

SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN
(Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten
Banjarnegara)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

ROSI MAWATI

C100150087

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a horizontal line and a small flourish.

(Septarina Budiwati, S.H.,CN.,M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Rabu

Tanggal : 17 Februari 2021

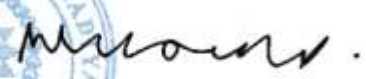
Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H.,CN.,M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Adrea Luhur Prakosa, S.H., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ROSI MAWATI
NIM : C100150087
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)

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 dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis 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 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 dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 17 Februari 2021

Yang membuat pernyataan,



Rosi Mawati

C100150087

MOTTO

“Kesuksesan tidak terwujud dan tidak pernah membuat kesalahan. Tetapi tidak pernah membuat kesalahan yang sama untuk kedua kalinya.”

(George Beonard Shaw)

“Dan apabila hamba-hamba Ku bertanya kepadamu tentang Aku, maka (jawablah), bahwasannya Aku adalah dekat. Aku mengabulkan permohonan orang yang berdoa apabila ia memohon kepada-Ku, maka hendaklah mereka itu memenuhi (segala perintah-Ku) dan hendaklah mereka beriman kepada-Ku, agar mereka selalu dalam kebenaran.”

(QS. Al-Baqarah: 186)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.
2. Saudara tersayang atas dukungan dan doa serta dorongan semangat yang terus diberikan.
3. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)”** Sholawat serta salam tetap tercurahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja melainkan berkat doa dan semangat juga dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Muchamad Ikhsan, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N. selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
5. Terimakasih kepada Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi

ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.

6. Terimakasih kepada keluarga besar tercinta karena atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada teman-teman kuliah, teman-teman magang yang sudah memberikan doa dan semangat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih kepada semua, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, 17 Februari 2021

Penulis

Rosi Mawati
C100150087

**PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu
Kabupaten Banjarnegara)**

ABSTRAK

Di Indonesia perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan carajual beli. suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Namun karna kompleksnya pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka banyak masyarakat di Banjarnegara Khususnya di Desa Sipedang masih menggunakan praktik jual beli tanah dengan menggunakan akta perjanjian dibawah tangan yang tentunya bisa menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah. Metode Analisis Data Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan analisis dan pembahasan data, penulis memperoleh kesimpulan Praktek jual beli tanah yang dilakukan bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Kata Kunci : *Jual Beli tanah, Di Bawah Tangan*

ABSTRACT

In Indonesia, land acquisition is more often done by buying and selling. A transfer of land rights must be carried out by signing the deed of the Land Deed Making Official (PPAT) and must be registered to be reversed in order to obtain valid evidence. However, due to the complexity of land sale and purchase management in the presence of the Land Deed Maker (PPAT), many people in Banjarnegara, especially in Sipedang Village, still use the practice of buying and selling land using an underhand agreement deed which of course can cause losses, especially for land buyers. Methods of Data Analysis This study used a qualitative descriptive analysis method. Based on the analysis and discussion of the data, the authors concluded that the practice of selling and buying land carried out under the hands is not in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. Legal protection if one day there is a dispute concerning the sale and purchase, then the sale and purchase agreement under the hand can be used as evidence, even though the power of proof is weak.

Keyword: Land Sales, Under The Hand.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran.....	6
F. Metode Penelitian	7
G. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II LANDASAN TEORI.....	11
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	11
B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah (Berdasarkan UUPA dan Hukum Adat).....	24
C. Selayang Pandang Tentang Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara.....	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Perjanjian dan Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara.....	34
B. Perlindungan Hukum Khususnya bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan.....	45
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	49
A. Kesimpulan	49
B. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	6
Gambar 2. Peta Wilayah Desa Sipedang.....	31

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kondisi pendidikan warga Desa Sipedang.....	32
--	----