

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PRAKTIK JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN
(Studi di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi,
Kabupaten Bengkulu Tengah)**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Kekhususan Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

Indah Fitriani

02011281823252

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA**

2022

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

Nama : Indah Fitriani
NIM : 02011281823252
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL

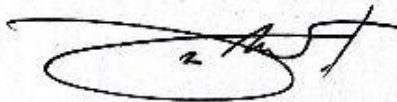
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN (Studi di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah)

Telah diuji dan Lulus dalam Ujian Komprehensif pada tanggal 22 Maret 2022 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang,.....2022

Mengesahkan,

Pembimbing Utama



Sri Handayani, S.H., M.Hum.

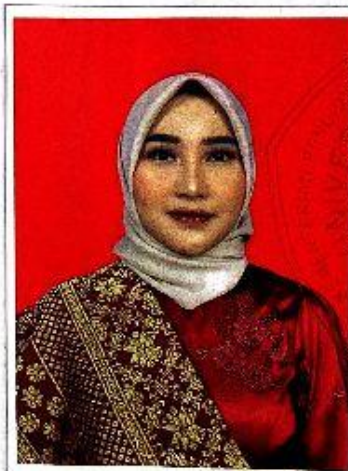
NIP. 197002071996032002

Pembimbing Pembantu



Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.

NIP 199203272019031008



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,

Dr. Febrian S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA FAKULTAS HUKUM

KAMPUS INDRALAYA

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indah Fitriani
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281823252
Tempat/Tgl.Lahir : Curup/23 Desember 2000
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya, juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terbukti hak-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 14 Maret 2022
Yang Menerangkan,

Indah Fitriani
NIM.02011281823252

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi pula kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui.” (QS. Al- Baqarah Ayat 216)

Skripsi ini dengan sepenuh hati dipersembahkan kepada :

- ❖ Allah SWT
- ❖ Kedua Orang Tua, Saudara dan Keluarga Besar
- ❖ Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan
- ❖ Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas Akademik

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan karunianya saya memperoleh kekuatan sehingga berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Pada Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah)”** ini merupakan persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terutama kepada Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. dan Bapak Muhammad Syahri, S.H., M.H. yang selama proses penulisan skripsi selalu memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.

Atas kelancaran skripsi ini penulis ingin mengucapkan terimakasih serta penghargaan kepada orang tua, keluarga, teman-teman, dan semua pihak yang telah membantu penulis dengan memberikan dukungan. Penulis juga berharap semoga kedepannya skripsi ini akan berguna bagi setiap orang yang membacanya. Akhir kata dari penulis saya ucapkan terimakasih.

Indralaya, 14 Maret 2022

Penulis,



Indah Fitriani

NIM. 02011281823252

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari peran, bantuan, maupun bimbingan dari semua pihak, sehingga penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan limpahan hidayah serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua tercinta, saudara dan keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan memenuhi kebutuhan serta sebagai sumber penyemangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata

9. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama yang telah bersedia memberikan dukungan, arahan, dan bimbingan tanpa lelah serta memberikan nasehat dan saran dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan S.H., M.H., selaku Pembimbing Pembantu yang telah sepenuh hati mengorbankan waktu dan bersedia memberikan bimbingan nasehat dan saran dalam penulisan skripsi ini.
11. Bapak Akhmad Idris, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, motivasi dan bimbingannya selama perkuliahan.
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
13. Segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, baik pegawai akademik maupun pegawai lainnya yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis semasa perkuliahan
14. Teman-teman terdekat yaitu Tasa, Sonya, Aceng, Midah, dan Defal yang selalu mendukung dan selalu ada untuk saya baik dalam suka maupun duka, serta yang selalu mendengarkan cerita dan keluh kesah saya selama ini.
15. Teman-teman seperjuangan di bangku kuliah Naflah, Cakk, dan Felix yang selalu berbagi keluh kesah dan saling membantu dalam perkuliahan.
16. Teman-teman PLKH Kelompok 20 yang terkasih, senang bisa mengenal kalian dan berbagi kisah dengan kalian semua.
17. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2018.

18. Teruntuk diri sendiri yang telah berhasil sampai pada titik ini.

19. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam membantu kelancaran penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Indralaya, 14 Maret 2022

Penulis,



Indah Fitriani

NIM. 02011281823252

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Penelitian Terdahulu	8
E. Manfaat Penelitian.....	10
1. Secara Teoritis.....	10
2. Secara Praktis	11
F. Ruang Lingkup Penelitian	11
G. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Perlindungan Hukum.....	12
2. Teori Asas Kebebasan Berkontrak	15
H. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Pendekatan Penelitian	19
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian	19
4. Teknik Pengumpulan Data Penelitian	21
5. Lokasi Penelitian	22
6. Populasi dan Sampel	22
7. Teknik Analisis Data.....	24
8. Teknik Penarikan Kesimpulan	24
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	25
1. Pengertian Perjanjian.....	25
2. Asas Perjanjian.....	26
3. Unsur Perjanjian	28

4. Syarat Sah Perjanjian	30
5. Berakhirnya Perjanjian	32
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	34
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli	34
2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	35
3. Pengertian Jual Beli Tanah.....	37
4. Sistem Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia dan Dasar Hukumnya....	39
5. Jenis Akta Jual Beli Tanah	42
C. Tinjauan Umum Tentang Badan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah...	44
1. Badan Pertanahan Nasional.....	44
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah	47
BAB III : PEMBAHASAN	49
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan	49
B. Akibat Hukum Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan.....	63
BAB IV : PENUTUP	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Penelitian Terdahulu	8
Tabel 2 : Data Praktik Jual Beli Tanah di Desa Durian Demang Tahun 2016 - 2021.....	54
Tabel 3 : Data Masyarakat Desa Durian Demang yang Melakukan Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dari Tahun 2016-2021.....	55

Nama : Indah Fitriani

NIM : 02011281823252

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah

ABSTRAK

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli yang mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban. Jual beli yang seringkali terjadi di desa-desa kebanyakan merupakan praktik jual beli di bawah tangan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan saksi-saksi. Penelitian yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian empiris yang didapatkan melalui perilaku mausia, baik secara verbal yang didapatkan dari wawancara atau perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan secara langsung di Desa Durian Demang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum dan akibat hukum dari praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan dapat bersifat *preventif* dan *represif* yang dilaksanakan demi mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak. Akibat hukum yang timbul dari praktik ini adalah sah selagi tidak melanggar ketentuan yang berlaku namun memiliki kekuatan hukum yang lemah

Kata Kunci : *Jual Beli, Di bawah tangan, Perjanjian, Perlindungan Hukum, Penjual dan Pembeli*

Palembang,

2022

Pembimbing Utama



Sri Handayani, S.H., M.Hum.

NIP. 197002071996032002

Mengesahkan,

Pembimbing Pembantu

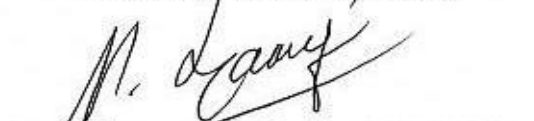


Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.

NIP 199203272019031008

Mengetahui.

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara tropis di mana banyak masyarakatnya bermata pencaharian sebagai petani, maka dari itu tanah mempunyai nilai ekonomi yang menimbulkan penawaran serta permintaan masyarakat atas tanah semakin meningkat. Kebutuhan atas tanah yang semakin meningkat tersebut merupakan salah satu fenomena sosial yang ditimbulkan dari dampak peningkatan jumlah penduduk serta pesatnya pertumbuhan perekonomian masyarakat. Saat tanah mempunyai nilai ekonomi maka akan timbul penawaran serta permintaan masyarakat atas tanah yang mengakibatkan timbulnya suatu perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, sehingga dalam perjanjian jual beli tanah berlaku juga suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian adalah undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*).¹

Ditinjau dari sistem hukum yang berlaku di Indonesia, terdapat 3 (tiga) sistem hukum yang mengatur tentang praktik jual beli tanah, diantaranya yang pertama adalah sistem hukum adat dengan transaksi tunai maupun kontan yang dilaksanakan langsung pada saat praktik jual beli dilakukan, yang kedua adalah sistem

¹ Ahmad Miru, 2017, *Hukum Kontrak : Perancang Kontrak*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 4-5.

hukum barat yang berpegangan pada prinsip konsensualisme yang merupakan praktik jual beli tanah yang dilaksanakan apabila telah mencapai kata sepakat baik dari pihak penjual maupun pembeli, dan yang terakhir adalah sistem hukum agrarian yang menegaskan bahwa praktik jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang agar memiliki kekuatan hukum yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.²

Pada saat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) belum diberlakukan, praktik jual beli masih dilakukan berdasarkan Hukum Adat yang tidak melibatkan pejabat apapun di dalam pelaksanaannya. Beberapa saat semenjak UUPA telah diundangkan, maka di Indonesia sudah dihapus paham mengenai dualisme hukum tanah, di mana UUPA secara langsung mengatur tentang tanah termasuk praktik jual belinya.³

Hukum yang membahas tentang tanah di Indonesia ini didasarkan oleh hukum adat, seperti yang tertuang di dalam Pasal 5 UUPA, yang menjelaskan bahwa “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air maupun ruang angkasa adalah hukum selagi tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara”.⁴

Hukum adat yang dimaksud di dalam UUPA ini adalah hukum adat yang sudah

² Karolus K. Medan, 1987, “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari UUPA”, Vol.17, No.3, hlm. 284 Sebagaimana Dikutip Dalam Jenny Mei Wijaya, 2020, *Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 80/Pdt.G/2013/PN.plg)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang, hlm. 13.

³ Avita Nendy Falief *et.al.*, “Perlindungan Hukum Terhadap praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo”, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 8, No. 3 Tahun 2019, hlm. 1768.

⁴ Republik Indonesia, UU Nomor 5, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bab I, Pasal 5, Tahun 1960.

di *saneer* yaitu hukum adat tersebut telah dibersihkan cacatnya, sehingga tidak akan bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.⁵

Praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dijalankan secara konvensional artinya pembeli menyerahkan uang kepada penjual dan kemudian penjual memberikan surat bukti kepemilikan sebagai bukti transaksi jual beli tersebut, penjual kemudian memberikan sebuah kwitansi kepada pembeli yang berarti praktik tersebut hanya didasarkan oleh rasa saling percaya dari para pihak setelah mencapai kata sepakat.⁶ Praktik jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa maupun Lurah, di mana para pihak sebelumnya harus sepakat dengan harga jual tanah dan keduanya menghadap Kepala Desa atau Lurah untuk melakukan jual beli tanah yang selanjutnya oleh perangkat desa maupun lurah praktik tersebut dicatat di dalam suatu surat pernyataan.⁷ Praktik jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat berwenang sebagaimana yang secara tegas diatur di dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, jadi tanah yang diperjual belikan akan memiliki kekuatan hukum yang lemah jika digunakan sebagai salah satu alat bukti yang dihadirkan di persidangan, yang artinya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.⁸

⁵ M. Saleh, 2013, Eksistensi Hukum Adat dalam Polemik Hukum Positif Suatu Kajian dalam Perspektif Tata Negara", *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, hlm. 546.

⁶ Fajar Adhitya Nugroho *et.al*, 2021, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan (Studi kasus di Kota Malang)", <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:OBb36fhGWTToJ:https://media.neliti.com/media/publications/119416-ID-perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap.pdf+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id>, diakses 29 September 2021, Pukul 13.50.

⁷ Sukma Edy Putri, 2020, "Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli", Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Jember, hlm. 23.

⁸ *Ibid*, hlm. 24.

Praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan ini memiliki banyak kerugian terutama dapat menimbulkan permasalahan hukum yang tidak menutup kemungkinan akan terjadi di kemudian hari. Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan itu merupakan salah satu penyimpangan dalam mekanisme hukum yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Praktik jual beli di bawah tangan ini telah penulis temukan di suatu daerah yaitu di Kabupaten Bengkulu Tengah.

Secara geografis, Kabupaten Bengkulu Tengah terletak di antara koordinat $102^{\circ}.11'.24''$ - $102^{\circ}.37'.12''$ BT dan $3^{\circ}.28'.48''$ - $3^{\circ}.51'.36''$ LS. *Geografic Information Sytem* (GIS) menyatakan bahwa Kabupaten Bengkulu Tengah memiliki luas wilayah sebesar 1.429 Km² yang meliputi 10 Kecamatan dan 112 desa serta 1 kelurahan.⁹ Satu dari 112 desa tersebut terdapat desa yaitu Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi.

Desa Durian Demang memiliki posisi yang strategis berjarak tidak jauh dari sebuah bukit yaitu Bukit Kandis, karenanya lahan yang berada di desa tersebut memiliki kesuburan yang tinggi sehingga membuat penduduk setempat menjadikannya sebagai tempat yang tepat untuk melakukan kegiatan pertanian dan perkebunan. Banyak ditemukan tanah sebagai lahan pertanian dan perkebunan di desa Durian Demang yang mengakibatkan terjadinya peristiwa

⁹ Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bengkulu Tengah, 2021 “Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kabupaten Bengkulu Tengah Tahun 2017-2021”, https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_a31a611069_BAB%20II2.Profil%20Kabupaten.pdf, diakses 29 September 2021, Pukul 10.53.

hukum, salah satu diantaranya adalah praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan.

Berkaitan dengan praktik jual beli di bawah tangan, kebanyakan masyarakat di Desa Durian Demang umumnya melakukan jual beli di bawah tangan karena beberapa alasan, diantaranya yaitu :¹⁰

1. Praktik jual beli tanah dibawah tangan dianggap lebih cepat dan tidak membuang banyak waktu
2. Proses administrasinya cukup rumit
3. Tidak memerlukan biaya tambahan jika harus mengurus ke pejabat berwenang seperti PPAT dan Badan Pertanahan
4. Proses pelaksanaannya lebih mudah dan tidak membutuhkan proses yang panjang
5. Masih kurangnya keberadaan PPAT di daerah setempat dan apabila ada lokasinya terbilang cukup jauh
6. Kurangnya sosialisasi atau penyuluhan akan pentingnya Akta Jual Beli beserta sertifikat hak milik dari pejabat berwenang yang berhubungan dengan jual beli tanah.

Salah satu praktik jual beli tanah di bawah tangan yang penulis temui di Desa Durian Demang adalah jual beli tanah berupa lahan pembudidayaan kelapa sawit yang dilakukan oleh Bapak Iskandarsyah sebagai pihak penjual dan Ibu Sri Arva sebagai pembeli. Pada 24 Juli 2016 Bapak Iskandarsyah menjual

¹⁰ Sri Arva, Pembeli Tanah, Wawancara bertempat di Bengkulu, 26 Oktober 2021, Pukul 15.40.

tanahnya kepada Ibu Sri Arva sebagai pihak pembeli dengan alasan ingin segera mendapatkan uang, bukti yang dijadikan sebagai alat transaksi adalah surat keterangan jual beli dan juga selembar kwitansi yang pengesahannya dilakukan di hadapan dua orang saksi. Objek dari jual beli tersebut adalah 2 (dua) bidang tanah dengan luas kurang lebih 2 hektare, satu diantaranya sudah memiliki sertifikat hak milik atas nama Bapak Iskandarsyah dan satu lagi tidak memiliki sertifikat sama sekali.¹¹

Sayangnya praktik jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan yang mengakibatkan pihak pembeli sukar jika ingin mengurus sertifikat hak milik atas tanah. Tak lama berselang dari proses jual beli berlangsung, Ibu Sri Arva sebagai pemilik tanah yang baru ingin membuat sertifikat hak milik atas tanah untuk tanah yang belum bersertifikat dan melakukan balik nama untuk tanah yang telah bersertifikat dengan nama penjual sebelumnya ke kantor Pertanahan, namun berkas-berkasnya ditolak karena tidak ada Akta Jual Beli yang dibuat di depan Pejabat Berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹² Berkas tersebut ditolak karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, praktik jual beli secara langsung harus dilaksanakan dan dibuktikan di hadapan pejabat berwenang yang kemudian akan dibuatkan Akta Jual Beli sebagai salah satu syarat di dalam proses balik nama sertifikat tanah,¹³

¹¹ *Ibid*, Pukul 15.10.

¹² *Ibid*, 12 Agustus 2021, Pukul 13.30.

¹³ Republik Indonesia, PP Nomor 10, tentang Pendaftaran Tanah, Bab III, Pasal 19, Tahun 1961.

sedangkan praktik jual beli yang dilakukan oleh Bapak Iskandarsyah dan Ibu Sri Arva hanya dilakukan di hadapan kepala desa dan dua orang saksi saja.

Berdasarkan dengan uraian latar belakang yang telah disampaikan oleh penulis di atas, maka penulis mengambil tema skripsi dengan Judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan penulis dari latar belakang masalah di atas, maka yang dapat menjadi rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan?
2. Bagaimana akibat hukum dari praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan?

C. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan.
2. Mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum dari praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan.

D. Penelitian Terdahulu

TABEL 1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tahun, Judul	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Wilan, 2018, Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor yang menyebabkan jual beli di bawah tangan di Desa Padang Pulau adalah karena biaya yang mahal, minimnya informasi, dan kurangnya motivasi masyarakat untuk melakukan jual beli dengan akta autentik. Masyarakat yang menggunakan akta jual beli di bawah tangan yang dilakukan di depan Kepala desa masih bisa membuat sertifikat ranah atas namanya apabila dilakukan jual beli ulang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.	Perbedaan yang ditemui dari penelitian ini dengan penelitian penulis adalah perbedaan lokasi penelitian yang mana bedanya lokasi maka isinya akan berbeda pula. Perbedaan selanjutnya adalah tujuan penelitian dari penelitian ini yang lebih kearah peralihan hak atas tanah saja sedangkan penelitian penulis tentang perlindungan dan akibat hukumnya.
2.	Avita Nendy Falief, 2019, Perlindungan Hukum Terhadap praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo	Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa penyebab masyarakat di Desa Sugihwaras masih melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan adalah prosesnya dianggap lebih mudah, kemudian biaya yang dikeluarkan juga dianggap lebih murah	Perbedaan yang dapat dilihat dari penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan adalah pada pembahasannya, penulis dari karya ilmiah ini memilih lokasi penelitian di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo,

		<p>karena sudah ada kepercayaan antara para pihak yang terlibat di dalam praktik jual beli tanah. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik tersebut adalah apabila pembeli telah memenuhi syarat materil dalam jual beli, saat terjadi sengketa maka surat pernyataan jual beli tanah di bawah tangan memiliki kedudukan yang lemah. Bagi pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum apabila memenuhi kriteria Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016</p>	<p>dalam sudut pandang hukum yaitu <i>de scene van de zaak</i> yang berbeda maka akan menghasilkan pembahasan yang berbeda dari kasus yang telah ada sebelumnya. Perbedaan selanjutnya adalah perbedaan tujuan yang ingin dicapai, di mana penelitian penulis akan berfokus terhadap bagaimana perlindungan hukum dan bagaimana akibat hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang dilakukan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah.</p>
3.	<p>Fajar Adhitya Nugroho, 2016, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan (Studi Kasus di Kota Malang)</p>	<p>Faktor yang menyebabkan maraknya terjadi praktik jual beli tanah di bawah tangan diantaranya adalah ketidak tahuan masyarakat akan prosudur jual beli hak atas tanah, selain itu prosesnya juga dianggap susah serta membutuhkan biaya yang cukup besar.</p>	<p>Perbedaan yang terdapat dalam penelitian ini dan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian dilakukan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah yang pastinya berbeda dengan keadaan di Kota</p>

		<p>Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah diantaranya adalah tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, tidak dapat menjadi suatu alat pembuktian, dan juga pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikatnya untuk memperoleh kredit jika tidak melibatkan penjual tanah, sedangkan perlindungan hukum bagi pembeli diatur di dalam KUH Perdata khususnya dalam Pasal 186 dan Pasal 1874 KUH Perdata.</p>	<p>Malang di mana penelitian Fajar Adhitya Nugroho dan rekan dilakukan. Selain itu, jangkauan data penulis lebih luas yang dikarenakan data yang penulis dapatkan diperoleh langsung dari Kantor Desa Durian Demang, Kantor Kecamatan Karang Tinggi, Badan Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah, Kantor Notaris dan PPAT dan juga masyarakat di daerah setempat, sedangkan penelitian Fajar Adhitya Nugroho dan rekan hanya didapatkan dari dari beberapa masyarakat kota malang dan Kantor Petanahan saja.</p>
--	--	--	---

Sumber : Dikelola Oleh Penulis

E. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil yang didapatkan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa menambah pengetahuan bagi penulis khususnya dalam memberikan sumbangan dalam pengembangan konsep hukum perdata yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi dalam transaksi jual

beli hak milik atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dan kemudian dapat pula dijadikan sebagai sumber referensi bagi mahasiswa yang ingin mempelajari serta menjadi pemikiran tambahan di bidang ilmu hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Secara Praktis

Penulisan skripsi ini memiliki manfaat secara praktis yang diharapkan dapat memberi kontribusi bagi para akademisi, praktisi hukum, lembaga pengadilan, dan pihak-pihak yang berkaitan tentang praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, khususnya dapat memberikan manfaat bagi masyarakat yang di kemudian hari akan melakukan praktik jual beli hak atas tanah agar tidak terjadi kesalah pahaman dan masalah di kemudian hari dan juga pejabat-pejabat berwenang seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, serta Badan Pertanahan.

F. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian dengan ruang lingkup penelitian yang menggambarkan tentang batas penelitian, mempersempit permasalahan, dan membatasi area penelitian.¹⁴ Di dalam penelitian ini, penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian dengan menitik beratkan pada penelitian hukum di bidang hukum perdata mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi di

¹⁴ Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 111.

Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah). Untuk mendapatkan gambaran yang lebih rinci dan menyeluruh mengenai skripsi ini, penulis hanya membatasi pada masalah bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan dan juga bagaimana akibat hukum dari prakti jual beli tersebut.

G. Kerangka Teori

Kerangka teori yang terdapat pada penulisan karya ilmiah hukum mempunyai 4 (empat) karakteristik, diantaranya adalah teori-teori hukum, asas-asas hukum, doktrin hukum, dan juga doktrin pakar hukum berdasarkan kekhususannya.¹⁵ Kerangka teori yang akan penulis jadikan sebagai dasar dalam penelitian ini adalah teori hukum yang sebelumnya telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian serta temuan.¹⁶

Adapun teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran mengenai fungsi hukum, di mana hukum dapat menciptakan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kebermanfaatan, dan juga kedamaian. Beberapa ahli menyatakan pendapatnya tentang apa itu definisi dari perlindungan hukum, diantaranya :¹⁷

¹⁵ Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 79.

¹⁶ *Ibid*, hlm.79.

¹⁷ Astri Wijayanti, 2019, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

1. Menurut Setiono, “perlindungan hukum merupakan suatu tindakan atau upaya di mana untuk dapat melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.”
2. Menurut Philipus M. Hadjon, “perlindungan hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua jenis kekuasaan, yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Perlindungan hukum dalam kekuasaan pemerintah itu meliputi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Sedangkan dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, perlindungan hukum merupakan perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.”¹⁸
3. Menurut Muchsin, “perlindungan hukum ialah kegiatan melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.”¹⁹

Melihat definisi perlindungan menurut pakar-pakar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya perlindungan hukum tersebut harus diberikan terhadap warga masyarakat, karena perlindungan hukum akan menciptakan

¹⁸ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Peradaban*, Surabaya, hlm. 25.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 26.

pengakuan dan juga perlindungan atas Hak Asasi Manusia (HAM) sebagaimana yang sudah menjadi kodrat manusia sejak lahir sebagai makhluk individu serta makhluk sosial yang ingin mewujudkan kesejahteraan bersama.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya yang dilakukan pemerintah demi menciptakan keamanan, penguasaan dan juga pemenuhan kesejahteraan hidup masyarakat yang sesuai dengan hak asasi yang ada sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia.²⁰

R. La Porta menyatakan dalam jurnalnya yang berjudul *Jurnal of Financial Economics*, perlindungan hukum memiliki bentuk di mana perlindungan tersebut diberikan oleh Negara yang memiliki 2 (dua) sifat, yaitu yang bersifat pencegahan (*prohibited*) dan juga yang bersifat hukuman (*sanction*). Pencegahan (*prohibited*) ini merupakan perlindungan dengan membuat peraturan pencegahan sedangkan perlindungan hukuman yang bersifat hukuman (*sanction*) berarti perlindungan hukum yang berfungsi untuk menegakkan peraturan. Banyaknya institusi-institusi yang bergerak di bidang hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga non litigasi inilah yang merupakan bentuk perlindungan hukum yang nyata.²¹

Perlindungan hukum ini sebenarnya dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum *preventif* dan *represif*²², di mana perlindungan hukum

²⁰ Margie G. Sopacua, 2016, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Perempuan Sebagai Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga (Kajian Perspektif Hak Asasi Manusia)", *Jurnal Sasi*, Vol. 22, No 1, hlm. 77.

²¹ R. La Porta, 1999, "Corporate Ownership Around the World", *Journal of Finance*, Vol. 54, No.2, hlm. 471.

²² Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat*, Peradaban, Surabaya, hlm.

preventif merupakan suatu perlindungan hukum yang memiliki fungsi untuk menghindari terjadinya masalah, sedangkan perlindungan hukum *represif* merupakan perlindungan hukum yang memiliki tujuan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa.²³

Salah satu peristiwa yang harus mendapat perlindungan hukum adalah praktik jual beli, khususnya praktik jual beli yang berada di bawah tangan seperti yang dilakukan di Desa Durian Demang. Praktik tersebut tidak mustahil bahwa ada kemungkinan akan timbul masalah yang akan ditimbulkan. Satjipto Raharjo dalam bukunya yang berjudul Ilmu Hukum menjelaskan bahwa hukum harus memberikan pengamanan bagi tiap-tiap manusia yang dirugikan haknya oleh manusia lain dan perlindungan tersebut diserahkan kepada masyarakat untuk menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.²⁴ Berpandang dari uraian tersebut, maka dapat dikatakan bahwa dalam praktik jual beli hak atas tanah baik penjual maupun pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum apabila di kemudian hari terjadi sengketa yang tidak diinginkan.

2. Teori Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara diatur di dalam Pasal 1337 KUHPerdara di mana asas kebebasan berkontrak menjelaskan bahwa sebagai “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ”.²⁵

²³ Moulich Noprilia Syafira, 2021, *Keabsahan Perjanjian Jaminan Fidusia Menggunakan Akta di Bawah Tangan*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang, hlm. 13

²⁴ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

²⁵ Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kesempatan bagi subjek hukum atau para pihak berkaitan untuk dapat membuat peraturan baru yang tidak/belum diatur dalam KUHPdata serta mengikuti perkembangan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, namun asas kebebasan berkontrak ini bukanlah bersifat mutlak dikarenakan ada batasannya sehingga menjadikan perjanjian yang dibuat tidak akan merugikan salah satu pihak di dalam perjanjian.²⁶

Perjanjian yang telah memenuhi syarat sah perjanjian dan sah berdasarkan itikad baik serta tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum, maka asas ini dapat memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:²⁷

1. Membuat atau tidak membuat
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa saja
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
4. Menentukan bentuk perjanjian apakah lisan atau tertulis

Asas ini menunjukkan bahwa terdapat posisi tawar dan menawar yang adil dan setara antara para pihak pembuat perjanjian, maka dari itu asas kebebasan berkontrak ini secara sah diakui dalam hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia yang berarti hukum perjanjian di Indonesia menerapkan sistem hukum terbuka di mana. Pasal 1340 KUHPdata juga mendukung asas

²⁶ Christiana Tri Budhayati, 2009, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia", *Jurnal Widya Sari*, Vol. 10, No. 3, hlm. 233.

²⁷ Niru Anita Sinaga, 2018, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, hlm. 115.

ini, di mana pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian hanya akan berlaku antara para pihak yang membuatnya saja.²⁸

Adanya kesempatan dari para pihak untuk membuat perjanjiannya sendiri inilah yang menimbulkan adanya praktik jual beli hak atas tanah di bawah tangan, apabila kedua pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian yang tidak melibatkan pejabat berwenang, maka selagi tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, maka akan tetap mengikat para pihak.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan gabungan dari dua kata, yaitu kata metode dan penelitian di mana metode merupakan proses, prinsip-prinsip, dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian merupakan pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas mengenai suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka dari itu definisi metode penelitian berdasarkan uraian diatas adalah proses, prinsip-prinsip dan cara-cara untuk melakukan pemecahan masalah yang dihadapi saat melakukan penelitian.²⁹

Pada metode ini, penulis akan menjalani proses dan juga tata cara yang telah ditentukan untuk dapat menyelesaikan masalah tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli hak atas tanah yang

²⁸ Ronni Rahmani, 2021“Asas Kebebasan Berkontrak dan Kontrak Baku Dalam Akad Ekonomi Syariah”,<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/asas-kebebasan-berkontrak-dan-kontrak-baku-dalam-akad-ekonomi-syariah-oleh-ronni-rahmani-shi-mh-18-11>, diakses 27 Agustus 2021, Pukul 15.39.

²⁹ Soerjono Soekanto, 1999, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 17.

dilakukan di bawah tangan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah, adapun metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah yang akan penulis teliti, maka jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian dengan pendekatan empiris dimana penelitian hukum empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta empiris, di mana data tersebut didapatkan dari mengamati perilaku manusia, baik itu secara verbal yang didapatkan dari wawancara atau perilaku nyata yang dilakukan dengan mengamati fenomena hukum secara langsung.³⁰

Setelah menguraikannya maka dapat dikatakan bahwa metode pendekatan pada penelitian ini akan menggunakan data yang diperoleh langsung dari data lapangan yang didapatkan melalui wawancara secara langsung kepada para pihak mengenai jual beli hak tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah, baik itu dari masyarakat khususnya pihak penjual dan pembeli, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkulu Tengah, Kepala Camat Kabupaten Karang Tinggi dan juga Kepala Desa Durian Demang.

³⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 280.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan keseluruhan cara atau keseluruhan cara atau kegiatan pada suatu penelitian yang dimulai dari perumusan masalah hingga menarik suatu kesimpulan. Adapun pendekatan penelitian yang akan penulis gunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis yang dilakukan dengan cara mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif. Selain itu juga melalui Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yang merupakan pendekatan yang dilakukan guna mempelajari bagaimana penerapan norma dan kaidah hukum yang dilakukan terhadap praktik hukum demi memperoleh bagaimana gambaran mengenai akibat penormaan pada suatu aturan hukum dalam praktik hukum serta menggunakan hasil dari analisis sebagai bahan masukan di dalam ekplanasi hukum.³¹

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dimana sumber data penelitian didapatkan dari tempat di mana data dari suatu penelitian itu diperoleh, di dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber bahan hukum sebagai berikut:

- a. Data primer, yaitu data yang digunakan pada penelitian yang berupa data yang didapatkan penulis melalui pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara. Wawancara ini dilakukan secara langsung

³¹ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif Empiris*, Prenada Media Group, Depok, hlm. 17.

kepada pihak yang bersangkutan dalam praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah dengan maksud untuk memperoleh penjelasan serta klarifikasi daripada pihak tersebut.

b. Data Sekunder, yaitu data yang mendukung data primer berupa :³²

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini merupakan bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan bahan pustaka yang berisikan Peraturan Perundang-Undangan, yaitu sebagai berikut:

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer seperti buku-buku hukum, jurnal,

³² *Ibid*, hlm. 20

hasil penelitian terdahulu dan juga dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini adalah bahan hukum yang menambah petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti, Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan internet.

4. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Pengumpulan data penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu :

a. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi lapangan ini merupakan bentuk penelitian yang dilakukan dengan melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang terlibat dalam praktik jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang dilakukan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan studi yang dilakukan dengan mempelajari, mendalami dan mengutip teori-teori serta konsep-konsep dari literatur yang bersumber dari buku, jurnal, majalah, koran,

maupun karya tulis lainnya yang seirama dengan topik, fokus serta variabel penelitian.³³

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di dalam skripsi ini dilakukan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah, Provinsi Bengkulu serta Kantor Badan Pertanahan Wilayah Bengkulu Tengah dan Kantor Notaris/PPAT di wilayah kerja Kabupaten Bengkulu Tengah.

6. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan seluruh objek, individu, gejala, dan kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola, sikap, tingkah laku dan sebagainya yang mempunyai karakteristik yang serupa dan merupakan unit satuan yang diteliti, sedangkan sampel merupakan himpunan bagian atau sebagian dari populasi.³⁴ Adapun populasi dan sampel di dalam penelitian ini adalah :

a. Populasi

Populasi merupakan segala objek atau segala unit yang akan diteliti. Populasi umumnya sangat luas dan juga besar, maka tidak mungkin apabila segala populasi yang ada dapat diteliti. Cukup diambil sebagian saja, sehingga yang akan menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh yang berhubungan dalam praktik jual beli tanah di

³³ Dr. Widodo, 2018, *Metodologi Penelitian Populer dan Praktis*, Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 75.

³⁴ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 146.-148

bawah tangan di Desa Durian Demang, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah

b. Sampel

Pada penelitian ini sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* (sampel bertujuan). *Purposive Sampling* merupakan proses mengumpulkan sampel dengan cara memilih sampel berdasarkan penelitian tertentu karena unsur atau unit yang dipilih dianggap mewakili populasi, maksudnya adalah sampel dipilih secara sengaja terlebih dahulu dan mempunyai pertimbangan sendiri dengan bekal pengetahuan yang cukup mengenai populasi untuk memilih anggota sampel, sampel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Masyarakat yang melaksanakan jual beli tanah di Desa Durian Demang yaitu Ibu Sri Arva, Ibu Nur Ania, Bapak Adnan Basri, Ibu Sunalia, Bapak Syafei Syarif, dan Ibu Desilawati
2. Kepala Desa Durian Demang yaitu Bapak Zainal Arifin
3. Kecamatan Karang Tinggi Ibu Willy Sichiliana selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Karang Tinggi
4. Badan Pertahanan Nasional Bengkulu Tengah yaitu Ibu Ahadiya Seftiana selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Bengkulu Tengah
5. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Bapak Edval Morita S.H., M.Kn

7. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan penulis pada penelitian ini adalah teknik yang digunakan dengan pendekatan deskriptif kualitatif, di mana merupakan teknik dengan menguraikan bahan hukum ke dalam kalimat yang teratur, runtun logis, tidak bertumpuk, serta selektif sehingga dapat memudahkan pembaca dalam memahami hasil analisis.³⁵

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Proses penarikan kesimpulan merupakan hal penting yang dilakukan untuk menganalisis dan mencari makna dari data yang ada sehingga dapat ditemukan dalam penelitian yang telah dilakukan.³⁶ Tahap ini adalah tahap penarikan kesimpulan dari segala data yang telah diperoleh sebagai hasil dari penelitian. Penarikan kesimpulan akan digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti oleh penulis dengan menggunakan sebuah metode deduktif yang merupakan tata cara untuk menentukan kesimpulan dengan menarik data penelitian yang bersifat umum.

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2006, *Penelitian Hukum Empiris*, Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 127.

³⁶ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ahmad Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- _____, 2017, *Hukum Kontrak : Perancang Kontrak*, Raja Grafindo, Jakarta
- Astri Wijayanti, 2019, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta
- Bachsyan Mustafa, 2003, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. Ketiga, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- _____, 2003, *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta
- Chadidjah Dalimunthe, 1998, *Pelaksanaan Landreform Indonesia*, Fakultas Hukum USU, Medan
- Harun Al-Rasyid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Ghilmia Indonesia, Jakarta
- Imam Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, Jakarta

- Jonaedi Efendi, dan Johny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif Empiris*, Prenada Media Group, Depok
- Marhainis Abdulhay, 1984, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Cet. Ketiga, Paramita, Jakarta
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Jual Beli*, Pt. Raja Grafindo, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, Pt. Bima Ilmu, Surabaya
- _____, 2007, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat*, Peradaban, Surabaya
- R. Abdoel Djamali dan Lenawati Tedjapermana, 1988, *Tanggung Jawab Hukum Seorang Dokter Mengenai Pasien*, Putra A. Bardin, Bandung
- R. Setiawan, 1979 *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. Kedua, Bandung Bina Cipta, Bandung
- R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Cv. Rajawali, Jakarta
- _____, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta
- _____, 1999, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sudaryo Soimin, 1994, *Status dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Widodo, 2018, *Metodologi Penelitian Populer dan Praktis*, Raja Grafindo Persada, Depok
- Wiryo Prodjodikoro, 1987, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cet. Ketujuh, Sumur, Bandung
- Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

B. Jurnal

- Apriani Desi dan Arifin Bur, 2021, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2
- Avita Nendy Falief, Ana Silvana, Dewi Hendrawati, 2019, “Perlindungan Hukum Terhadap praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangandi Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo”, *Diponegoro Law Journal* , Vol. 8, No. 3
- Budhayati, Christiana Tri, 2009, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia”, *Jurnal Widya Sari*, Vol. 10, No. 3
- Karolus K. Medan, 1987, “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari UUPA”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 17, No. 3
- M. Muhtarom, 2014, “Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak”, *Jurnal SUHUF*, Vol. 26, No. 1
- M. Saleh, 2013, “Eksistensi Hukum Adat dalam Polemik Hukum Positif Suatu Kajian dalam Perspektif Tata Negara”, *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*
- Margie G. Sopacua, 2016 “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Perempuan Sebagai Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga (Kajian Prespektif Hak Asasi Manusia”, *Jurnal Sasi*, Vol. 22, N0 1
- Muhammad Noor, 2015, “Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak”, *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 16, No. 1
- Niru Anita Sinaga, 2018, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7, No.2
- Purna Noor Aditama, 2018, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peraihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”, *Jurnal Lex Renaissance*, No. 1, Vol. 3
- R. La Porta, 1999, ”Corporate Ownership Around the World”, *Journal of Finance*, Vol. 54, No.2
- Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW, dan Adya Paramita Prabandari, 2020, “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2

Richard Clsanto Palit, 2015, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III, No.2

Socha Tcefortin Indera Sakti, 2020, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan”, *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1

C. Karya Ilmiah

Herlindo Mahendra Putra, 2018, “Wewenang dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kabupaten Klaten), Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta

Jenny Mei Wijaya, 2020, “Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 80/Pdt.G/2013/PN.plg)”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang

Moulich Noprilia Syafira, 2021, “Keabsahan Perjanjian Jaminan Fidusia Menggunakan Akta di Bawah Tangan”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang

Nurul Riska Amalia, 2017, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpor Kabupaten Sinjau”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Makassar

Sukma Edy Puri, 2020, “Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Jember

Wilan, 2018, “Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau, Kabupaten Asahan)”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan

D. Internet

Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bengkulu Tengah, 2021 “Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kabupaten Bengkulu Tengah..Tahun..2017-2021-”,
https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_a31a611069_BAB%20II2.Profil%20Kabupaten.pdf, diakses 29 September 2021, Pukul 10.53

- Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, dan Hariyanto, 2021, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan (Studi kasus di Kota Malang)”, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:OBb36fhGWTtoJ:https://media.neliti.com/media/publications/119416-ID-perlindungan-hukum-bagi-pembeli-terhadap.pdf+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id>, diakses 29 September 2021, Pukul 13.50
- Gloria Beatrix, 2021, “Perbedaan Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan”, <http://www.lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan/>, diakses pada 10 Desember 2021, Pukul 10.25
- Insi Nantika Jelita, “Dari 8.625 Kasus, Pemerintah Baru Bereskan 65% Sengketa Tanah”, <https://mediaindonesia.com/ekonomi/437373/dari-8625-kasus-pemerintah-baru-bereskan-65-sengketa-tanah>, diakses 23 Desember 2021, Pukul 18.50.
- Redaksi OCBC NISP, 2021, “Pengertian, Unsur, dan Dampak Hukum Wanprestasi”, <https://www.ocbcnisp.com/en/articele/2021/08/12/wanprestasi-adalah>, diakses 23 Desember 2021, Pukul 19.13.
- Ronni Rahmani, 2021, “Asas Kebebasan Berkontrak dan Kontrak Baku Dalam Akad Ekonomi, Syariah” <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/asas-kebebasan-berkontrak-dan-kontrak-baku-dalam-akad-ekonomi-syariah-oleh-ronni-rahmani-shi-mh-18-11>, diakses 27 Agustus 2021, Pukul 15.39
- Shafania Afdira, 2021, “3 Unsur Penting dalam Perjanjian yang Perlu Kamu Ketahui”, <https://smartlegalacademy.id/ini-dia-3-unsur-penting-dalam-perjanjian-yang-perlu-kamu-ketahui/>, diakses pada 09 Desember 2021, Pukul. 20.07
- Wibowo T. Tunardy, 2013, “Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Penyelenggara Pendaftaran Tanah”, <https://www.jurnalhukum.com/badan-pertanahan-nasional-bpn-sebagai-penyelenggara-pendaftaran-tanah/>, diakses pada 7 Maret 2022, Pukul 23.35

E. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960

Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84)

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

F. Wawancara

Adnan Basri, Masyarakat Kecamatan Karang Tinggi, Wawancara bertempat di Karang Tinggi, 22 Desember 2021, Pukul 15.29

Ahadiya Seftiana, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Bengkulu Tengah, 20 Januari 2022, Pukul 14.44

Edval Morita, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wawancara bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Edval Morita, S.H., M.Kn., 22 Desember 2021, Pukul 14.10

Nur Ania, Masyarakat Desa Durian Demang, Wawancara bertempat di Desa Durian Demang, 22 Desember 2021, Pukul 16.20

Sri Arva, Pembeli Tanah, Wawancara bertempat di Bengkulu, 12 Agustus 2021, Pukul 13.30

_____, Pembeli Tanah, Wawancara bertempat di Bengkulu, 26 Oktober 2021, Pukul 15.40

_____, Pembeli Tanah, Wawancara bertempat di Bengkulu, 2 Januari 2022, Pukul 10.21.

Zainal Arifin, Kepala Desa, Wawancara bertempat di Desa Durian Demang, 22 Desember 2021, Pukul 13.30

Willy Sichiliana, Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Karang Tinggi, Wawancara bertempat di Kantor Kecamatan Karang Tinggi, 22 Desember 2021, Pukul 15.12