

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DAN AKIBATNYA
DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH LAHAN PERKEBUNAN
SAWIT DI DESA SEI MANDIAN KECAMATAN KEPENUHAN
KABUPATEN ROKAN HULU
(Studi Kasus Lahan Perkebunan Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai
UPT V Kota Tengah)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh :

SUDIRMAN
NIM: 1935059

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DAN
AKIBATNYA DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH
LAHAN PERKEBUNAN SAWIT DI DESA SEI MANDIAN KECAMATAN
KEPENUHAN KABUPATEN ROKAN HULU
(Studi Kasus Lahan Perkebunan Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai
UPT V Kota Tengah)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar

Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Penyusun

SUDIRMAN
NIM. 1935059

Pembimbing I



Dani Kurniawansyah, SH., M.Kn
NIDN. 1005118708

Pembimbing II



Zulkifli, S.H., M.H., C.L.A
NIDN. 1023048701

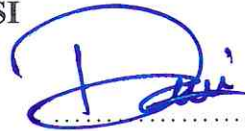
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2023**

LEMBAR PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji pada
Tanggal 10 Bulan Juli Tahun 2023.

TIM PENGUJI SKRIPSI

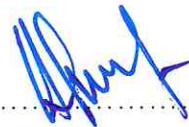
Ketua : Dani Kurniawansyah, SH.M.Kn



Sekretaris : Zulkifli, SH.MH.CLA



Penguji I : Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE



Penguji II : Siska Amelia, SH.,MH



Penguji III : Fitri Elfiani, SH.MH



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmelia, SH.MH

NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Sudirman**
NIM : **1935059**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
No. Telp./Hp : **0812 7711 7418**
Judul Skripsi : **Analisis Yuridis Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Lahan Perkebunan Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari skripsi ini hasil karya ilmiah/skripsi orang lain (plagiat), maka saya siap untuk dibina dan melakukan perbaikan kembali.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 10 Juli 2023

an,

Sudirman
NIM.1935059

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin segala puji bagi Allah Tuhan Semesta Alam penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia Nya kepada penulis sehingga berhasil menyelesaikan Skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Lahan Perkebunan Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)”**. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, suri tauladan umat Islam. Selesaiannya Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Hardianto, M.Pd selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian
2. Bapak Zulkifli, SH.MH.CLA selaku Pembimbing 2 yang senantiasa meluangkan waktu, memberikan perhatian, bimbingan dan saran serta kritikan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
3. Ibu Rise Karmilia, S.Hum. M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
4. Bapak Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

5. Bapak Dani Kurniawansyah, SH. M.Kn selaku Pembimbing 1 yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, memberikan pengarahan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian, yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan kepada penulis di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
7. Bapak dan Ibu staf atau pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan administrasi selama penulis mengikuti pendidikan.
8. Rekan-rekan yang telah banyak memberikan bantuan, pendapat, informasi dan dorongan semangat sehingga penulis termotivasi untuk menyelesaikan Skripsi ini, dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah turut membantu Penulis dalam menyelesaikan Penelitian ini.
9. Bapak Kepala Desa Sei Mandian beserta seluruh staff, yang telah memberikan kesempatan dan izin kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
10. Bapak Ketua Koperasi Suka Damai (KUD SD) UPT V Kota Tengah beserta seluruh pengurus, yang telah memberikan izin kepada penulis sehingga penulis dapat melakukan pengumpulan data penelitian ini.
11. Istri dan anak-anakku tercinta yang selalu memberikan kasih sayang dan perhatian serta dukungan dan cinta yang paling besar yang pernah penulis rasakan dalam hidup. Serta terkhusus untuk Ayahanda dan Ibunda tersayang

yang selalu jadi panutan dengan kasih sayangnya sepanjang masa, yang selalu menjadi penyemangat spiritual penulis dalam mengarungi kehidupan ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini masih banyak kekurangan. Saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati, demi perbaikan penulis di masa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pasir Pengaraian, Juli 2023

Penulis

DAFTAR ISI

COVER

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	13
1.5 Sistematika Pembahasan.....	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	16
2.2 Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ..	25
2.3 Tinjauan tentang Akta.....	30
2.4 Tinjauan Umum tentang Perjanjian	32
2.5 Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah.....	35
2.6 Tinjauan Umum tentang Pengaturan Hak Atas Tanah	46

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	51
3.2 Lokasi Penelitian.....	51
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian	52
3.4 Alat Pengumpulan Data	53

3.5 Teknik Analisis Data	54
3.6 Metode Penarikan Kesimpulan.....	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Kekuatan Hukum atau Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu	56
A. Gambaran Umum Desa Sei Mandian	56
B. Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)	80
4.2 Penyelesaian dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Kebun Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah)	86
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN.....	96

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 3.1 Populasi dan Sampel.....	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 4.1 Surat Keterangan Ganti Kerugian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Lahan Perkebunan Sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu	83

ABSTRAK

Interaksi yang terjadi antar sesama manusia mempunyai hak dan kewajiban yang akan timbul, maka dengan adanya hak dan kewajiban ini banyak terjadi perselisihan antara sesama manusia, disebabkan manusia mempunyai sifat yang tidak pernah puas terhadap sesuatu yang bernilai materil. Tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Jenis penelitian ini observasional dengan menggunakan metode survei. Penulis langsung terlibat dalam penelitian ini dengan melakukan pengumpulan data di lapangan, melalui wawancara sebagai alat pengumpulan data. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, bertujuan memberikan gambaran yang lengkap dan rinci mengenai analisis yuridis jual beli dan akibatnya dalam proses peralihan hak atas tanah lahan perkebunan sawit di bawah tangan di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan Kabupaten Rokan Hulu (Studi Kasus Lahan Perkebunan Sawit Koperasi Unit Desa Suka Damai UPT V Kota Tengah). Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan jual beli di bawah tangan tanah lahan perkebunan sawit di Desa Sei Mandian Kecamatan Kepenuhan pelaksanaannya sah sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1458 bahwa kedudukan jual beli tanah di bawah tangan adalah sah. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (1) huruf C dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penyelesaian peralihan hak atas tanah lahan perkebunan sawit tersebut dilakukan dengan adanya bukti perjanjian hitam di atas putih dengan selembar Surat Keterangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) diketahui Kepala Desa atau Ketua Koperasi.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Jual Beli, Hak atas Tanah

ABSTRACT

Interactions that occur between human beings have rights and obligations that will arise, so with the existence of these rights and obligations there are many disputes between human beings, because human beings have a nature that is never satisfied with something of material value. It is undeniable, in people's daily lives there are still many land sales and purchases that are carried out between sellers and buyers without the intervention of Land Deed Officials. The act of buying and selling under the hands is sometimes only proven by a receipt as proof that a sale and purchase has taken place. This type of research is observational using a survey method. The author was directly involved in this research by collecting data in the field, through interviews as a data collection tool. This research has a descriptive nature, aims to provide a complete and detailed description of the juridical analysis of buying and selling and its consequences in the process of transferring land rights to palm oil plantations under the hands of Sei Mandian Village, Kepenuhan District, Rokan Hulu Regency (Case Study of Oil Palm Plantation Land Cooperative Village Units) Like Peace UPT V Central City). The results of the study show that the validity of private sale and purchase of land for oil palm plantations in Sei Mandian Village, Kepenuhan District is legal in accordance with the Civil Code Article 1458 that the position of buying and selling land privately is legal. This is also explained in Article 26 paragraph (1) letter C and Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Completion of the transfer of land rights over the oil palm plantation land is carried out with evidence of a black and white agreement with a certificate signed by both parties (seller and buyer) known to the Village Head or Cooperative Chair.

Keywords: *Juridical Analysis, Sale and Purchase, Land Rights*