

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang.

Negara Republik Indonesia yang berdirinya setelah penjajahan kolonial Belanda, diikuti pendudukan Negara Jepang, sebelumnya terdiri dari beberapa kerajaan besar seperti kerajaan Sriwijaya, Kerajaan Majapahit, Kerajaan Samudra Pasai yang menyatu dalam satu negara, menjadikan Indonesia kaya akan hukum adat dan sosial budayanya. Indonesia sebagai negara kepulauan memiliki wilayah daratan yang lebih kecil daripada lautan, menjadikan negara dalam mengatur tata laksana pertanahan berdasarkan hukum adat dan hukum kolonial di dalam pembentukan hukum positifnya.

Sebagai syarat berdirinya negara yang merdeka adalah adanya wilayah dan menjadikan faktor yang terpenting dalam proses kemerdekaan, Fungsi keberadaan wilayah berupa daratan atau tanah sangat penting sekali dalam kehidupan berbangsa, negara dan sosial kehidupan masyarakat.

Manusia adalah makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup dan didalam memenuhi kebutuhan tersebut, tidak mungkin diproduksi sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan kehidupannya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Azas-azas Hukum Muamalah*, Yogyakarta, UII Press, .Edisi Revisi, 2000, hlm. 11.

Kebutuhan akan tanah oleh kehidupan sosial masyarakat dari mulai untuk tempat tinggal secara perorangan maupun secara kelompok yang berbentuk perumahan, pertumbuhan dan pengembangan perekonomian disuatu wilayah, dan segala aspek kehidupan masyarakat menjadi tanah sebagai kebutuhan primer atau utama dalam pertumbuhan kehidupan suatu masyarakat.

Perkembangan suatu daerah seiring pembangunan infrastruktur yang sedang dicanangkan oleh Pemerintah, mendorong terciptanya pembukaan lahan dari wilayah perkotaan sampai dengan wilayah pedalaman atau wilayah pedesaan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.

Kedudukan tanah secara hukum diatur dan dijabarkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (2) berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Penafsiran dalam pasal dan ayat tersebut diatas bahwa negara menguasai semua tanah di seluruh negara kesatuan Indonesia dan memanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Masyarakat desa masih memberlakukan Hukum Adat yang mengakibatkan adanya suatu hubungan antara masyarakat (subyek) dengan tanah (obyek) masih ada dan melekat, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, bahkan juga menjelma sebagai

peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.<sup>1</sup>

Negara Indonesia sebagai negara hukum, mengatur mengenai tanah dan diatur lebih lanjut dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (seterusnya akan penulis sebut dengan UUPA) yang diberlakukan pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA terhitung sejak tanggal ditetapkannya dan diberlakukannya maka ketentuan menyangkut tanah di Indonesia berpedoman kepada UUPA pada khususnya.

Pasca kemerdekaan, Pemerintah dalam mengatur tata laksana pertanahan menggunakan hukum pertanahan yang berasal dari hukum adat yang disesuaikan dengan hukum peninggalan kolonial. Negara akan mengatur kedudukan tanah dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, tak terkecuali di wilayah Kabupaten Rembang, Propinsi Jawa Tengah, yang keberadaan hukum tanah keberadaannya beriringan dan berkesesuaian dengan hukum adat yang berlaku sebagai hukum positif.

Keberadaan Tanah memiliki nilai tinggi bagi masyarakat yaitu:

1. Tanah mempunyai kemanfaatan bagi pemilik atau pemakainya.
2. Tanah ketersediannya terbatas, sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.
3. Tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang harus layak untuk dimiliki dan ditransfer atau dipindah tangankan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta, Gajah Mada Universitas Press, 1987, hlm. 59

<sup>2</sup> Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, Liberty, 1983, hlm. 16

Karena memiliki karakter yang khusus dan nilai ekonomis bagi orang atau individu keberadaan tanah dalam kepemilikan haknya mengikuti kepentingan sosial kemasyarakatan yang berkembang disuatu wilayah tertentu dan diikuti dengan peraturan hukum yang mengaturnya..

Kepemilikan hak atas tanah oleh orang sebagai subyek hukum atau badan hukum dapat diperoleh dengan berbagai cara antara lainnya dari peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar dan cara-cara yang lain yang ada dalam kehidupan sosial masyarakat suatu wilayah.

Perolehan atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan secara lisan maupun secara tertulis dengan dibuatkan perjanjian dibawah tangan dan atau dibuat akta perjanjian oleh pejabat Notaris atau PPAT.

Dalam kepemilikan dan pengaturan perolehan hak atas tanah dapat dilakukan oleh para pihak dengan cara perjanjian jual beli akta Notaris dan perjanjian jual beli dibawah tangan dapat dilakukan diluar notaris dan PPAT, selain jual beli proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara hibah, tukar menukar, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangat terpengaruh dengan demografi suatu wilayah, sosial kemasyarakatan dan hukum adat yang berlaku efektif dalam suatu

kemasyarakatan, sehingga hukum positif pertanahan akan mengikutinya.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian awal atau pendahuluan.<sup>4</sup>

Kabupaten Rembang, Propinsi Jawa Tengah secara geografis terletak di sebelah timur wilayah Provinsi Jawa Tengah yang berbatasan Provinsi Jawa Timur menjadi daerah pengembangan strategis dibidang industri baik Sumber Daya Alam (SDA) maupun bidang Non Sumber Daya Alam (SDA) baik skala regional maupun nasional seperti pengembangan dan perluasan usaha industri semen, bidang energi listrik berupa pendirian Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) dan pengembangan dan perluasan pelabuhan besar serta usaha industri-industri strategis yang lainnya.

Pada saat ini peralihan hak atas tanah yang melalui mekanisme transaksi jual beli tanah di bawah tangan itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti di wilayah kerja pemerintahan Kabupaten Rembang

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hlm. 87.

yang masih belum paham dan kurang mengenal dengan pejabat pembuat akta tanah (/PPAT). Transaksi jual beli tanah di bawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan dan pengetahuan yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Yang di maksud dengan tunai dan seketika adalah di saat proses terjadinya transaksi jual beli, setelah terjadinya pelunasan dan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya.

Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan akta jual beli (AJB) yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi faktanya dalam praktek peralihan hak atas tanah banyak menggunakan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa, hal ini tidak terkecuali masyarakat di wilayah Kabupaten Rembang.

Di dalam perikatan atau Perjanjian Jual Beli telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1457 yang menjelaskan jual beli adalah:

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Pasal tersebut dapat kita tarik kesimpulan, bahwa para pihak baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang

saling bertimbal balik.

Dalam jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli.<sup>5</sup>

Perjanjian jual beli atas tanah yang merupakan benda tidak bergerak, dengan melakukan akad jual beli tidak langsung menyebabkan beralihnya suatu hak milik, hal ini perlu melakukan proses penyerahan yang diikuti pendaftaran hak atas tersebut pada instansi atau kantor pertanahan.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku sebagai hukum positif pertanahan nasional, telah mengatur proses peralihan hak atas tanah dari Jual Beli telah diatur dalam Pasal 26 yaitu:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah bermaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1994, hlm. 48.

pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Terhadap hak atas tanah dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.<sup>6</sup>

Persoalan hukum pertanahan nasional tidak lepas adanya Hukum Adat dan hukum pertanahan peninggalan kolonial, yang menjadikan permasalahan dalam hukum pertanahan semakin kompleks, berdasarkan semangat nasionalisme, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku efektif sejak ditetapkan pada tanggal 24 September 1960 menjadikan tonggak yang sangat penting sebagai perkembangan Hukum Agraria (Hukum Pertanahan Nasional) umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya.

Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tertanggal 8 Juli 1997 secara efektif berlaku dalam pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

---

<sup>6</sup> Bambang Tri Cahyo, *Op. Cit.*



Dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

1. kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak;
2. kepastian mengenai letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subyek maupun obyeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi:

- 1). Pengumuman mengenai subyek yang menjadi pemegang hak yang dikenal sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subyek dan obyek atas suatu bidang tanah. Adapun implementasi asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran hak;
- 2). Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atau sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan

Kadaster.<sup>7</sup>

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan dibuatkan akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No.10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah (PPNo. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>8</sup>

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga dan terdapat jaminan kepastian hukum terhadap pembeli suatu bidang tanah.

Dalam praktek peralihan hak atas tanah yang ada diwilayah kerja di

---

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola Surabaya, 2002, hal. 78-79.

<sup>8</sup> Putri Ayu Trisnawati, *Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*, pdb.lawfirm.id., Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, 16 Maret 2020.

di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Propinsi Jawa Tengah terdapat banyak peralihan hak atas jual beli tanah di bawah tangan yang belum bersertifikat yaitu tanah berasal dari dasar C Desa atau sejenisnya , belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan.

Kesepakatan jual beli atas tanah berdasarkan transaksi secara lisan dihadapkan Kepala Desa dengan bukti pembeli menyerahkan uang sebesar yang disepakati dan pemilik tanah menyerahkan tanahnya. Transaksi secara lisan berdasarkan saling percaya diantara para pihak, biasanya dari penyerahan uang pembelian atas tanah tersebut, perangkat desa berdasarkan data tanah dan hasil pengukuran atas tanah yang ditransaksikan akan dibuatkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan Kepala Desa dengan stempel, dan selanjutnya surat pernyataan disimpan oleh Pemerintah Desa sebagai Arsip Pertanahan.

Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.<sup>9</sup>

Perjanjian jual beli atas tanah banyak dilakukan secara dibawah tangan dengan obyek jual belinya adalah tanah bekas hak-hak Indonesia

---

<sup>9</sup> Nur Susanti, *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 22.

atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftarannya, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>10</sup>

Asal usul tanah atau data tanah dapat diperoleh dari buku C Desa, yang dimiliki masing-masing Pemerintah Desa yang berbentuk buku dengan daftar yang berisi tentang data detail bentuk penguasaan atas tanah dahulu yang ada di desa bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat catatan akan asal usul penguasaan atau kepemilikan tanah hingga saat ini, ada beberapa kalangan masyarakat desa yang masih menerapkan buku C desa sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah dan sebagai bukti materiil seorang warga masyarakat dalam permohonan Sertifikat atas tanah yang dimilikinya.

Berdasarkan asal usul tanah dari buku C desa yang dimiliki oleh pemerintahan Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah menjadikan dasar obyek peralihan jual beli dibawah tangan oleh masyarakat pada umumnya yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Kepala Desa.

Dari dasar jual beli dibawah tangan dihadapan Kepala Desa tersebut diatas menjadi upaya hukum yang berlaku pada umumnya, sehingga akan membawa dampak dalam hukum pertanahan yang berlaku, yang selanjutnya upaya apa yang mesti dilakukan dalam memberikan

---

<sup>10</sup> Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.Sk.26/DDA/1970 tentang *Penegasan Konversi Pendaftaran Berkas Hak-hak Indonesia Atas Tanah*.

keadilan berdasarkan hukum.

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia tidak lepas dengan hukum pertanahan yang berlaku sebelumnya, hal ini mendasarkan pada tata aturan yang ada dalam masyarakat adat dan setelah adanya penjajahan kolonial Belanda dan pendudukan Jepang membawa dampak yang kompleks dalam tata pertanahan nasional.

“Di zaman Hindia Belanda dahulu pemerintah Hindia Belanda berusaha agar tanah-tanah yang tunduk hukum adat ataupun tanah-tanah hak ulayat dikonversi menjadi tanah-tanah yang mereka namakan Agrarisch eigendomsecht (suatu hak yang mirip dengan Hak Eigendom menurut BW) dengan KB 11 April 1985 no 22 dan kemudian diperbaiki dengan S.1931 no. 168”.<sup>11</sup>

Di dalam kehidupan masyarakat pada umumnya kegiatan pertanahan sangat erat hubungan dengan sendi-sendi sosial perekonomian suatu wilayah. Pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah diikuti dengan kebutuhan akan pertanahan, sehingga dalam prakteknya seringkali bergesekan dengan hukum.

“Masih maraknya kasus sengketa pertanahan salah satunya disebabkan oleh administrasi pertanahan yang masih kacau. Sementara kesadaran masyarakat terhadap tertib administrasi pertanahan juga masih rendah akibat ketidaktahuan hukum dan minimnya informasi mengenai prosedur pengurusan bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertifikat.

---

<sup>11</sup> A.P. Parlindungan, *Konvensi Hak-Hak Atas Tanah*, Medan, Mandar Maju, 1990, hlm, 3.

Celakanya, pelayanan birokrasi pertanahan yang masih panjang dan berbelit pada akhirnya berpeluang membuka praktik pungutan liar dari satu meja ke meja lainnya. Alhasil, masyarakat semakin malas mengurus sertifikat tanah karena terkesal mahal dan ribet. Padahal keberadaan sertifikat ini penting sebagai jaminan atas kepemilikan tanah secara sah”.<sup>12</sup>

Dengan pengembangan perekonomian dan industri skala nasional yang berada di Kabupaten Rembang, akan membawa pengaruh positif bagi perekonomian dan kesejahteraan bagi masyarakatnya, hal tersebut juga membawa dampak dalam penyediaan lahan usaha bagi industri tersebut.

Penyediaan lahan usaha bagi industri dan masyarakat sering kali berhadapan dengan hukum pertanahan adat, hal ini tercermin dalam kehidupan masyarakat Kabupaten Rembang sehari-hari masih banyak menggunakan transaksi jual beli atas hak tanah dilakukan antara para pihak baik penjual maupun pembeli dengan perjanjian dibawah tangan atau langsung dihadapan Kepala Desa di wilayah obyek tanah tersebut berada hanya dibuktikan kwitansi pembayaran, tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan hal tersebut diatas penulis tertarik untuk meneliti dalam judul penelitian tesis “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Tanah

---

<sup>12</sup> Dadan M. Ramdan, *Merintis Sistem Tata Kelola Pertanahan Desa*, Jakarta, Kontan.co.id, Selasa, 05 Juni 2018 / 20:52 WIB

Dalam Praktek Jual Beli Dibawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa (studi kasus di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)”.

**B. Rumusan Masalah.**

Berkaitan dengan judul “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Tanah Dalam Praktek Jual Beli Dibawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa (studi kasus di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)”, agar pembahasan dalam penelitian ini tidak keluar dari fokus yang rumusan masalahnya, maka penulis akan memberikan pembatasan dalam pembahasannya.

Berikut ini pembatasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut ini:

1. Mengapa perjanjian jual beli tanah dibawah tanah sering dilakukan oleh masyarakat desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada pembeli dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa?

**C. Keaslian Penelitian.**

Untuk membedakan penelitian ini dangan penelitian sebelumnya, maka penulis akan memaparkan didalam kolom sebagai berikut :

| No | Nama | Tahun | Judul | Hasil | Perbedaan |
|----|------|-------|-------|-------|-----------|
|    |      |       |       |       |           |

|   |                             |      |   |  |  |
|---|-----------------------------|------|---|--|--|
| 1 | Nur Susanti,SH              | 2008 | Praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya | Cara penyelesaian jual beli di bawah tangan adalah dengan tiga cara yaitu kepercayaan selembur kwitansi dan di hadapan Kepala Desa | 1.Lokasi Penelitian Berada di Kudus<br>2. hanya membahas sah nya jual beli dan tidak tegas menjelaskan siapa yang di mendapat perlindungan |
| 2 | Nisa Auliana Br. Tampubolon | 2018 | Praktek Jual beli tanah di bawah tangan                     | Pihak Pembeli harus membayar ulang karena ada pihak yang ingkar  | Hanya menganalisa poses awal jual beli dibawah tangan  |

#### **D. Tujuan Penelitian.**

Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dan nilai penelitian tersebut. Berdasarkan atas latar belakang masalah dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :



1. Untuk mengetahui penyebab sering terjadinya jual beli di bawah tangan oleh masyarakat desa dan faktor apa yang menyebabkan sering terjadinya jual beli di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pembeli tanah dalam praktek jual beli di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

#### **E. Manfaat Penelitian.**

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah

- a. Dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam mengatur dan menyelesaikan peralihan hak atas tanah dari perjanjian jual beli.
- b. Dapat menambah khasanah pustaka terutama dalam bidang hukum pertanahan baik bagi pengetahuan penulis, praktisi hukum dan masyarakat.

#### **F. Metode Penelitian.**

##### **1. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993, Jilid 1 cet Ke-24, hlm. 4.

Pendekatan yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, karena dalam mengupas permasalahan yang diteliti menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder).

Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan *social* budaya atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan.

Jadi pendekatan yuridis empiris atau Non Doktrinal dalam penelitian ini adalah menganalisa permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang peranan Kepala Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang dalam proses pelaksanaan jual beli dibawah tangan atas hak tanah dihadapan Kepala Desa ditinjau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk selanjutnya penelitian menggunakan metode *field research* (penelitian lapangan) untuk memperoleh data-data yang berkaitan berapa jumlah transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan dihadapan Kepala Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang dan langkah-langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam menanggulangnya

---

dan hambatan-hambatannya serta perlindungan hukum kepada pembelinya.

## 2. Jenis Data

Data suatu penelitian merupakan bahan yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan penelitian. Oleh karena sebab itu, data wajib selalu ada agar permasalahan yang timbul dalam penelitian dapat dipecahkan.

Jenis data dalam penelitian ini dikumpulkan dari data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder.

a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data di lapangan (*field research*) dan data primer diperoleh dengan menggunakan wawancara.

Wawancara adalah suatu proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana 2 (dua) orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>14</sup>

Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan sarana atau alat berupa daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang akan dicari jawabannya, tanpa menutup kemungkinan untuk menambah

---

<sup>14</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara, 2001, hlm. 81.

pertanyaan-pertanyaan lain yang bersifat spontan yang berhubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

Wawancara dilakukan terhadap Kepala Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Desa Pragu, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Desa Seren, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kabupaten Rembang dan masyarakat Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang sebagai Para Pihak dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dihadapan Kepala Desa, untuk mendapatkan data motif dan dampak jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dihadapan Kepala Desa dan perlindungan hukum apa kepada pembeli atas jual beli tersebut secara hukum serta langkah-langkah penguatan apa saja yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dalam menyelesaikan permasalahan atas jual beli dibawah tangan dihadapan Kepala Desa.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data diperoleh dengan cara mempelajari, mengkaji dan mengupas bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa:

1. Bahan Hukum Primer.

Bahan-bahan hukum primer ialah semua aturan hukum yang dibentuk dan atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau lembaga/badan pemerintahan yang untuk penegakannya diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi oleh aparat negara.

Dalam penelitian ini bahan-bahan primer yang terkait dengan jual beli hak atas tanah, meliputi berbagai undang-undang sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- 7) Surat Keputusan Nenteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 8) Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Berkas hak-hak Indonesia.

2. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder yaitu seluruh informasi-informasi yang berkaitan mengenai hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku atau semua informasi yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang kami teliti. Jadi bahan hukum sekunder adalah hasil proses kegiatan teoritis akademis yang mengimbangi kegiatan-kegiatan praktik legislative (atau praktik yudisial juga).<sup>15</sup>

Bahan-bahan hukum sekunder diantaranya buku-buku, tes, laporan penelitian hukum, jurnal hukum, notulen-notulen dalam seminar hukum, bulletin atau terbitan yang berisi hasil rangkuman debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi dan yang lainnya.

3. Bahan Hukum Tersier.

---

<sup>15</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum (paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya)*, Jakarta, ELSAM dan HUMA, 2002, hlm 155

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang termuat dalam kamus-kamus hukum, ensiklopedi, bibliografi, berbagai terbitan yang memuat indeks hukum dan sebagainya.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data, penelitian ini menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain:

a. Studi Pustaka, dalam hal ini Peneliti akan mencari dan membaca *literature-litarature* berupa, buku, jurnal, skripsi, tesis, majalah, internet dan atau lainnya yang mengkaji tentang jual beli hak atas tanah, peranan kepala desa dalam jual beli dibawah tangan yang dihadapan serta disaksikan dan diketahui perangkat desa, peralihan hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kabupaten Rembang.

b. Wawancara, dalam hal ini peneliti akan mewawancarai pihak-pihak terkait, termasuk Kepala Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Desa Pragu, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Desa Seren, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Rembang dan masyarakat Desa Kerep, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang sebagai Para Pihak dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dihadapan Kepala

Desa.

- c. Dokumentasi, teknik pengumpulan ini digunakan untuk mendapatkan data-data yang terkait dengan jumlah dan motif yang mendasari masyarakat Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang melakukan jual beli hak atas tanah dengan perjanjian dibawah tangan dihadapan Kepala Desa.

Pembuatan tesis ini Peneliti berpedoman pada Buku Pedoman Penulisan Tesis Universitas Muria Kudus Fakultas Hukum Program Studi Magister Ilmu Hukum edisi tahun 2019.

#### 4. **Metode Analisis Data.**

Metode analisis data sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu lebih menekankan proses analisisnya pada proses penyimpulan secara deduktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah.<sup>16</sup>

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian deskriptif analitis. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan diteliti.

---

<sup>16</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 13



Metode Analisa Data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya, meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah data tersebut dapat dipertanggungjawabkan sesuai kenyataan.

Setelah data diolah dan dikaji sudah cukup maka akan disajikan dalam bentuk narasi dan mungkin juga dalam bentuk tabel, selanjutnya dianalisa secara kualitatif. Metode ini didasarkan pada kedalaman data yang dihimpun, dipilah dan dideskripsikan secara menyeluruh, sistematis, kritis, dan konstruktif dalam sistem hukum.

**G. Sistematika Penulisan.**

Untuk mempermudah pemahaman dan penelaahan Tesis ini, maka penulisan tesis ini akan penulis bagi menjadi 4 (empat) bagian diantaranya sebagai berikut:

**BAB I : Pendahuluan.**

Bab kesatu di dalam penelitian ini akan menguraikan tentang pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah yang menjabarkan tentang fenomena yang akan penulis teliti, perumusan masalah yang berisi tentang masalah yang akan dirumuskan, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : Tinjauan Pustaka.**

Bab kedua berisi tentang tinjauan pustaka yang didalamnya diuraikan mengenai tinjauan umum tentang tanah, jual beli, Kepala Desa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perlindungan para pihak dalam jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang.

### BAB III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan.

Bab ketiga berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang akan penulis jabarkan, di dalamnya tentang penyebab sering terjadinya perjanjian jual beli di bawah tangan dan perlindungan hukum kepada pembeli dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa di Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang.

### BAB IV : Penutup.

Bab keempat berisi tentang kesimpulan dan saran serta implikasi kajian Tesis yang akan disimpulkan oleh penulis dan saran yang diharapkan dari para pembaca serta penulis berikan tambahan berupa lampiran lampiran.