

SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DI HADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)



Disusun dan Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

Dimas Rizky Wiratama Suwignyo
C100120012

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



(Shalman Al Farizi, S.H.,M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DIHADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**

Yang ditulis oleh:

DIMAS RIZKY WIRATAMA SUWIGNYO
NIM: C 100 120 012

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada tanggal 18 Agustus 2017
dan dinyatakan memenuhi syarat

Dewan Penguji:

Ketua : **Shalman Al Farizi, S.H., M.kn**

Sekretaris : **Darsono, S.H., M.Hum**

Anggota : **Jaka Susila, S.H., M.Si., M.H**

()
()
()

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati SH., M.Hum.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dimas Rizky Wiratama Suwignyo

NIM : C 100 120 012

Alamat : Sedadi RT.07 RW.01 Sedadi Penawangan Grobogan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. 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 akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 18 Agustus 2017

Yang Membuat Pernyataan



Dimas Rizky Wiratama Suwignyo
C100120012

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum kecuali kaum itu sendiri yang mengubah apa apa yang pada diri mereka”

(QS. Ra'd: 11)

“Barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri”

(QS. Al-Ankabut 29: 6)

“Tidak semua orang menyukai kopi tanpa gula, jika kau mau mencoba dan meminumnya, manis akan terasa seiring kenikmatan yang kau hayati”

(Dimas Rizky Wiratama Suwignyo)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT, yang maha pengasih maha penyayang yang telah memberikan petunjuk dalam kehidupan penulis dan mengabulkan segala doa-doa penulis hingga dapat menulis karya tulis ini.
- ❖ Kedua orang tua saya Bapak dan Ibu tercinta, terima kasih atas segala-galanya yang telah engkau berikan kepada anakmu ini, baik berupa kasih sayang, bimbingan, pengorbanan, semangat, dukungan, motivasi, doa, materi, dan masih banyak lagi yang tidak bisa kusebutkan semuanya.
- ❖ Para Sahabatku dan teman-temanku semuanya, baik yang ada di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta serta teman-teman yang lain di manapun kalian berada.
- ❖ Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah Robbilalamin, dengan memanjatkan rasa syukur kami kehadirat Allah S.W.T atas segala hidayah dan inayah-Nya yang telah diberikan dan yang selalu memberikan kenikmatan-kenikmatan yang tiada terkira kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DIHADAPAN KEPALA DESA (Studi Kasus Di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)”

Yang di susun sebagai persyaratan untuk menyelesaikan study akhir tingkat sarjana pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta. Sholawat dan salam tidak lupa penulis ucapkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarga dan pengikutnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tiada usaha yang tidak mengenal lelah, ketekunan, semangat serta bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H.Khudzaifah Dimiyanti, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

2. Muchamad Iksan, S.H., M.H selaku Kepala Program Dikti yang selalu memberikan masukan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan study di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
3. Shallman Al Farizi, SH, M.kn selaku Pembimbing skripsi atas kemudahan, bimbingan, selalu memberi motivasi penulis, dan pengarahan serta semangat kepada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini
4. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan mendidik penulis selama menempuh study
5. Segenap staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis
6. Listyowati, S.Pd selaku Kepala Desa (Desa Sedadi) terima kasih telah memberikan ijin riset dan memberikan data sekaligus wawancara kepada penulis
7. Rio Aji Sukala selaku KASI Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan terima kasih telah memberikan ijin riset dan memberikan data sekaligus wawancara kepada penulis
8. Orang tua saya Ayah Hadi Suwignyo S.H., M.Kn dan Bunda Tri Wiratni serta Kedua adikku Ayu Rizky Dwini Suwignyo dan Puspa Rizky Fitria Suwignyo yang selalu mendukung, mendoakan, dan menemani setiap langkah hingga saat ini.
9. Sahabat-sahabatku yang memberi masukan skripsi Dandy, Mbahe, Genjod, Ableh, Kribo, Sogot, Gemblong, Ceking, Glendoh, Genjik, Alim, Ganang, Dohan, dan banyak lagi tidak bisa saya sebutkan. Dan teman kos

Gembul, Akbar, Habib, Tuntas, Blek, Urip. Terima kasih karena selalu menemani, memberikan semangat semoga persahabatan kita tetap terjaga selamanya, amin

10. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Angkatan Tahun 2012

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekuarangan dan jauh dari kesempurnaan, sehingga kritik dan saran dari berbagai pihak akan sangat kami harapkan demi sempurnanya skripsi ini. Semoga apa yang terdapat di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dalam khasanah ilmu pengetahuan.

Hanya ini yang dapat kami sampaikan sekali lagi kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Surakarta, 18 Agustus 2017

Penulis



Dimas Rizky Wiratama Suwignyo

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN
DI HADAPAN KEPALA DESA
(Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)**

Dimas Rizky Wiratama Suwignyo
C100120012
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: milanisti.drws424@gmail.com

ABSTRAK

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertipikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut jual beli di bawah tangan. Asal sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih terjadi di Kabupaten Grobogan. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Grobogan. Agar lebih spesifik maka diambil di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa desa tersebut memang masih ditemukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selembar kwitansi dan melalui Kepala Desas. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah Desa menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata kunci: *Jual Beli Tanah, Di Bawah Tangan*

ABSTRACT

Land of law in Indonesia is based on Customary law. This thing is there is in Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), which says : Agrarian law applied to earth, water and space is Customary law, along the length of not be against national importance and state, which by virtue of association of nation, with socialism of Indonesia and with regulations which written in inviting this and with other regulations, all something by bothering elements which based on at Religion of Law. In the event of switchover of land right like sales, land must be registered and which is mandatory registers is Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Execution of Registration done by Land Chief. This thing is done that someone to obtain sertipikat land as a means of evidence. But in reality there are still practice of land sales which has not sertipikat. Usually this practice done on the basis of is each other believe so called sales underhand. Of there are word mutuallies agree to, land has changed over its the ownership. Practice of land sales underhand this still happened in Kecamatan Bae Kabupaten Grobogan. This research done in Kabupaten Grobogan. That more specifically taken by in Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan. From result of research it is got that of course still be found practice of land sales underhand. According to public in the countryside if having to PPAT its the process is more complex and its the cost is expensive, so that they is more love to do transaction of land sales under hand. transaction of Land sales underhand for example on the basis of is each other believe, through as of receipt sheet and through Kepala Desa. Effort done by government of countryside that public do not make transaction of sales underhand, government Desa urges that public to register the land ground prescribed by the regulations that is Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 about Land registry (Pendftaran Tanah).

Keyword : *Land Sales, Under The Hands*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Metode Penelitian.....	15
G. Jenis Data.....	17
H. Metode Analisis Data.....	18
I. Sistematika Skripsi.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	22
1. Pengertian Jual Beli.....	22
2. Pengertian Tanah.....	26
3. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.....	28
B. Tinjauan Tinjauan Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	32
1. Menurut Hukum Barat.....	33
2. Menurut Hukum Adat.....	35
C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)).....	36
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli.....	38

E. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	41
1. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	42
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	47
3. Sistem Pendaftaran Tanah	49
4. Sistem Publikasi Yang Digunakan	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keabsahan Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	56
1. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sedadi	60
2. Jual Beli Tanah Di Tinjau Dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Grobogan	62
B. Perlindungan Dan Kekuatan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa.....	67
1. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak	67
2. Kekuatan Hukum Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa.....	71
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	80

DAFTAR PUSTAKA