

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara berkembang yang melaksanakan suatu pembangunan disegala bidang yang mempunyai tujuan pokoknya yaitu yang terdapat dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada alinea ke-4 yang berbunyi:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasar kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan bersandar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmah kebijaksanaan dalam permusyawaratan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 tersebut salah satunya menjelaskan bahwa kewajiban Negara yaitu untuk memberikan kemakmuran dan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia. Pemikiran tersebut berlanjut UUD 1945 dalam Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 33 ayat (1), yang berbunyi :

Pasal 28H ayat (1) “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Pasal 33 ayat (1) “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar asas kekeluargaan”.

Tujuan ini dapat tercapai jika masyarakat punya kesadaran bernegara dan berusaha untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan

sejahtera. Masyarakat dapat dikatakan sejahtera jika tingkat perekonomian dan kondisi keamanannya terjamin. Hal tersebut bisa tercapai dengan cara masyarakat harus berperilaku sesuai adat kebiasaan yang berlaku di dalam kehidupan masyarakat yang diwujudkan dan bertingkah laku sesuai dengan norma dan aturan yang berlaku.¹

Setiap Negara tanpa terkecuali Negara yang paling maju sekalipun, akan menghadapi masalah kejahatan yang dapat mengancam dan mengganggu ketentraman serta kesejahteraan penduduknya. Hal tersebut menunjukkan bahwa kejahatan tidak hanya berkembang di Negara miskin dan berkembang, namun juga di Negara-negara yang maju. Indonesia adalah salah satu negara yang berkembang dan dengan penduduk yang padat.²

Setiap tahun penduduknya selalu bertambah, maka setiap tahun pula penduduk tersebut memerlukan adanya tempat tinggal. Penduduk atau masyarakat sekitar pasti akan mencari tanah yang nantinya akan digunakan sebagai tempat tinggal mereka supaya terbebas dari panasnya udara siang hari dan terlindung dari hujan. Bisa dikatakan tanah memegang peranan utama dalam keberlangsungan hidup didalam masyarakat.³

Hubungan antara manusia dengan tanah ini sangat erat, terlihat dari keragaman budaya diseluruh dunia dalam menyikapi keberadaan tanah. Khususnya di Indonesia yang memiliki beragam suku dan adat istiadat masing-masing daerah, memiliki cara-cara tersendiri mengenai tanah. Namun

¹ Adrian Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya", Sinar Grafika Edisi 1 Cetakan V, Jakarta, 2013, hlm. 31

² *Ibid.*, hlm. 32.

³ *Ibid.*, hlm. 33

secara umum semua budaya di Indonesia menyebut tanah sebagai warisan nenek moyang atau tanah leluhur. Konsepsi Komunalistik religius yang melekat pada tanah dapat memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, dan juga mengandung kebersamaan.⁴

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia yang berpengaruh besar terhadap pemenuhan kebutuhan dasar manusia lainnya seperti sandang, pangan dan kesehatan. Perumahan juga dilihat sebagai salah satu fasilitas dasar bagi berhasilnya rencana pembangunan, serta dapat diartikan sebagai saran yang dapat memberi jasa-jasa bagi kelancaran kegiatan-kegiatan di bidang sosial, ekonomi dan administrasi pemerintahan.⁵

Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah. Hal ini mendorong masyarakat yang belum memiliki rumah berlomba menghubungi pihak pengembang, walaupun rumah tersebut belum dibangun atau masih menjadi tahap perencanaan. Begitu pula dengan pihak pengembang yang saling berlomba dalam bersaing untuk memenuhi permintaan konsumen.⁶

Supaya keinginan masyarakat memiliki rumah bisa terpenuhi, maka mereka mengambil alternatif untuk memiliki tanah terlebih dahulu dengan harga yang memadai dengan harapan nantinya mereka dapat mendirikan

⁴ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pembentukannya", Djilid-I1 Djembatan, Jakarta, 2015, hlm.228.

⁵ *Ibid.*, hlm. 215

⁶ *Ibid.*, hlm. 216

bangunan (Rumah) di atas tanah tersebut sesuai kemampuan dan keinginan mereka. Saat ini sedang populer dengan apa yang disebut dengan tanah kavling. Pada mulanya orang menguasai tanah kavling berdasarkan surat penunjukan kavling, yang dikeluarkan oleh instansi yang mengelola kawasan setempat. Jadi pengertian asli tanah kavling tidak lain dari tanah yang sudah dipetak. Untuk dapat memiliki tanah kavling siap bangun ini masyarakat bisa memperolehnya dengan cara membeli, baik dengan cara tunai/kontan maupun kredit yang sebelumnya harus melalui suatu perjanjian terlebih dahulu.⁷

Perjanjian menurut Subekti adalah “suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutananya itu.”⁸ Menurut Pasal 1313 KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelum atau yang mendahuluinya.⁹

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu;

⁷ Effendi Perangin, ”*Praktek Jual Beli Tanah*”, CV Rajawali, Jakarta, 2013, hlm.29.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 2014, hlm. 1.

⁹ R M Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2014, hlm. 97

1. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.¹⁰

Meskipun setiap kehidupan telah diatur oleh hukum, namun masih banyak orang-orang yang tidak peduli dengan hal tersebut sehingga merugikan banyak pihak. Salah satu kejahatan yang sering kali dianggap sepele di masyarakat adalah pemalsuan. Kejahatan pemalsuan adalah suatu perbuatan yang dilakukan untuk membuat sesuatu yang berisi ketidakbenaran dan perbuatan tersebut dapat merugikan orang lain. Kejahatan pemalsuan sangat bertentangan dengan norma serta kepercayaan masyarakat. Jika kita membahas tindak pidana pemalsuan, apalagi dalam tindak pidana pemalsuan tanda tangan, cakupannya begitu luas dan sangat kompleks.¹¹

Pemalsuan tanda tangan saat ini sering terjadi, semua itu dikarenakan adanya perkembangan teknologi dalam hal tersebut, padahal tanda tangan itu sendiri merupakan cara yang sederhana untuk suatu pengesahan adanya perjanjian dan atau bentuk jadinya atau disetujuinya proses perjanjian dan sebagainya. Tindak pidana pemalsuan tanda tangan merupakan suatu bentuk kejahatan yang cukup sering dilakukan oleh masyarakat dengan atau tanpa suatu alat. Apalagi di era modern sekarang ini, kemajuan teknologi yang

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 98.

¹¹ Abdul Rahim, Muhammad Ibnu Fajar Rahim, "Pemalsuan Surat Dalam Arti Formil dan Materiil beserta Akibat Hukumnya", *Jurnal Ildikti9.id*, Vol 10 No. 2 Oktober 2021, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan, Universitas Muhammadiyah Makassar.

semakin pesat yang dapat menunjang pelaku kejahatan sehingga lebih mudah untuk melakukan hal tersebut.¹²

Adami Chazawi menyatakan bahwa perbuatan memalsukan surat dilakukan dengan cara melakukan perubahan-perubahan tanpa hak (tanpa izin yang berhak) dalam suatu surat atau tulisan, perubahan nama dapat mengenai tanda tangannya maupun mengenai isinya. Tidak peduli, bahwa ini sebelumnya merupakan suatu yang tidak benar atau sesuatu yang benar, perubahan isi yang tidak benar, perubahan isi yang tidak benar menjadi benar merupakan pemalsuan surat.¹³

Kronologi dari perbuatan pemalsuan tanda tangan yang merugikan pihak pembeli tanah kavling dan diputus di Pengadilan Negeri Kudus hingga kasasi adalah Perkara tindak pidana pemalsuan surat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 138/Pid.B/2019/PN.Kds, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 44/PID/2020/PT.SMG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 794 K/Pid/2020 adalah sebagai berikut:

S melakukan bisnis tanah kavling, yang membeli tanah kepada AK yang terletak di Jepang Wetan Mejobo Kudus. Setelah pembelian tanah, tanah tersebut oleh S dibenahi diratakan dibuatkan jalan beton dan kemudian dibuat tipe pecah menjadi 26 (dua puluh enam) kavling. Tanah dijual oleh S secara kavling menjadi 26 (dua puluh enam) kavling. Dalam penjualan tersebut S dibantu oleh seseorang yang bernama ST dalam pemasaran tanah

¹² Abi Muzahid Abdillah, "Akibat Hukum Terhadap PPAT yang melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)", Vol 4 No. 2 2020. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

¹³ Adami Chazawi, "Pelajaran Hukum Pidana I", PT.Rajagrafindo Cet V, Jakarta, 2015, hlm.147

kavling tersebut. S juga memberikan tugas kepada ST untuk menerima uang DP/uang pembayaran pembelian tanah kavling dan pembeli kavling tersebut. Namun faktanya ada 9 kuitansi dari pembayaran pembelian tanah kavling, yang mengatasnamakan pemilik kavling yaitu S, dan ditanda tangani oleh ST dan uang hasil pemalsuan tanda tangan dalam kuitansi tersebut sejumlah Rp.861.000.000,- (delapan ratus enam puluh satu juta rupiah) tidak diserahkan kepada S. Akibat tindakan tersebut pihak pembeli kavling tidak bisa mendapatkan tanah kavling yang dibeli dan dibayar kepada ST, karena pembeliannya tersebut tidak diakui oleh pemilik kavling S, kemudian atas peristiwa tersebut para pembeli kavling tetap menuntut pihak S sebagai pemilik kavling, karena ST yang menerima pembayaran DP pembelian kavling adalah merupakan anak buah S yang tugasnya adalah melakukan penjualan kavling milik S. Atas tuntutan para pembeli kavling tersebut kepada S sebagai pemilik kavling, kemudian S melaporkan perbuatan ST yang patut diduga merupakan tindak pidana ketentuan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat atas kuitansi di Polres Kudus. Setelah laporan S terhadap ST tersebut ST sanggup menyelesaikan permasalahan pembelian tanah kavling kepada pihak S sebagai pemilik kavling dengan cara mengganti kavling.

Perbuatan pemalsuan yang dilakukan oleh ST atas tanda tangan S mengakibatkan kerugian pada S dan pembeli tanah kavling. S dirugikan karena sebagai penyedia tanah kavling tidak menerima uang atas kavling yang telah laku dan penerima uangnya adalah ST (perantara dari S). pembeli

tanah kavling dirugikan karena proses balik nama atas kavling yang sudah dibelinya terhambat, karena tanah kavling menimbulkan permasalahan (uang tanah kavling tidak diserahkan kepada pemilik kavling yaitu S).

Tentang tanggung jawab dalam perjanjian, khususnya jual beli, maka menurut Pasal 1365 adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Selanjutnya Pasal 1367 KUH Perdata menjelaskan:

“Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungjawabnya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.”

Berkaitan dengan kasus sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat diketahui bahwa pembeli tanah kavling menderita kerugian akibat adanya tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh ST sebagai perantara dari S.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji masalah tersebut dengan mengambil judul: **PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH KAVLING ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PERANTARA DARI PIHAK PENJUAL.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka pokok permasalahan yang dikaji pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab pihak penjual tanah kavling kepada pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan?
2. Apakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?

C. Keaslian Penelitian

Setelah dilakukan penelitian di berbagai perpustakaan Perguruan Tinggi Negeri maupun Swasta melalui internet, penelitian dengan judul dan permasalahan yang sama belum pernah dilakukan oleh peneliti lain. Maka dapat dinyatakan bahwa penelitian ini asli dan jauh dari unsur plagiat terhadap penelitian tesis pihak lain. Di bawah ini penelitian-penelitian yang dapat dijadikan sebagai pembandingan:

No	Nama Peneliti	Judul	Perumusan Masalah	Hasil penelitian
1	Edi Asrofin	Implikasi adanya pemalsuan Tanda tangan dalam akta jual beli tanah Yang dilakukan oleh ppat (studi kasus daerah kabupaten batang)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengapa bisa terjadi pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT? 2. Bagaimana proses penanganan terhadap adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta jual beli tanah yang dilakukan oleh 	Pemalsuan tanda tangan pejabat lembaga pemerintah dapat dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) KUHP, dengan ancaman pidana maksimal enam tahun penjara

			<p>PPAT?</p> <p>3. Apakah Implikasi adanya pemalsuan tanda tangan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT?</p>	
2	Fajar Adhitya Sihabudin Hariyanto Susilo	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan	<p>1. Mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan?</p> <p>2. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?</p>	<p>Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang seseorang yang melakukan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. Lokasi penelitian di Kota Malang</p>
3	Eko adi susanto	Proses penyidikan tindak pidana pemalsuan Tanda tangan pada surat penjamin Dan pertanggung jawaban pidana Bagi yang memakai surat palsu	<p>1. Bagaimana proses penyidikan dan pengungkapan tindak pidana pemalsuan tanda tangan yang dilakukan penyidik?</p> <p>2. Bagaimanakah pertanggungjawaban pidana terhadap pemakai surat</p>	<p>Proses Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan tanda tangan pada surat Sebaiknya dimaksud dalam pasal 263</p>

			palsu di tinjau dari pasal 263 Ayat(2) KUHPidana?	
--	--	--	---	--

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pihak penjual tanah kavling kepada pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling yang menjadi kerugian akibat tindak pidana pemalsuan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

E. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

1. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat agar masyarakat lebih jeli sebelum melakukan sebuah transaksi maka masyarakat tidak akan dirugikan.

2. Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran di bidang hukum yang akan menyumbangkan disiplin ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum perdata mengenai

perlindungan hukum pembeli tanah kavling atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perantara dari pihak penjual.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini bertitik tolak dari peristiwa yang terjadi dan kemudian dianalisis, serta disampaikan berdasarkan logika hukum, dan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, maka penulis dalam penyusunan tesis ini akan menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan dengan perumusan masalah dan tujuan yang diteliti oleh penulis menggunakan metode pendekatan doktrinal yang didukung oleh wawancara. Metode pendekatan doktrinal merupakan penelitian yang bersifat normatif kualitatif atau bisa juga dikatakan sebagai penelitian kepustakaan (*library research*) dan juga dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep, serta asas hukum serta peraturannya di dalam Undang-Undang yang sehubungan dengan penelitian ini.¹⁴

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁵ Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder,

¹⁴ Elisabeth Nurhaini, "Metode Penelitian Hukum", Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 13.

¹⁵ Amiruddin & Zainal asikin, "Pengantar Metode Penelitian Hukum", Raja Grafindo Persada Jakarta, 2014, hlm. 118.

yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan Undang-Undang.¹⁶

2. Jenis Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, yaitu metode pendekatan doktrinal, maka data yang dikumpulkan berasal dari data primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini hanya sebagai data pelengkap dari data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data. Data ini diperoleh dengan mengadakan interview atau wawancara secara langsung dengan informan. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁷

Wawancara dilakukan terhadap informan atau responden penelitian yaitu:

- 1) Kepala Desa Jepang
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 3) Pemilik Tanah Kavling
- 4) Perantara penjualan Kavling

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 119

¹⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, "Metodologi Penelitian", Bumi Aksara, Jakarta, 2014, hlm. 81

5) 5 (lima) Korban Pemalsuan Kuitansi Pembelian
Tanah Kavling

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang;
- e) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- f) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;
- g) Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang berasal dari buku-buku yang terkait dengan penelitian.¹⁸ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a) Buku hukum yang berhubungan dengan penelitian

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *op cit*, hlm. 126

- b) Sumber internet
 - c) Jurnal hukum
 - d) Artikel hukum
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang berisi penjelasan atau pendukung dari bahan hukum primer dan sekunder.¹⁹

3. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini data yang dikumpulkan terdiri atas data primer dan data sekunder

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dapat diperoleh langsung dari objek yang akan diteliti atau data yang diperoleh dari penelitian lapangan.²⁰ Data primer yang digunakan oleh penulis melalui wawancara. Wawancara dilakukan terhadap orang-orang yang menjadi responden atau informan dari penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, dan jurnal.²¹ Data sekunder dikumpulkan dengan cara mempelajari, mengidentifikasi bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan obyek penelitian.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 196

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum", Edisi Revisi, Cet-12, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 181

²¹ Abdul Kadir Muhammad, *op cit*, hlm. 126

4. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul, yang telah dibuat, dan teliti belum sepenuhnya memberikan arti bagi peneliti itu sendiri, karena itu data tersebut masih mentah dan membutuhkan usaha untuk mengolahnya.²² Penyajian data harus diperlakukan sesuai dengan hasil penelitian di lapangan. Proses ini meliputi kegiatan memeriksa, meninjau data atau meneliti data yang diperoleh untuk melihat apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Setelah data diproses dan dianggap cukup, kemudian disajikan dalam bentuk deskripsi kalimat yang sistematis.²³

Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Data kualitatif yaitu data yang tidak bisa dinilai atau diukur dengan angka secara langsung.²⁴ Penjelasan dari maksud deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan makna dari aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam memecahkan masalah perlindungan hukum pembeli tanah kavling atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perantara dari pihak penjual.

²² Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, "*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*", Edisi pertama, Prenadema group, Depok, 2016, hlm. 171

²³ Sugiono, "*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*", Alfabeta, Bandung, 2016, hlm. 81.

²⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *op.cit.*, hlm. 180.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terbagi dalam 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan. Masing-masing bab diuraikan ke dalam sub-sub bab, sebagaimana diuraikan di bawah ini.

BAB I merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang terdiri dari metode pendekatan masalah, jenis data, metode pengumpulan data serta metode analisis data dan sistematika penulisan.

BAB II mengemukakan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari kajian tentang pengertian perlindungan hukum, pengertian hak, kewajiban dan tanggung jawab, tinjauan umum tentang tanah kavling, tinjauan umum perbuatan melawan hukum, pengertian pemalsuan, pengertian tentang kerugian, dan pengertian tentang perantara.

BAB III memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan inti dari tesis ini yang meliputi bagaimana tanggung jawab pihak penjual tanah kavling kepada pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat pemalsuan kuitansi pembayaran dan apakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat pemalsuan kuitansi pembayaran telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB IV merupakan penutup dari tesis ini yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan tentang topik penelitian. Berdasarkan kesimpulan ini, penulis akan memberikan saran yang diharapkan dapat

menjadi masukan bagi pihak–pihak yang terlibat dalam perlindungan hukum pembeli tanah kavling atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perantara dari pihak penjual.

