

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI TANAH
DALAM PRAKTEK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
YANG DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA**

(studi kasus di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Magister

Program Studi Magister Ilmu Hukum



Diajukan Oleh

YULI FITRIANTO

2019-02-036

kepada

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2021

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI TANAH
DALAM PRAKTEK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
YANG DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA**

(studi kasus di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)

Disusun oleh:

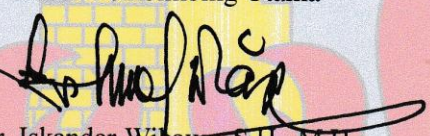
YULI FITRIANTO

2019-02-036

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 28 Agustus 2021

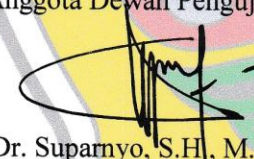
Susunan Dewan Penguji

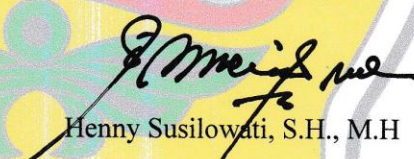
Dosen Pembimbing Utama


Dr. Iskandar Wibawa, S.H., M.H.

Anggota Dewan Penguji I

Anggota Dewan Penguji II


Dr. Suparno, S.H., M.S.


Henny Susilowati, S.H., M.H.

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan
untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal 28 Agustus 2021



Dr. Suparno, S.H., M.S.
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yuli Fitrianto

NIM : 2019-02-036

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dosen pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Kudus, 28 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Yuli Fitrianto
NIM : 2019-02-036

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Ketika telah melakukan yang terbaik yang kita bisa, maka kegagalan bukan sesuatu yang harus disesalkan, tapi jadikanlah pelajaran atau motivasi diri”.

“Karena sesungguhnya di dalam setiap kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya dalam setiap kesulitan itu ada kemudahan”. (QS. Al Insyirah: 5-6).

Persembahan :

Tesis ini adalah bagian dari ibadah saya kepada Allah SWT, karena kepadaNya kami menyembah dan kepadaNya kami mohon pertolongan.

Sekaligus sebagai ungkapan rasa syukur dan terima kasih saya kepada:

1. Sujud syukur alhamdulillah saya kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Terima kasih kepada kedua orang tua saya bapak Sunardi dan Ibu Kasmirah yang senantiasa mendoakan dan memberikan kasih sayang, dukungan, semangat dan arahan dalam mewujudkan cita-cita penulis.
3. Terima kasih kepada istri saya Sofyawati Br Nasution, anak saya Alkhalifi Zikri Anto dan Fariz Naufal Rabbani yang senantiasa mendoakan dan memberikan kasih sayang, dukungan, semangat dan arahan dalam mewujudkan cita-cita penulis.

4. Terima kasih kepada bapak dosen pembimbing bapak Dr. Iskandar Wibawa, S.H.,M.H., dan juga bapak dosen penguji bapak Dr. Suparno, S.H., M.S., Ibu Henny Susilowati, S.H., M.H. yang senantiasa meluangkan waktu, memberikan saya arahan, ilmu pengetahuan, kritik, dan saran dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Terima kasih kepada nara sumber dalam pembuatan tesis yaitu: ibu Siti Yubaidah, ibu Putriyani, bapak Ahmad Bukhori, bapak yanto, bapak Sarmin Astono, bapak Selamat Haryanto, bapak Suliso Dwi Prasetyo, S.H., ibu Nurul Asmahani S.H., M.Kn,yang telah membantu saya dalam memberikan data untuk menyelesaikan penulisan tesis ini, dan saya ucapkan terima kasih kepada Pemerintah Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Pemerintah Desa Pragu, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Pemerintah Desa Seren, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kantor Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kantor Notaris, PPAT Nurul Asmahani S.H., M.Kn, Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
6. Terima kasih kepada Agus Setiyawan, S.H., M.H. dan sahabat-sahabatku yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan kepada saya, yang tak pernah bosan mendengar keluh kesah saya dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur *Alhamdulillah* saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan Rahmat karunia serta nikmatNya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Sholawat serta salam saya haturkan kepada junjungan kita Baginda Agung Nabi Muhammad SAW yang kita nanti-nantikan *syafaat*Nya kelak di hari akhir nanti, dan semoga kelak kita diakui sebagai umatnya dihari akhir nanti.

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui bagaimana perjanjian jual beli tanah dibawah tangan sering dilakukan dihadapan Kepala Desa oleh masyarakat di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang dan perlindungan hukum kepada pembeli dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan tersebut.

Penulis menyadari bahwa tidak ada manusia yang bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain dan tidaklah mungkin terwujud semua usaha tanpa adanya bantuan orang lain. Dengan ini dalam rangka penulis menyelesaikan tugas tesis ini, dan dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Darsono, M.Si., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Bapak Dr. Suparno S.H., M.S., selaku Kaprodi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
4. Bapak Dr. Iskandar Wibawa, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing.

5. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S., Ibu Henny Susilowati, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji.
6. Bapak/Ibu Dosen Prodi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, khususnya dosen pengampu mata kuliah selama 2 (dua) semester ini yang telah memberikan ilmunya serta sabar dalam membimbing penulis.
7. Karyawan dan Tata Usaha khususnya Prodi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah banyak membantu proses administrasi selama kurang lebih 3 (tiga) semester ini.
8. Segenap pegawai Perpustakaan Prodi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dan Perpustakaan Pusat Universitas Muria Kudus yang telah banyak membantu penulis dalam mencari referensi tesis ini.
9. Segenap pegawai Pemerintah Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.
10. Segenap pegawai Pemerintah Desa Pragu, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.
11. Segenap pegawai Pemerintah Desa Seren, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.
12. Segenap pegawai kantor Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.

13. Segenap pegawai kantor Notaris PPAT Nurul Asmahani S.H., M.Kn, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.
14. Segenap pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang senantiasa membantu penulis dalam mencari data penelitian tesis ini.
15. Kedua orang tua saya, bapak dan ibu yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan baik spiritual maupun materiil dan mencurahkan segala kasih sayang baik berupa tenaga maupun fikiran untuk dapat meraih cita-cita penulis.
16. Istri saya Sofyawati Br Nasution, anak saya Alkhalifi Zikri Anto dan Fariz Naufal Rabbani yang senantiasa mendoakan dan memberikan kasih sayang, dukungan, semangat dan arahan dalam mewujudkan cita-cita penulis.
17. Teman-teman seperjuangan Program Studi Magister Ilmu Hukum angkatan 2019 yang senantiasa membantu dalam memahami materi mata kuliah dan motivasi baik secara langsung maupun tidak langsung selama kurang lebih 3 (tiga) semester ini.

Penulis menyadari bahwa apa yang telah tersaji dalam penelitian ini masih jauh kata sempurna. Oleh sebab itulah kritik dan saran dari pembaca sangat di butuhkan dami perbaikan penelitian ini pada kemudian hari.

Kudus , 28 Agustus 2021

Penulis,

Yuli Fitrianto
NIM : 2019-02-036

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Keaslian Penelitian.....	15
D. Tujuan Penelitian	16
E. Manfaat Penelitian	16
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	26
A. Tanah	26
B. Jual Beli	27
C. Kepala Desa	30
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	32
E. Perlindungan Para Pihak Dalam Jual BeliTinjauan Pustaka .34....	
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Mengapa perjanjian jual beli tanah dibawah tanah sering dilakukan oleh masyarakat desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang.....	40

B.	Bagaimanakah perlindungan hukum kepada pembeli dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa	53
BAB IV	PENUTUP	69
A.	Kesimpulan	69
B.	Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1	44
Tabel 2	45
Tabel 3	46
Tabel 4	48
Tabel 5	51
Tabel 6	52
Tabel 7	55
Tabel 8	57



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat keluar penelitian.

Lampiran 2 Surat keterangan plagiarisme.

Lampiran 3 Dokumentasi pelaksanaan penelitian dan wawancara.



**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI TANAH
DALAM PRAKTEK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG
DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA
(studi kasus di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)**

Yuli Fitrianto¹, IskandarWibawa²

Magister Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Muria Kudus
201902036@std.umk.ac.id.

ABSTRAK

Perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis empiris, pendekatan penelitian dalam membahas permasalahan ini dengan cara menganalisa dan memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peranan penyebab sering terjadinya jual beli di bawah tangan dan faktor apa yang menyebabkan sering terjadinya jual beli di bawah tangan dan perlindungan hukum kepada pembeli dalam praktek jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, yang selanjutnya upaya apa yang mesti dilakukan dalam memberikan keadilan berdasarkan hukum.

Untuk selanjutnya penelitian menggunakan metode field research (penelitian lapangan) dimana penulis mempertajam analisis untuk mendapatkan data-data yang berkaitan praktek perjanjian jual beli dibawah tangan dihadapan kepala desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang.

Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa adanya keterkaitan jual beli tanah dibawah tangan, perlindungan para pihak dalam mendapatkan kepastian hukum dan peningkatan tata kelola administrasi pertanahan.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, Perlindungan Para Pihak Pihak Jual Beli Tanah, Tata Kelola Administrasi Pertanahan.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

² Dosen Pembimbing Utama Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

PROTECTION TO LAND BUYERS IN UNDERSTANDING BUYING
PRACTICES PERFORMED BEFORE THE VILLAGE HEAD

(a case study in Sulang District, Rembang Regency)

Yuli Fitrianto³ , IskandarWibawa⁴

Master of Law, Faculty of Law, Muria Kudus University

201902036@std.umk.ac.id.

ABSTRACT

The sale and purchase agreement under the hands of land is a land sale and purchase agreement in Customary Law where the legal action taken is in the form of transfer of rights with cash or partial payments made by agreement of each party (seller and buyer) which is attended by the Customary Head/Village Head.

This research was conducted using empirical juridical methods, a research approach in discussing this problem by analyzing and combining legal materials (which are secondary data) with primary data obtained in the field.

This study aims to determine the role of the causes of frequent buying and selling under the hands and what factors cause frequent buying and selling under the hands and legal protection to buyers in the practice of buying and selling land under the hands which is carried out in front of the Village Head, which next steps are taken. must be done in providing justice under the law.

For further research using the field research method (field research) where the authors sharpen the analysis to obtain data relating to the practice of buying and selling agreements under the hands of the village head in Sulang District, Rembang Regency.

The results in this study indicate that there is a link between buying and selling land under the hands, protecting the parties in obtaining legal certainty and improving land administration governance.

Keywords: Sale and Purchase Agreement of Land Under the Hand, Protection of the Parties to the Sale and Purchase of Land, Land Administration Governance.

³ Muria Kudus University Law Faculty student.

⁴ Principal Advisor, Faculty of Law, Muria Kudus University.