

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA
(STUDI KASUS DI DESA HARGOTIRTO, KULON PROGO)**

Skripsi



Disusun Oleh:

Iqlimma Tania Puteri Yudha

NIM. 20150610243

**Fakultas Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2019**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Iqlimma Tania Puteri Yudha

Nim : 20150610243

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA (STUDI KASUS DI DESA HARGOTIRTO, KULON PROGO)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 14 April 2019



Iqlimma Tania Puteri Yudha
NIM. 20150610243

HALAMAN MOTTO

“Dari Rifa’ah bin Rafi’ radhiyallahu ‘anhu, bahwa Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam pernah ditanya, profesi apakah yang paling baik? Maka beliau menjawab, bahwa profesi terbaik yang dikerjakan oleh manusia adalah segala pekerjaan yang dilakukan dengan kedua tangannya dan transaksi jual beli yang dilakukannya tanpa melanggar batasan-batasan syariat.”

(HR. Al Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim Rahimahumallah)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahrabbal'amin

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Orangtua saya Papa Edy Yudho Sutarto SE. dan Mama Sulistyو Yuliasututie SH. yang telah memberikan kasih sayangnya yang tulus dalam merawat dan membesarkanku selama ini.
2. Kakak-kakak saya Iqlimma Annisa Indira Yudha SE, Abu Dzar Reza Muhammad Yudha, dan adik saya Iqlimma Shafa Eylisa Yudha yang telah memberikan dukungan untuk terus mendorongku agar skripsi ini cepat terselesaikan.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA (STUDI KASUS DI DESA HARGOTIRTO, KULON PROGO)**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada :

1. Dr. Ir. Gunawan Budiyo, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Endang Heriyani, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis hingga akhir.
5. Ibu Dwi Aulia Destiana, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kulon Progo yang telah meluangkan waktunya sebagai narasumber dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepada Bapak Sabarno selaku Kepala Desa Hargotirto dan Bapak Parlan selaku Kasi Pemerintahan Desa Hargotirto yang telah bersedia menjadi responden dalam penulisan skripsi ini.
7. Kepada Ibu Supartimah dan Bapak Supriyadi selaku responden dalam penulisan skripsi ini.
8. Kepada teman-teman lambe turah ku tercinta Dyah Permatasari, Nurmalasari, Putri, Difa Aridlihaq, Pino Septias, Alzamzami, dan Elfandy Nury, yang telah

memberikan semangat kepada saya selama ini dan telah menjadi teman, sahabat sekaligus keluarga selama masa perkuliahan dari awal hingga menuju titik akhir. Tanpa kalian aku hanya butiran debu.

9. Teruntuk sahabatku dari zaman sebelum mataf hingga aku lulus, Renna Prisdawati yang tetap mau berteman denganku dan selalu ada disaat aku membutuhkannya meskipun jarang ambil kuliah yang sekelas tetapi tetap selalu ada untuk mendengarkan keluh kesahku.
10. Teman-teman gadisku KKN Tematik UMY yang tak kulupakan juga Septi, Windi, dan kakak Tifa yang mensupport aku juga untuk segera, segera dan segera menyelesaikan skripsi ini .
11. Kepada seluruh teman-temanku dari Fakultas Hukum UMY yang tidak dapat ku sebutkan satu-satu, terimakasih atas kebersamaannya selama ini.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr Wb



Yogyakarta, 14 April 2019

Iqlimma Tania Puteri Yudha
NIM. 20150610243

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	10
1. Pengertian Perjanjian.....	10
2. Asas-Asas Perjanjian.....	14
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	24
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Menurut KUHPerdota.....	25
6. Berakhirnya Perjanjian.....	29
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli.....	30
1. Pengertian Jual Beli.....	30
2. Pengertian Tanah.....	34
3. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	37
4. Pengertian Jual Beli di Bawah Tangan.....	40
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	43
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	43
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	44

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	49
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	51
BAB III METODE PENELITIAN.....	54
A. Jenis Penelitian.....	54
B. Jenis Data.....	55
C. Lokasi Penelitian.....	57
D. Teknik Pengambilan Sampling.....	57
E. Responden.....	58
F. Narasumber.....	58
G. Teknik Pengumpulan Data.....	58
F. Teknik Analisis Data.....	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....	61
A. Keabsahan Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	61
B. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa.....	73
C. Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa.....	82
BAB V PENUTUP.....	87
A. KESIMPULAN.....	87
B. SARAN.....	88
DAFTAR PUSTAKA.....	90
LAMPIRAN.....	94