

**PERAN PEMERINTAH DESA IMANA DALAM MENGATASI
PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus di Desa Imana Kec. Atinggola)

SKRIPSI

OLEH

RISKI ABAS

NIM. 271 412 058



**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**PERAN PEMERINTAH DESA IMANA DALAM MENGATASI PRAKTIK
JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

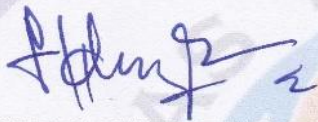
(Studi Kasus di Desa Imana Kecamatan Atinggola)

OLEH

RISKI ABAS
NIM. 271 412 058

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Pembimbing I



MUTIA CHERAWATY THALIB, SH., M.HUM
NIP.19690704199802 2 001

Pembimbing II



DOLOT ALHASNI BAKUNG, SH., MH
NIP. 19850827 200912 1 005

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ilmu Hukum



SUWITNO YUTYE IMRAN, SH., MH
NIP.19830622 200912 1 004

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

**PERAN PEMERINTAH DESA IMANA DALAM MENGATASI PRAKTIK JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus di Desa Imana Kec. Atinggola)

SKRIPSI

Oleh :

RISKI ABAS

271412058

Telah di Perbaiki (revisi) Berdasarkan Saran Penguji dan Pembimbing:

1. Dr. FENCE M. WANTU, SH., MH
NIP. 19740119 200112 1 001
2. ZAMRONI ABDUSSAMAD, SH., MH
NIP. 19700712 200312 1 002
3. MUTIA CHERAWATY THALIB, SH., M.HUM
NIP. 19690704 199802 2 001
4. DOLOT ALHASNI BAKUNG, SH., MH
NIP. 19850827 200912 1 005

1.....
2.....
3.....
4.....



Gorontalo Januari 2018

Dekan Fakultas Hukum

MOH. RUSDIKANTO U. PULUHULAWA, SH., M.HUM
NIP. 19701105 199703 1 001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : RISKI ABAS

Nim : 271412058

Menyatakan bahwa penulisan penyusunan skripsi ini dengan judul **“Peran Pemerintah Desa Imana dalam Mengatasi Praktik Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat Menurut Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Desa Imana Kecamatan Atinggola Kab. Gorontalo Utara)”** adalah asli karya penulis penyusun, tidak ada karya/data orang lain yang telah di publikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapat gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang di rujuk dalam kutipan dan/atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang di publikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya bersedia di cabut gelar kesarjanaan saya.

Gorontalo,

Yang Menyatakan,



RISKI ABAS
NIM: 271412058

ABSTRAK

RISKI ABAS, NIM: 271 412 058 “ PERAN PEMERINTAH DESA IMANA DALAM MENYELESAIKAN PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS DI DESA IMANA KECAMATAN ATINGGOLA)” Pembimbing I : MUTIA CHERAWATI THAIB SH.,M,HUM. Pembimbing II : DOLOT ALHASNI BAKUNG SH.,MH, Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, 2017

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran Staf kantor Desa Imana Kecamatan Atinggola dalam mengatasi praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar, selain itu untuk memngetahui dan menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala pemerintah Desa Imana dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar tersebut. Adapun jenis penelitian adalah penelitian deskriptif kualitatif didukung data yang di peroleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut dengan bahan hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar itu merupakan perbuatan melanggar hukum dan ada beberapa faktor penyebab terjadinya praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan terdaftar tersebut masih dilakukan diantaranya kurangnya sosialisasi hukum dari pihak pemerintah Desa.

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dalam melaksanakan suatu fungsi tidak lepas dari hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pemerintah yang menjalankan fungsi tersebut. Hambatan itu diakibatkan oleh faktor pemerintah dan masyarakat itu sendiri.

Kata Kunci : *jual beli tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997.*

ABSTRACT

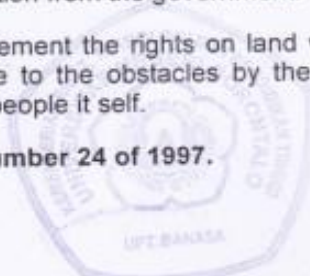
RISKI ABAS, 271 412 058. "THE ROLE OF GOVERNMENT OF IMANA VILLAGE ON OVERCOMING PRACTICE OF SELLING AND BUYING LAND WHICH HAS NO CERTIFICATE ACCORDING TO GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 ABOUT REGISTERING THE LAND (A CASE STUDY IN IMANA VILLAGE, ATINGGOLA). Principal supervisor is Mutia Cherawati Thaib, SH.,M.HUM., Co-supervisor is Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH, Faculty of Law, State University of Gorontalo, 2017.

This research aimed at knowing the role of office staff in Imana Village, Atinggola Sub-district in overcoming practice of selling and buying land which has no land certificate and registered, besides knowing and analyzing factors that become the obstacles in this case of practice of selling and buying land. This research is a descriptive qualitative supported by the data from library and reviewing from any references that related to the case or material of the research called law material.

This research showed that there are some people do the selling and buying land which has no certificate and registered. The practice violates the law. The factor that generates the practice revealed that there is no information from the government.

Selling and buying land is an act of displacement the rights on land which is clear and cash, on implementing the function is close to the obstacles by the government. The obstacles caused from the government and people it self.

Keywords; selling and buying land, PP Number 24 of 1997.



Motto dan Persembahan

"Ilmu adalah cahaya yang Allah tempatkan didalam hati seseorang, dalam meraih atau mencapai cahaya itu diperlukan ittiba."

(KH. Malmoen Zubair)

"Lakukan yang terbaik, kemudian berdo'alah. Tuhan yang akan mengurus sisanya."

(Riski Abas)

Puji syukur kepada Tuhan yang maha esa atas segala rakhmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untuk ku dalam mengerjakan skripsi ini.

Aku persembahkan cinta dan sayangku kepada orang tua ku

Bapak Sito Abas dan Ibu Zainab Gobel

yang telah menjadi motivasi dan inspirasi dan tiada henti memberikan dukungan do'anya buat ku, tanpa kalian, saya tiada apa-apanya.

Buat kakak-kakakku, Hasan Abas, Nazli Abas, dan Yulyaningsi Abas dan juga adikku Erwanto Abas terima kasih karena telah mendukungku selama ini.

Teruntuk Rosida Laudengi yang selalu menyemangati, serta membantu melewati suka dan duka selama studi

Aku belajar, aku tegar, dan aku bersabar hingga aku berhasil, terimakasih untuk semua.

ALMAMATERKU TERCINTA TEMPATKU MEMPEROLEH ILMU

UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO

2018

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji bagi ALLAH S.W.T Tuhan pencipta alam semesta atas segala berkat Rahmat, Taufik, serta Hidayah-NYA, dan juga kepada kedua orang tua yang selalu mendoakan dan bekerja keras tanpa mengenal lelah dan hanya dengan itu sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Peran Pemerintah Desa Imana Dalam Mengatasi Praktik Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat Menurut Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Desa Imana Kecamatan Atinggola Kab. Gorontalo Utara).”** Skripsi ini di susun sebagai salah satu persyaratan Akademik dalam mengambil Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti banyak menemukan kesulitan, namun berkat ketekunan, kesabaran dan semangat peneliti serta memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Terutama kepada dosen pembimbing, Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Ibu Mutia Cherawaty Thalib, SH.,M.Hum selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini, serta kedua orang tua peneliti.

Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati peneliti merasa perlu menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya serta ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syamsu Qamar Badu, M.Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Mahaludin Baruadi, M.Pi selaku Wakil Rektor I Universitas Negeri Gorontalo.
3. Bapak Supardi Nani SE.,M.Si selaku Wakil Rektor II Universitas Negeri Gorontalo.
4. Bapak Dr. Fence M. Wantu, SH.,MH selaku Wakil Rektor III Universitas Negeri Gorontalo Sekaligus Penguji I.
5. Bapak Prof. Dr. Hasanudin Fatsal, M.Hum selaku Wakil Rektor IV Universitas Negeri Gorontalo.
6. Bapak Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
7. Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo sekaligus penguji II.
8. Ibu Lisnawaty W. Badu, SH.,MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
9. Bapak Weny A. Dunga, SH.,MH selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

10. Bapak Suwitno Yutye Imran, SH.,MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
11. Ibu Mutia Cherawaty Thalib, SH.,M.Hum selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo sekaligus Pembimbing I.
12. Bapak Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH selaku Ketua Pengurus LAB Komputer Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo Sekaligus Pembimbing II.
13. Bapak Sito Abas selaku Ayah tercinta yang selalu Membimbing, Mengarahkan, serta Mendoakan dalam kelancaran study. Yang tidak pernah lupa mengajarkan tentang kesabaran, ketekunan, dan selalu mengingatkan untuk bertawaqal kepada ALLAH S.W.T. Terima kasih Ayah.
14. Ibu Zainab Gobel selaku Ibu tercinta yang selalu Membimbing, Mengarahkan, serta Mendoakan dalam kelancaran study. Serta merupakan sosok ibu yang selalu ada setiap aku merasa kesulitan dan merasa sendiri dalam hidup, beliaulah penyemangat serta merupakan bagai malaikat tak terlihat yang selalu memberikan wejangan “ bagaimana kerasnya arti hidup bila kita tidak pernah menghargai orang lain, maka bersikaplah rendah hati seolah-olah kita tidak memiliki apa-apa ”, itu merupakan kata-kata yang selalu Ibu ajarkan kepada Peneliti. Terima kasih Ibu.

15. Bapak dan Ibu Semua Dosen Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang mendidik dan memberi pengetahuan kepada peneliti selama menempuh pendidikan di Universitas Negeri Gorontalo
16. Bapak Safrudin Baid selaku Kepala Desa Imana Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara
17. Hasan Abas, Nazli Abas, Yulyaningsi Abas, Erwanto Abas, Yusrin Balango selaku Saudara Kandung dan Kakak Ipar yang terhebat yang selalu memotivasi dan memberikan pengalaman serta menjadi tempat untuk berbagi. Terima kasih
18. Sahabat-sahabat saya (Daswin, Yoslan, Iswandi, Rahmat, Randi, Rianto, Romanto, Ramni, Fatriani, Wicia, Wanda, Sahrial, Wan, Rahmawan, Novianti, Rosanti, Paris, Hendrik, Hajrianto, Yusran, Darmin, Dedi, Aco, Muhlis, Ois, Nining, Ilin, dan Windi) yang selalu ada dan menjadi tempat berbagi saat bosan dan selalu menjadi penghibur saat peneliti merasa jenuh dalam menjalankan study. Terima kasih Sahabat semoga selalu menjadi bagian cerita dalam setiap lembaran dalam hidup ini.
19. Sahabat-sahabat Seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo (Supardi Harun, Muh. Iqbal Wolango, Lukman Bahusin, Ahmad Mohammad, Sadam Nurdin, Budiyanto Mahmud) Yang dari pertama kali menginjakan kaki di Universitas Negeri Gorontalo menjadi sahabat setia, teman sesama berjuang dalam belajar, teman yang selalu membantu saat peneliti mengalami

kesulitan dalam kuliah, teman yang selalu memberi semangat. Semoga kita bisa selalu berbagi sampai kapanpun

20. Teman-teman kelas D yang setiap hari bertemu untuk menjalankan aktifitas kuliah banyak memberikan dukungan dan semangat

21. Teman-teman konsentrasi Hukum Perdata yang menjadi kelas terakhir di Fakultas Hukum

Peneliti menyadari ada banyak kekurangan didalam penyusunan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat peneliti harapkan. Semoga bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah di berikan oleh berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Maha Besar Ilahi Robbi dan semoga ALLAH SWT senantiasa melimpahkan Rahmat, Taufik serta Hidayahnya kepada kita sekalian.

Peneliti memohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini peneliti melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja.

Gorontalo,

Peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
ABTRACT	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Tentang Sosio Yuridis.....	8
2.1.1 Pengertian Sosiologis	9
2.1.2 Pengertian Yuridis	10
2.2 Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah	10
2.2.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	11
2.2.2 Jual Beli Tanah Menurut UUPA	13
2.3 Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	16

2.3.1 Pengertian Tanah	16
2.3.2 Hukum Tanah	20
2.4 Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.....	22
2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	22
2.4.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	23
2.4.3 Tujuan Pendaftaran Tanah	25
2.4.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	27
2.4.5 Undang-undang Pendaftaran Tanah	30

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	32
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	33
3.3 Populasi dan Sampel	34
3.3.1 Populasi	34
3.3.2 Sampel	34
3.4 Sumber Data	34
3.5 Teknik Pengumpulan Data	35
3.5.1 Teknik Observasi	35
3.5.2 Wawancara	35
3.5.3 Dokumentasi	36
3.6 Teknik Analisis Data	36

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	37
---	----

4.1.1 Sejarah Desa.....	37
4.1.2 Struktur Pemerintah Desa.....	39
4.2 Peran Pemerintah Desa Imana Dalam Mengatasi Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut PP NO 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	40
4.2.1 Musyawarah	42
4.2.2 Persyaratan Berdasarkan Ketentuan Syarat Materil dan Syarat Formil	43
4.2.3 Sosialisasi	44
4.2.4 Penerapan Sanksi.....	46
4.3 Faktor-faktor Kendala Yang Dihadapi Pemerintah Desa Imana Kecamatan Atinggola Kabupaten Gorontalo Utara	47
4.3.1 Faktor Internal	48
4.3.2 Faktor Eksternal	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	59
5.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
CURICULLUM VITAE	63