

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum agraria Indonesia memperhatikan pergeseran hak milik atas tanah. Undang undang ini menekankan betapa pentingnya formalitas dalam transaksi tanah untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak. fenomena peralihan hak milik tanah melalui jual beli tanah tanpa akta dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) umumnya terjadi di banyak tempat, termasuk di kota Cirebon, Jawa barat. fenomena ini menunjukkan praktik sosial di mana terutama di tingkat lokal, kesepakatan verbal atau dokumen sederhana lebih diutamakan daripada prosedur hukum formal, yang sering dianggap rumit dan mahal. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria merupakan undang-undang utama yang mengatur hak-hak atas tanah, air, dan ruang di Indonesia dan berfungsi sebagai landasan bagi sistem hukum agraria negara Republik Indonesia.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yang paling umum adalah jual beli. UUPA dan peraturan pelaksanaannya, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, mewajibkan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat akta tanah untuk menjamin keamanan hukum dan operasi yang lancar.<sup>2</sup>

Ketidakpastian hukum tentang peralihan hak milik tanah menjadi masalah utama yang dihadapi dalam konteks ini. transaksi jual beli tanah yang tidak tercatat secara resmi di Kantor pertanahan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat jika

---

<sup>1</sup> Miftahul Khair Patahuddin et al., "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.," *jurnal Correspondencias & Análisis* 13, no. 5 (2023).

<sup>2</sup> Fariska Manggara et al., "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah," *Lex Administratum* 1, no. 1 (2023).

tidak memiliki akta PPAT. Akibatnya, ada risiko sengketa kepemilikan, penipuan, atau konflik antarpihak yang tinggi. Ini terutama terjadi ketika status tanah salah satu pihak berubah atau salah satu pihak meninggal. faktor-faktor sosial seperti tingginya tingkat urbanisasi, migrasi penduduk, dan aktivitas ekonomi informal yang mendorong transaksi tanah cepat tanpa formalitas memperparah fenomena ini di kota Cirebon. selain itu, masalah ini terkait dengan keterbatasan masyarakat untuk mendapatkan layanan PPAT karena keterbatasan waktu, biaya, dan pengetahuan hukum yang diperlukan, yang sering membuat mereka memilih jalan non-formal. Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yang paling umum adalah jual beli dibawah tangan. UUPA dan peraturan pelaksanaannya, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, mewajibkan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah untuk menjamin keamanan hukum dan operasi yang lancar.<sup>3</sup> jadi dapat dikatakan bahwa akta jual beli (AJB) atau akta PPAT ini benar-benar berlaku dan merupakan persyaratan yang penting untuk proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Nasional. AJB atau akta PPAT sangat penting untuk memverifikasi validitas dokumen, menjamin pelaksanaan prosedur hukum, dan memberikan keamanan hukum kepada Pihak-pihak yang bertransaksi.<sup>4</sup>

Namun nyatanya dalam realitanya kasus jual beli tanah tanpa AJB PPAT atau "jual beli di bawah tangan" sering terjadi dalam praktik masyarakat. praktik ini sering terjadi karena berbagai alasan, seperti orang tidak tahu prosedur hukum, menganggap biayanya mahal, atau ingin mempercepat transaksi. Secara materil, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat "terang dan tunai" menurut Pasal 1320 UU hukum perdata. walaupun secara formal, transaksi ini tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh UU Pendaftaran tanah dan UUPA.<sup>5</sup> sebuah wawancara menyeluruh dilakukan dengan melibatkan

---

<sup>3</sup> Fariska Manggara et al., "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah,"24.

<sup>4</sup> Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," *Lex Librum* 4, no. 2 (2018): 680–692.

<sup>5</sup> Raffles Ayu Larasati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law* 1 (2020): 127–144.

beberapa orang yang terdiri dari pedagang tanah, notaris, petani, dan masyarakat umum. hasilnya menunjukkan bahwa penyebab utamanya adalah biaya yang tinggi rata-rata sekitar dua juta hingga lima juta rupiah per akta tergantung luas tanah, dan proses yang memakan waktu yang cukup lama. "Lebih cepat pakai surat kuasa saja, daripada ribet ke PPAT," kata seorang pedagang ataupun calon pembeli tanah di Kecamatan Gempol Kab.Cirebon.<sup>6</sup> observasi lapangan juga menunjukkan adanya praktik "jual beli putih" atau yang biasa di sebut jual beli di bawah tangan, di mana transaksi dilakukan tanpa dokumen resmi dengan saksi lokal, yang sering menyebabkan sengketa saat penjualan tanah dilakukan ulang.

Adapun konsekuensi hukum dari penjualan tanah tanpa AJB maupun akta PPAT ini sangat penting untuk dibahas. pembeli tidak akan menerima sertifikat hak milik tanah atas namanya, karena jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor Pertanahan. hal ini mengurangi kekuatan pembuktian kepemilikan dan dapat menyebabkan sengketa hukum di masa mendatang.<sup>7</sup> dalam uraian diatas telah menunjukkan bahwa pembeli mungkin kesulitan mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang mereka beli jika tidak ada akta PPAT. Selain itu, praktik ini dapat mengganggu operasi administrasi pertanahan dan mengancam hak-hak keperdataan para pihak yang terlibat.<sup>8</sup>

Penelitian ini sangat penting mengingat jumlah kasus sengketa tanah yang meningkat di Indonesia, yang diproyeksikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencapai 11.083 sengketa, 506 konflik, dan 24.120 perkara tanah di seluruh Indonesia. Tahun (2024).<sup>9</sup> Jadi Praktik jual beli tanpa AJB PPAT dapat Sangat menghambat investasi dan pembangunan berkelanjutan di kota Cirebon, yang sedang berkembang pesat. Penelitian ini penting untuk memberikan rekomendasi

---

<sup>6</sup> Jahro, Pembeli Tanah, Wawancara Oleh Penulis, Cirebon, 10 November 2025.

<sup>7</sup> Febrian, Oktar Hasudungan, Diana Ria Winanti Napitupulu "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).," *Jurnal Sosial dan Sains (SOSAINS)* 5, no. 4 (2025): 167–186.

<sup>8</sup> Raffles, Ayu Larasati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia." 133.

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional. (2025). Laporan Tahunan Sengketa Tanah. Jakarta: BPN. (n.d.).

kebijakan yang lebih sesuai dengan realitas sosial untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap UUPA dan mengurangi risiko konflik agraria.

Karena nyatanya meskipun literatur hukum telah membahas secara luas tentang pentingnya akta PPAT dan konsekuensi hukum dari jual beli tanpa akta. namun, penelitian yang mempelajari fenomena ini secara yuridis dengan melihat studi kasus khusus di Kota Cirebon hanya ada dalam kumpulan artikel yang ditemukan di perpustakaan digital ini. mengingat kompleksitas masalah pertanahan dan karakteristik sosiokultural yang berbeda-beda di setiap daerah, analisis menyeluruh diperlukan untuk memahami bagaimana praktik jual beli tanah tanpa AJB (PPAT) ini terjadi di Kota Cirebon. analisis ini juga harus mempertimbangkan konsekuensi hukum bagi pihak yang terlibat, serta perlindungan hukum yang tersedia bagi mereka dari perspektif Undang-undang pokok agraria.

Oleh karena itu, dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang bagaimana seharusnya praktik jual beli serta peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku di indonesia dan sesuai dengan Undang-undang No. 5 tahun 1960, dan seperti apa realitas yang terjadi di Cirebon tentang praktik jual beli dan peralihan hak atas tanah, serta apa konsekuensi yang Akan di dapat jika tidak melakukan praktik jual beli serta peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di indonesia. ini dijadikan sebagai bahan penelitian dalam penyusunan skripsi yang berjudul: "**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANPA AJB DI NOTARIS PPAT.**" ini menjadi relevan dan penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai permasalahan tersebut, serta memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi pembuat kebijakan dan masyarakat dalam upaya menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.

## **B. Permasalahan Penelitian**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, pada subbagian ini akan diuraikan secara sistematis mengenai identifikasi masalah, pembatasan masalah, dan perumusan masalah. Ketiga komponen ini disusun untuk memperjelas fokus kajian dan batas ruang lingkup penelitian, sehingga pelaksanaan penelitian dapat terarah dan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

### **1. Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah wilayah kajian yang diambil oleh penulis dalam proposal ini mengenai analisis yuridis terhadap peralihan hak milik Atas Tanah melalui jual beli tanpa AJB di Notaris PPAT, menurut undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Undang undang terkait lainnya. (Studi kasus di kota Cirebon). kemudian pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam proposal kali Ini adalah pendekatan kualitatif, yakni pendekatan penelitian yang digunakan dalam meneliti sesuai dengan kondisi objek berdasarkan pengalaman berupa fenomena fenomena yang terjadi di masyarakat.

### **2. Pembatasan Masalah**

Adanya permasalahan ini menyebabkan adanya batasan-batasan yang jelas mengenai wilayah permasalahan yang akan diteliti. Penulis akan melakukan studi lapangan dan menganalisis serta mengkaji fenomena yang terjadi di beberapa wilayah di kota Cirebon dengan membatasi penelitian dengan memfokuskan kepada Pada tema yang diangkat, Jadi penulis hanya akan memfokuskan pada bagaimana keadaan dan realita terkini tentang penjualan atas tanah yang terjadi di kota Cirebon, dan seperti apa tinjauan hukumnya jika penjualan atas tanah dan peralihan tanah tidak sesuai dengan yang sudah di atur di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Aturan terkait lainnya.

### **3. Perumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah yang telah dikemukakan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini disusun dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan berikut:

- a. Mengapa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa Akta jual beli (AJB) masih terjadi di hadapan Notaris/PPAT, meskipun secara normatif AJB merupakan syarat formil peralihan hak atas tanah?
- b. Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Di Indonesia?
- c. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut melalui pendekatan ilmiah yang sistematis, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan. Secara khusus, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menganalisis mengapa masih banyak praktek jual beli tanpa AJB masih marak di lakukan meski secara hukum melanggar aturan terkait?
2. Untuk menganalisis bagaimana ketentuan hukum mengenai peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan terkait lainnya?
3. Untuk menganalisis apa akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB akta PPAT terhadap kepastian hukum bagi Para Pihak?

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi manfaat, baik secara teoritis maupun praktis. Secara umum, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini meliputi hal-hal berikut:

### **1. Manfaat Teoretis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan referensi serta memberikan wawasan untuk menambah keilmuan bagi penulis, dan memberikan sumbangsi mengenai seperti apa seharusnya proses jual beli tanah dan peralihan tanah dan konsep-konsep yang berkaitan dengan Permasalahan pertanahan yang terjadi di kota Cirebon.
- b. Penelitian ini diharapkan agar dapat menambah wawasan secara akademis mengenai factor-faktor yang mempengaruhi efektifitas kebijakan terkait.
- c. Penelitian Ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang meneliti dan mengkaji masalah yang sama, dan semoga dapat memperkaya Khazanah ilmu pengetahuan di bijak terkait.

### **2. Manfaat Praktis**

- a. Sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana hukum pada jurusan Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah UIN Siber syekh nurjati Cirebon. dan dijadikan sebagai pengalaman bagi penulis dalam menciptakan sebuah karya ilmiah baru untuk akademisi maupun masyarakat pada umumnya.
- b. Hasil penelitian Ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sebuah transaksi jual beli dan peralihan Hak atas tanah dilakukan dengan semestinya yang di buat di Notaris PPAT agar tidak terjadi konflik dikemudian hari.

## E. Penelitian Terdahulu

*Pertama*, Penelitian yang relevan dengan topik penelitian ini adalah Jurnal dengan judul “Pengaturan terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui hak milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut UU.NO 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria” Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif atau penelitian kepustakaan. yang ditulis oleh Miftahul khair patahuddin, Harly stanly muaja Dkk, Pada Tahun 2021. adapun dalam penelitian ini bertujuan untuk dimana tujuan dari peneliti tersebut mengkaji jika transaksi jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT memenuhi persyaratan materiil "tunai, terang, dan riil" yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka transaksi tersebut tetap sah. namun, akta PPAT tetap diperlukan untuk proses balik nama, atau peralihan hak milik secara yuridis. dan sangat penting untuk memahami berbagai cara untuk mengalihkan tanah secara legal atau dibenarkan oleh hukum.

Adapun temuan utama yang di dapat dari penelitian ini menunjukkan bahwa trasaksi dibawah tangan tanpa akta PPAT tetap dinyatakan sah selagi dapat memenuhi persyaratan yang mengikatnya dan penyerahan hak milik atas tanah harus diikuti dengan dasar hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang, karena hal ini tergantung pada bentuk tanah tersebut dan pada ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepihak lain." dalam kasus ini, penerima baru tanah harus mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang mereka terima, baik melalui tukar menukar atau jual beli, seperti yang diatur oleh PP No. 18 Tahun 2021. dan terdapat konsekuensi hukum dari peristiwa hukum tersebut. salah satu konsekuensi paling umum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli adalah bahwa jual beli dibawah tangan terjadi ketika penjual tidak memiliki akta PPAT. Selain itu, kepemilikan hak milik oleh warga asing yang dilakukan melalui jual beli tersebut batal secara hukum karena tidak sesuai dengan pasal 21 UUPA, orang asing hanya berhak untuk memenuhi hak pakai untuk tanah di Indonesia, tetapi bukan hak milik atau konsekuensi hukum jika pembayaran belum dilunasi

karena berbagai alasan. sebelum jual beli, tanah harus memiliki sertifikat untuk menghindari sengketa tanah. studi ini penting untuk meningkatkan pemahaman dasar hukum dan perbedaan antara keabsahan formal dan materiil dalam jual beli tanah menurut UUPA.

Adapun persamaan dan perbedaan yang terdapat dalam Jurnal ini dengan Penelitian saya, yang Berjudul “Analisis yuridis terhadap peralihan hak milik Atas tanah melalui jual beli tanpa AJB di Notaris PPAT” terletak pada kesamaan keduanya yang sama-sama membahas mengenai analisis yuridis terhadap bagaimana seharusnya transaksi jual beli dan peralihan hak milik atas tanah itu dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku. adapun perbedaannya terletak pada studi kasus yang diteliti di dalam penelitian saya berfokus kepada kota Cirebon, dan seperti apa realitas tentang praktik jual beli dan peralihan hak atas tanah yang terjadi di kota Cirebon saat ini.<sup>10</sup>

*Kedua*, Penelitian yang dilakukan oleh Christiana sri murni, dalam Jurnalnya jurnal lex librum, Vol. IV, No. 2, yang berjudul “Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat” Jurnal yang diterbitkan pada tahun 2018 Ini membahas tentang analisis mengenai Pasal perpasal yang terkait dengan ketentuan peralihan Hak atas tanah yang dilakukan tanpa sertifikat.

Adapun temuan utama yang di dapat dalam penelitian ini ialah Pasal 26 Peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) mengatur setiap tindakan yang bertujuan untuk mengubah hak milik atas tanah. peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 19 "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasuka, atau pemindahan tanah" adalah salah satu contoh peraturan yang mengatur pendaftaran tanah di Indonesia. Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kemudian diubah menjadi Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, mulai berlaku pada 8 Oktober 1997. tujuan dari kedua peraturan ini adalah untuk melakukan pendaftaran tanah

---

<sup>10</sup> Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, “Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” 21.

dalam rangka recht kadaster. tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada mereka yang memiliki hak atas tanah. Pada akhir proses pendaftaran tanah, sertifikat tanah, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, merupakan alat bukti yang kuat. Menurut Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, sertifikat tanah bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Untuk peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang terjadi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta otentik yang dibuat oleh PPAT dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah. namun, jika dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh kepala desa atau lurah, akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti perolehan hak atas tanah. dan sedangkan jika hak atas tanah yang belum bersertifikat dibeli setelah berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hal itu harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. jika akta jual beli tersebut tidak dibuat oleh PPAT, proses jual beli harus diulang untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan.

Adapun persamaan dan perbedaan antara penelitian saya yang berjudul “Analisis yuridis terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB di Notaris PPAT”. dengan penelitian ini terdapat pada urgensi yang diteliti didalam penelitian ini dengan penelitian yang saya tulis sama-sama menganalisis bagaimana seharusnya proses peralihan hak guna bangunan itu dilakukan secara ketentuan Undang-undang yang berlaku dan seperti apa konsekuensi yang harus di dapat jika terjadi sengketa, adapun perbedaan diantara keduanya terdapat pada study kasus dan focus yang ditelitinya, pada penelitian saya lebih berfokus bagaimana proses praktik jual beli yang dilakukan di Kota Cirebon dan Apa akibat hukum yang akan di dapat Jika melakukan transaksi tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku di Indonesia sekarang.<sup>11</sup>

*Ketiga*, Penelitian yang relevan dengan penelitian saya selanjutnya ada Penelitian dari Edgar brige tatulus, dengan Jurnal yang berjudul “Tinjauan

---

<sup>11</sup> Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah,” 681

terhadap tanggung jawab para pihak dalam pembatalan jual beli tanah karena tidak terlaksananya suatu proses peralihan hak atas tanah” yang di terbitkan melalui Jurnal *lex privatum* Vol. VI/No. 10/Des/2018. dalam Penelitian ini menganalisis tentang apa tanggung jawab yang harus dilakukan jika proses transaksi penjualan tanah dan Peralihan hak atas tanah batal karena suatu alasan dan apa konsekuensi yang akan di dapat. adapun dalam Penelitian kali ini menggunakan metodologi penelitian kepustakaan (*library research method*).

Temuan utama yang terdapat pada penelitian ini dalam jurnal ini di jelaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu transaksi hukum yang mengikat dalam sistem hukum tanah Indonesia saat ini, di mana penjual memberikan hak atas tanah kepada pembeli dan pembeli membayar harga secara bersamaan. Salah satu fungsi penting dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa transaksi jual beli tanah itu sah menurut hukum. Tanpa persetujuan bersama atau putusan pengadilan, pembatalan akta jual beli oleh PPAT atau salah satu pihak dianggap melanggar hukum, dan pihak yang dirugikan dapat mengambil tindakan hukum. dalam jurnal ini juga membahas perbedaan pendapat tentang hukum tanah antara hukum agraria modern, hukum perdata Belanda, dan hukum adat. dalam KUHPerdata, jual beli tanah baru dianggap berlaku sempurna setelah penyerahan yuridis dan pendaftaran balik nama di kantor pertanahan. di sisi lain, dalam hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang nyata karena penyerahan tanah secara tunai dan sekaligus menyerahkan harga kepada penjual. di mana hak atas tanah yang sah ditransfer melalui pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran peralihan haknya, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menggabungkan elemen hukum adat dan hukum nasional. dalam jurnal ini juga menekankan bahwa pembatalan akta jual beli hanya dapat dilakukan jika kedua belah pihak ingin atau jika ada putusan pengadilan. Pembatalan sepihak PPAT tanpa persetujuan merupakan tindakan ilegal yang dapat mengakibatkan konsekuensi hukum bagi pihak yang melakukannya. Oleh karena itu, untuk menghindari masalah di masa depan, para pihak dalam transaksi jual beli tanah harus memastikan bahwa transaksi itu legal dan sah. Tatulus juga menyarankan agar pihak berhati-hati selama proses jual beli dengan memverifikasi status tanah dan niat baik mereka.

Persamaan dan perbedaan diantara penelitian saya terletak pada seperti apa saksi yang akan di dapat jika terjadi ketidak sesuaian saat melakukan prosesn jual beli dan peralihan hak atas tanah dilakukan. adapun perbedaan diantra keduanya terletak pada uegensi penelitiannya pada penelitian saya lebih menekankan kepada seperti apa seharusnya ketentuan yang harus di lakukan saat Jual beli dan peralihan ha katas tanah dilakukan dan seperti apa realitas yang terjadi di kota Cirebon tentang praktik jual beli dan peralihan hak atas tanah dan apa konsekuensi yang akan di dapat jika Proses jual beli maupun peralihan hak atas tanah tidak dilakukan secara ketentuan Undang-undang yang berlaku.<sup>12</sup>

*Keempat*, penelitian yang relevan dengan penelitian saya, penelitian yang di tulis oleh Livia lailatul mahmudah, dalam Skripsinya yang berjudul “Jual beli tanah tanpa akta jual beli pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam Perspektif hukum islam”. Skripsi yang di tulis oleh Mahasiswi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Pada Tahun 2023, menggunakan metode penelitian sosiologis yuridis normatif.

Temuan utama yang didapat dalam Penelitian ini, di dalam Skripsi Ini di jelaskan, bahwa jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau tanpa bantuan PPAT tidak memiliki nilai keabsahan. Namun, jika ditelaah lebih dalam, jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT banyak mengalami resiko, salah satunya adalah sengketa, ketidakadilan, gharar, dan perebutan hak atas tanah. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan masalah ini, seseorang harus meminta bantuan PPAT. Kasus jual beli tanah tanpa akta PPAT ini dalam hukum islam diduga menyebabkan banyak akibat negatif. tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengurangi jumlah orang yang memiliki hak atas tanah. mungkin ada keuntungan jika hak kepemilikan tanah sudah ada. sesuai dengan Pasal 1320 KUH, jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tanpa Akta PPAT tidak sah. Ada kemungkinan terjadi sengketa karena tidak mungkin mendapatkan sertifikat hak milik, sehingga

---

<sup>12</sup> Edgar Brige Tatulus, “Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah,” *Lex Privatum* VI, no. 10 (2018): 22–31.

keabsahannya masih diragukan. namun, pasal 1338 Kode Hukum perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak adalah sah menurut hukum atau undang-undang yang berlak dan didukung oleh syarat dan rukun jual beli dalam Islam adalah sah karena memenuhi persyaratan islam. jadi lebih baik menghindari risiko jual beli tanah tanpa menggunakan akta PPAT karena dapat menyebabkan gharar, kerugian, dan ketidakadilan.

Adapun persamaan dan perbedaan yang mendasar dalam penelitian saya terdapat garis besar pembahasan yang di bahas pada penelitian ini yang di bahas menyangkut prespektif islamnya juga bukan hanya sesuai ketentuan Undang-undangnya saja, sedangkan persamaanya terletak pada status transaksinya dan seperti apa keabsahannya di mata hukum.<sup>13</sup>

*Kelima*, Penelitian yang relevan dengan penelitian saya selanjunya ialah Penelitian yang dilakukan oleh Hendryan thendean, dalam Jurnal *lex privatum* Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017, dengan judul keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah menurut Pasal 1457 KUHPdata, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah status jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan bagaimana pembeli dapat menyelesaikannya agar jual beli tanah tanpa akta PPAT memiliki kekuatan hukum yang jelas. Dengan menerapkan pendekatan penelitian yuridis normative.

Temuan utama yang di dapat Pada Penelitian Kali Ini ialah Jika penjualan tanah tanpa akta dari Pejabat Pembuat akta tanah dilakukan, itu sah dan memenuhi persyaratan Pasal 1338 dan 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Satu-satunya masalah yang dihadapi adalah pembuktian di persidangan nanti. pembeli memiliki pilihan untuk meminta putusan pengadilan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT memiliki kekuatan hukum yang jelas. negara yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah dari properti dan bangunan yang terletak di atasnya. diputuskan oleh pengadilan

---

<sup>13</sup> Livia Lailatul Mahmudah, “ Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Hukum Islam ( Skripsi, UIN Sunan Kali Jaga Yogyakarta, 2023),80.

Negeri bahwa PPAT, pemegang asli sertifikat, harus menyerahkan sertifikat tanah yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. karena tergugat tidak tahu di mana dia berada, pengadilan negeri juga memberi pengugat kuasa untuk bertindak atas nama tergugat (Pegugat).

Perbedaan dan persamaan antara penelitian saya yang berjudul “Analisis yuridis terhadap Peralihan Hak atas tanah melalui jual beli tanpa AJB di Notaris PPAT”. terletak pada fokus utamanya dalam penelitian ini berfokus kepada ketentuan hukum Perdatanya, dan bagaimana keabsahannya sesuai dengan KUHPerdatanya, dan Perbedaan Paling mendasar juga terletak pada study kasusnya, karena pada penelitian saya akan lebih berfokus kepada mengapa Praktik jual beli tanpa AJB atau PPAT di Kota Cirebon masih marak di lakukan dan apa konsekuensi hukum yang akan di dapat jika tidak melakukan jual beli tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.<sup>14</sup>

*Keenam*, Penelitian yang dilakukan, James Yoseph Palenewen, Daniel Tanati, Marthinus Solossa, dalam Jurnal Socius: jurnal penelitian Ilmu-ilmu sosial Vol. 2, No. 4 Tahun 2024, menggunakan yuridis normatif empiris dengan judul “keabsahan jual beli tanah tanpa melalui pejabat pembuat akta tanah di kota Jayapura” Penelitian ini bertujuan untuk menentukan apakah transaksi jual beli tanah tanpa izin pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di Jayapura sah dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa izin PPAT.

Temuan utama yang di temukan dalam Penelitian ini hasil penelitian menunjukkan bahwa pembelian tanah yang disaksikan dan dilakukan oleh kepala desa atau lurah Kota Jayapura adalah sah menurut hukum jika dilakukan dengan syarat-syarat materil dan tidak secara sembunyi-sembunyi. namun, untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat Kota Jayapura, baik penjual maupun pembeli tanah harus menunjukkan maksud dan tujuan mereka untuk membeli tanah tersebut. sebagai saksi, kepala desa atau lurah bersama dengan stafnya. Setelah pengukuran tanah, informasi akan dimasukkan ke dalam buku

---

<sup>14</sup> Hendryan Thendean, “Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdanya,” *Lex Privatum* 11, no. 1 (2017): 92–105.

desa atau lurah. kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarkannya karena kelemahan ini. akibatnya, menjual atau membeli tanah tanpa campur tangan dari PPAT adalah melanggar hukum. Ini juga berlaku untuk tanah yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan lokal. selain itu, untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat kota Jayapura, baik penjual maupun pembeli tanah harus berkomunikasi dengan kantor desa atau kelurahan untuk menjelaskan tujuan mereka untuk menjual atau membeli tanah tersebut. sebagai saksi, kepala desa atau lurah bersama dengan stafnya. setelah pengukuran tanah selesai, semua informasi dicatat dan didokumentasikan sebagai bukti pelanggaran hukum. jadi, jika ada sengketa atau salah satu pihak penjual atau pembeli merasa dirugikan tentang tanah tersebut, pihak yang dituntut dapat membuktikan hal itu.

Persamaan dan perbedaan antara ke dua Penelian ini terletak di tempat tsudy perkaranya, dalam penelitian ini meneliti tentang keabsahan jual beli tanah tanpa PPAT di kota Jayapura, sedangkan persama keduanya terletak pada salah satu point pembahsanya yaitu bagaimana keabsahan sebuah transaksi jika dilakukan tanpa adanya keterlibatan notaris PPAT.<sup>15</sup>

*Ketujuh*, Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Ryar Mirzad Aroffa, Sri Wahyu Handayani, dalam Jurnal Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum vol 3 No. 5 Tahun 2025 dengan judul “*Legalitas akta jual beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak atas tanah dalam perspektif kepastian dan perlindungan hukum*” dengan menggunakan metodologi penelitian hukum yuridis normatif. dalam Penelitian ini membahas tentang posisi AJB dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sebagai akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Studi menunjukkan bahwa legalitas AJB tergantung pada kepenuhan persyaratan formil dan materiil, serta kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. studi tersebut menekankan bahwa AJB menjadi dasar registrasi peralihan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi pembeli dari konflik masa depan.

---

<sup>15</sup> James Yoseph Palenewen et al., “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jayapura” *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-ilmu Sosial* 2, no. 11 (2024): 175–183.

Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang saya buat diantaranya sama-sama membahas mengenai akta jual beli berperan sangat penting untuk praktik jual beli dan harus dilakukan guna menghindari adanya sengkata maupun konflik yang akan terjadi di masa depan.<sup>16</sup>

*Kedelapan*, penelitian yang dilakukan M Ibnu Febrian, Yuniar RahmatiaR, Dkk, jurnal berjudul "Peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta jual beli (studi kasus putusan perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl)", yang diterbitkan dalam Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik (JIHHP), Vol. 5 No. 6 Tahun 2025, menganalisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam kasus tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan menyimpulkan bahwa gugatan ke pengadilan merupakan langkah hukum yang sah untuk memperoleh pengakuan peralihan hak apabila pemilik sertifikat tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat hadir. Majelis hakim menilai bahwa transaksi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara dan memerintahkan ATR/BPN untuk melakukan balik nama sertifikat.

Adapun persamaan dan perbedaan antara jurnal ini dengan penelitian saya yang berjudul analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanpa (AJB) di Notaris & PPAT. Persamaan antara keduanya terletak pada isi dari pembahasan diantara keduanya yaitu analisis jual beli tanah tanpa akta jual beli. sedangkan perbedaan keduanya terletak pada studi kasus dan tempat observasi yang dilakukukan dan fokus utama pembahasan diantara keduanya.<sup>17</sup>

## **F. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran adalah ketentuan yang diterima publik jika hendak memecahkan masalah perlu ada lingkup penelitian. ini ditampilkan agar dalam

---

<sup>16</sup> Aroffa Mohammad Ryar MirzadSri Wahyu Handayani, "Legalitas Akta Jual Beli ( AJB ) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Dan Perlindungan Hukum," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3 Nomor 5 (2025): 6940–6949.

<sup>17</sup> M Ibnu Febrian et al., "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli ( Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11 / Pdt . G / 2024 / Pn Mjl )," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik (JIHHP)*, 5, no. 6 (2025).

penelitian ini ada batas yang jelas mengenai penyelesaiannya.<sup>18</sup> kerangka pemikiran ini juga merupakan salah satu bagian dari tinjauan pustaka yang di dalamnya berisi rangkuman dari seluruh dasar teori yang ada dalam penelitian ini. dalam kerangka pemikiran, dijelaskan skema singkat tentang proses penelitian yang dilakukan. kerangka pemikiran memiliki tujuan agar dapat mempermudah proses penelitian yang sesuai dengan tinjauan dari penelitian tersebut. adapun penelitian ini adalah untuk lebih dalam lagi meneliti tentang analisis yuridis terhadap peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB di Notaris PPAT. menurut undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) dan Undang-undang terkait lainnya (studi kasus di kota Cirebon). adapun penelitian tersebut agar dapat dipahami oleh masyarakat luas karena dalam pelaksanaan tersebut, terdapat hal yang menarik untuk dapat diteliti.



---

<sup>18</sup> Syifa Dewi Nuraeni, “Analisis Efektivitas Promosi Melalui Media Sosial Instagram Pada PT. Niion Indonesia Utama Pada Tahun 2017,” *Jurnal e-Proceeding of Applied Science* 3:2 (2017).

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL  
BELI TANPA AJB DI NOTARIS PPAT**

Realitas praktik peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa Akta Jual Beli (AJB) masih terjadi di hadapan Notaris/PPAT. meskipun secara normatif AJB merupakan syarat formil peralihan hak atas tanah?

Bagaimana keabsahan dan kekuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa AJB menurut peraturan perundang-undangan

Akibat hukum yang akan di terima jika tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. dan Undang-Undangnag terakait lainnya.

## **G. Metode Penelitian**

Untuk memudahkan dalam memahami dan menganalisis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, penulis akan menguraikan secara sistematis beberapa komponen utama dalam metode penelitian. Uraian ini mencakup: (1) Pendekatan Penelitian, (2) Jenis Penelitian, (3) Sumber Data Penelitian, (4) Teknik Pengumpulan Data, dan (5) Teknik Analisis Data.

Masing-masing komponen dijelaskan untuk menunjukkan kesesuaian antara tujuan penelitian, permasalahan yang dikaji, dan metode yang dipilih. Dengan demikian, keseluruhan proses penelitian dapat berjalan secara terarah, objektif, dan sesuai dengan kaidah ilmiah.

### **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara yang ditempuh untuk melaksanakan suatu penelitian. Metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode penelitian deskriptif kualitatif menurut Creswell pada tahun 2008 mendefinisikannya sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan umum yang agak luas. Informasi tersebut berupa kata atau teks.<sup>19</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Metode penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris. Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan

---

<sup>19</sup> Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Books Grasindo, 2010).

hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. dalam penelitian hukum normatif- empiris terdapat tiga kategori, yaitu:

a. *Non dicial Case Study*'

Yaitu pendekatan studi kasus hukum yang tanpa ada konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

b. *Judicial Case Study*

Pendekatan Judicial Case Study ini ialah pendekatan studi kasus hukum dikarenakan adanya konflik sehingga akan melibatkan campur tangan pengadilan untuk dapat memberikan keputusan penyelesaian.

c. *Live Case Study* Pendekatan ini ialah pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang pada prosesnya masih berlangsung maupun belum berakhir.<sup>20</sup>

### 3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai pada penelitian ini yaitu penelitian kualitatif deskriptif yang bersifat studi kasus, kualitatif deskriptif dapat diartikan sebagai penelitian yang memiliki pengembangan teori disertai dengan pengumpulan data-data, seperti dokumen dan informasi tentang objek penelitian tersebut yang akan di teliti. Penelitian kualitatif ini dapat disebut dengan penelitian naturalistik yaitu penelitian yang dilakukan pada kondisi apa adanya (alamiah). sedangkan penelitian deskriptif adalah metode pada pembuatan yang menjelaskan, gambaran, ata lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat ataupun hubungan antar fenomena yang sedang diselidiki.

Penelitian ini bertujuan agar mengetahui apakah pelaksanaan praktik jual beli dan peralihan hak atas tanah di kota Cirebon sudah sesuai

---

<sup>20</sup> Muhammad Syahrums, "Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal," Laporan Skripsi Dan Tesis, (Riau: DOTPLUS Publisher, 2022).

Dengan ketentuan Undang-undang No.5 Tahun 1960 UUP dan Peraturan terkait lainnya yang berlaku di Indonesia. sehingga peneliti datang ke objek penelitian, melakukan wawancara dan terlibat dalam operasional sehingga dapat menemukan jawaban-jawaban apa yang menjadi permasalahan.

#### 4. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini, data yang digunakan diperoleh dari dua jenis sumber, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

##### a. sumber data primer

Menurut Soerjono Soekanto data primer adalah data yang diperoleh dari masyarakat secara langsung diperoleh dari aparat penegak hukum yang berhubungan dengan penelitian tersebut. Pada sumber data yang digunakan dalam penelitian ini melalui wawancara, survey, dan observasi.<sup>21</sup> Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu didapatkan dari hasil observasi pada warga Masyarakat yang terkait dengan jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah, serta notaris selaku ahli di bidang pertanahan.

- 1) Wawancara dengan kantor Nonaris & PPAT. dan warga Masyarakat Indonesia pembeli maupun penjual tanah khususnya daerah Cirebon.
- 2) Observasi Lapangan
- 3) Dokumentasi Resmi

##### b. sumber data sekunder

Data sekunder adalah upaya peneliti mengumpulkan data yang diambil dari sumber primer. data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti atau pengumpul data secara tidak langsung, dikatakan tidak langsung karena data diperoleh melalui perantara, yaitu bisa lewat orang lain berasal dari buku, referensi, jurnal

---

<sup>21</sup> Irvan Rizqian, "Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Tindak Pidana Kekerasan Seksual Dikaji Menurut Hukum Pidana Indonesia", *Journal Justiciabellen* 1:1 (2020).

penelitian ataupun lewat dokumen yang dimana hal tersebut relevan dengan topik yang akan diangkat dalam penyelesaian pertanahan.<sup>22</sup>

- 1) Literatur Terkait
- 2) Peraturan Undang-Undang Terkait
- 3) Statistik Resmi

## 5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi, observasi merupakan salah satu kegiatan ilmiah empiris yang mendasarkan fakta-fakta lapangan maupun teks, melalui pengalaman panca indra tanpa menggunakan manipulasi apapun. Observasi ini yaitu kumpulan data yang digunakan pada metode mengamati dan mencatat secara terstruktur permasalahan yang telah diselidiki dengan maksud agar mengetahui situasi pada tempat sesungguhnya. Tujuan dari observasi adalah deskripsi, pada penelitian kualitatif melahirkan teori dan hipotesis.
- b. Wawancara, wawancara merupakan hal yang krusial pada metode pengumpulan data penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan yang kemudian akan dijawab oleh responden kemudian hasil dari tanya jawab tersebut dicatat maupun direkam. dalam hal ini, peneliti mewawancarai pihak-pihak-pihak yang terlibat seperti warga Masyarakat penjual maupun pembeli tanah atau pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tanpa PPAT, serta notaris selaku ahli di bidang pertanahan.
- c. Dokumentasi, dokumentasi adalah sebuah teknik pengumpulan data yaitu dengan cara dokumentasi, dan pengambilan data yang sesuai dengan topik yang akan dikaji dapat berbentuk rekaman maupun penyampaian lisan.

---

<sup>22</sup> Hasanah, "Teknik-Teknik Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial).," *Jurnal UIN walisongo* 8:1 (2016): 90.

## 6. Teknik Analisis Data

Metode yang akan penulis gunakan adalah metode kualitatif deskriptif dengan berbasis studi kasus, sehingga dalam analisis terdapat tiga alur kegiatan yaitu:

### a. Reduksi Data

Reduksi data ialah adalah upaya menyimpulkan data, kemudian memilah data dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu, dan tema tertentu. Hasil reduksi data akan diolah sedemikian rupa supaya terlihat sosoknya secara lebih utuh. Ia boleh berbentuk sketsa, sinopsis, matriks, dan bentuk lainnya. Itu sangat diperlukan untuk memudahkan pemaparan dan penegasan kesimpulan. Prosesnya tidak sekali jadi, melainkan berinteraksi secara bolak balik.<sup>23</sup>

### b. Penyajian

Data Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. dalam hal ini penulis menyajikan semua data yang diperolehnya dalam bentuk laporan terinci.

### c. Verifikasi

Verifikasi adalah penarikan kesimpulan dari data yang telah di kumpulkan sehingga tahapan verifikasi ini dapat memberikan respon atas masalah yang telah dirumukan sejak awal.

---

<sup>23</sup> Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal UIN Antasari* 17:33 (2018): 12.