai topik yang dibahas. Sistem penulisan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup empat bab yang masing-masing dibagi dalam subbab- subbab sesuai dengan kebutuhan pembahasan. Berikut adalah sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang pentingnya penelitian ini dalam konteks transaksi jual beli tanah yang berstatus Belum Bersertifikat yang lebih tepatnya Petok D atau Tanah Girik, perumusan masalah yang menggambarkan isu yang akan dianalisis, serta tujuan penelitian yang mengarah pada pemahaman lebih

¹⁹ Qomaruddin, Q., & Sa'diyah, H. (2024). Kajian teoritis tentang teknik analisis data dalam penelitian kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman. *Journal of Management, Accounting, and Administration*, 1(2), 77-84.

dalam mengenai Peran Dan Upaya beserta Hambatan masalah terkait objek tanah yang tidak sesuai. Penulis juga akan menjelaskan manfaat dan kegunaan penelitian ini, baik dari segi teori maupun aplikasi praktis. Metode penelitian yang digunakan, yang bersifat empiris, akan diuraikan pada bab ini untuk memberikan gambaran tentang bagaimana data dikumpulkan dan dianalisis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan mengulas teori dan literatur yang relevan mengenai tanah, transaksi jual beli tanah Di bawah tangan, Sengketa Tanah, Mediasi Desa, Peran Kepala Desa dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi tersebut. Dalam bab ini juga akan dibahas penelitian terdahulu yang sejenis, untuk menilai kontribusi penelitian ini dalam menyelesaikan permasalahan yang ada. Fokus utama adalah bagaimana regulasi ini diterapkan di lapangan oleh Kepala Desa dan pihak terkait lainnya, serta bagaimana penerapannya dapat meningkatkan kepastian hukum.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini akan memfokuskan analisis pada Peran Dan upaya pada penyelesaian permasalahan dalam praktiknya. Penulis akan mengkaji lebih dalam bagaimana regulasi tersebut diterapkan oleh kepala desa dan pihak terkait lainnya dalam transaksi tanah. Dengan menggunakan pendekatan empiris, bab ini akan menggali data yang diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara dengan Kepala Desa serta masyarakat yang terlibat dalam transaksi tanah tersebut. Analisis ini bertujuan untuk memahami bagaimana efektivitas regulasi tersebut dalam memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli, serta untuk

mengevaluasi potensi masalah yang mungkin muncul dalam penerapannya di lapangan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini akan menyajikan kesimpulan dari temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini, serta memberikan rekomendasi yang dapat diterapkan oleh pihak-pihak terkait, seperti Kepala Desa, pembeli, dan pemerintah, untuk memperbaiki implementasi regulasi di lapangan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah berstatus Petok D, serta saran untuk meningkatkan sistem pertanahan dan pendaftaran tanah di Indonesia.

