

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI**



Oleh:

DEVI AULIA NANDA

2000024278

**Skripsi ini Disusun untuk Melengkapi Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

YOGYAKARTA

2024

THESIS
LEGAL REVIEW OF THE DISPUTE PATTERNS IN UNDERHAND
LAND TRANSACTION IN WONOGIRI REGENCY



Written by:

DEVI AULIA NANDA

2000024278

**This Thesis is Submitted as a Fulfillment of the Requirements
to Attain the Bachelor of Law**

FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN
YOGYAKARTA

2024

Has been translated by Ahmad Dahlan Language Center 	On: 17/10/2024
---	------------------------------

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI**

**Skripsi ini untuk Melengkapi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan**



Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Farid", is placed over the printed name of the supervisor.

Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.

NIPM: 199107282019081111058561

SUPERVISOR APPROVAL PAGE

**LEGAL REVIEW OF THE DISPUTE PATTERNS IN UNDERHAND
LAND TRANSACTION IN WONOGIRI REGENCY**

**This Thesis is Submitted as a Fulfillment of the Requirements to Attain
the Bachelor of Law at Faculty of Law Universitas Ahmad Dahlan**



Supervisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Farid", is written over a stylized, abstract line that forms a large, sweeping 'F' shape.

Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.

NIPM: 199107282019081111058561

HALAMAN PENGESAHAN

**DIPERTAHANKAN DI DEPAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN UNTUK MELENGKAPI
PERSYARATAN DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

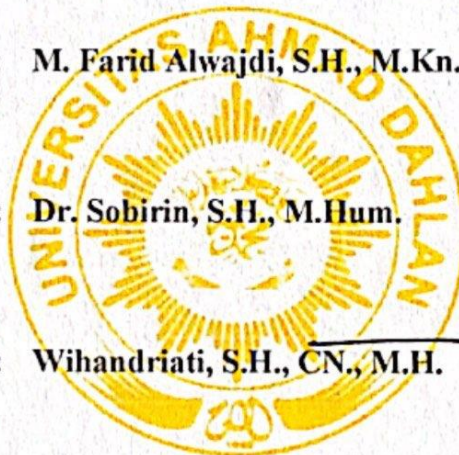
Pada Tanggal: 1 Oktober 2024

DEWAN PENGUJI

Ketua Penguji : M. Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.

Anggota Penguji I : Dr. Sobirin, S.H., M.Hum.

Anggota Penguji II : Wihandriati, S.H., CN., M.H.



Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Ahmad Dahlan



Dr. H. Megawati, S.H., M.Hum.

NIDN: 195806072023090100584069

APPROVAL PAGE

**EXAMINED BEFORE THE EXAMINER BOARD OF FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN AS A FULLFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS TO ATTAIN BACHELOR OF LAW**

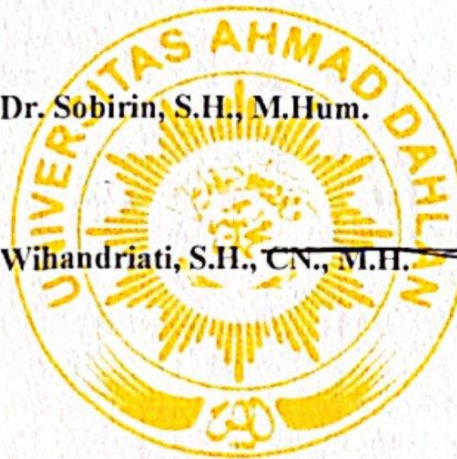
At the Date: 1 Oktober 2024

THE EXAMINER BOARD

Chairman : M. Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.

Examiner I : Dr. Sobirin, S.H., M.Hum.

Examiner II : Wihandriati, S.H., CN., M.H.



Approved by,

Dean of Faculty of Law

Universitas Ahmad Dahlan



Dr. Hj. Megawati, S.H., M.Hum.

NPM: 095806072023090100584069

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Devi Aulia Nnada
NIM : 2000024278
Email : Devi2000024278@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pola Sengketa Akibat Jual Beli Tanah
di Bawah Tangan di Kabupaten Wonogiri

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Ahmad Dahlan maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Ahmad Dahlan.



Warta, 1 Oktober 2024

Devi Aulia Nanda

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

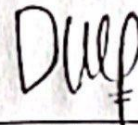
Nama : Devi Aulia Nanda
NIM : 2000024278
Email : Devi2000024278@webmail.uad.ac.id
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pola Sengketa Akibat Jual Beli Tanah di
Bawah Tangan di Kabupaten Wonogiri

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak):

- ☒ Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repository Pusat Sumber Belajar Universitas Ahmad Dahlan
- ☐ Saya mengizinkan karya tersebut dipublikasikan ke dalam laman jurnal ilmiah yang terdaftar di dalam indeks SINTA

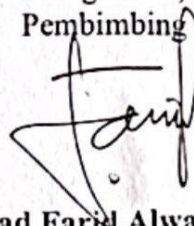
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 1 Oktober 2024



Devi Aulia Nanda

Mengetahui,
Pembimbing



Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn.

NIPM: 199107282019081111058561

HALAMAN MOTTO

“ Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum hingga mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(QS.Ar-Ra’d:11)

“Tuntutlah ilmu dari buaian hingga liang lahat.”

(HR.AI-Baihaqi)

“Berpikir positif, berusaha maksimal, dan berserah diri pada Tuhan”

(Devi Aulia Nanda)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan bangga atas terselesaikannya skripsi ini, penulis mempersembahkan kepada :

1. Cinta pertama penulis, Ayahanda Heru. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan hingga bangku perkuliahan, namun beliau bekerja keras serta mendidik, memberi motivasi dan dukungan sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya hingga sarjana.
2. Pintu surga penulis, Ibunda Narsi yang berperan penting dalam proses menyelesaikan program studi saya, beliau juga tidak sempat merasakan Pendidikan dibangku perkuliahan, namun beliau tidak henti-henti memberi semangat, serta do'a yang selalu mengiringi langkah penulis sehingga dapat menyelesaikan program studi hingga selesai.
3. Saudara kandung penulis, Dicky Franandha yang penulis sangat sayangi. Terima kasih atas semangat dan dukungan serta cinta yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya.
4. Bapak Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn. yang telah dengan sabar dan maksimal membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Almamaterku tercinta Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta sebagai tempat penulis berproses dan menimba pengetahuan, sehingga penulis bisa mengembangkan kemampuan dan pengetahuan.

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun serta menyelesaikan skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI”**. Adapun penulisan skripsi ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Muchlas, M.T., Selaku Rektor Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Hj. Megawati, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan
3. Bapak Nurul Satria Abdi, S.H., M.H. selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan.
4. Ibu Wita Setyaningrum, S.H., LL.M., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan.
5. Bapak Fauzan Muhammadi, Lc., LL.M., selaku Kaprodi ilmu hukum Universitas Ahmad Dahlan.
6. Ibu Kurnia Dewi Anggraeny, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan.

7. Bapak Muhammad Farid Alwajdi, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang dengan penuh kesabaran telah memberikan dukungan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Bapak Muhammad Habibi Miftakhul Marwa, S.H.I., M.H. selaku dosen Pembimbing Akademik penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan.
9. Seluruh Dosen dan Karyawan di Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta yang telah memberi ilmu pengetahuan serta melancarkan penulis selama selama menempuh studi.
10. Faiz Al Ayyubi Harahap, terima kasih selalu mendukung, meluangkan waktu, tenaga maupun materi kepada saya, serta memberikan dukungan terhadap penulis untuk terus maju meraih apa yang menjadi impian penulis.
11. Sahabat-sahabat penulis, Marchelya Putri Widasetya, Atina Rianingrum, Shifani Rahayu, Mia Rinjani. Yang telah menyertai perjalanan penulis dari awal kuliah hingga sekarang, terimakasih selalu membantu dan selalu ada di samping penulis hingga sekarang.
12. Rekan-rekan terhebat, Silvia Enjelita, Afriska Marselia, Ladya Salsabila, Hanna Putri Fayza, dan Oppi. Terima kasih telah menghibur serta memberi dukungan penulis pada hari-hari tersulit dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini sangat penulis harapkan.

Terimakasih.

Yogyakarta, Agustus 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PER SETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	vii
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	viii
HALAMAN MOTTO	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis Penelitian.....	7
2. Sumber Data.....	7
3. Metode Pengumpulan Data.....	10
4. Analisis Data	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Penelitian Terdahulu	13

B. Kerangka Konseptual	20
1. Batasan Istilah.....	20
2. Kerangka Teori	22
BAB III Tinjauan Yuridis Pola Sengketa Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Wonogiri.....	28
A. Prosedur jual beli tanah yang benar menurut peraturan per Undang-Undangan.....	28
B. Pola Sengketa Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Wonogiri	42
C. Bagaimana Strategi yang Ideal Untuk Mencegah Terjadinya Sengketa Tanah Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Wonogiri.....	56
BAB IV PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

TINJAUAN YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI

ABSTRAK

Indonesia sebagai kepulauan terbesar, memicu munculnya permasalahan hukum dibidang pertanahan. Menilik kondisi saat ini masih banyaknya jual beli tanah dibawah tangan yang mengakibatkan timbulnya sengketa, maka penulis melakukan penelitian ini untuk menjelaskan bagaimana prosedur jual beli yang sesuai dengan peraturan serta melihat pola sengketa yang terjadi akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode penelitian hukum Normatif-empiris yang disajikan dengan Analisa Deskriptif Kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu sumber data primer dengan melakukan Studi Lapangan dan sumber data sekunder dengan melakukan Studi Pustaka. Penulis telah melakukan analisis terhadap undang-undang bahwa prosedur jual beli tanah yang sah salah satunya dapat dilihat pada UUPA dan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran pertanahan di Pengadilan Negeri Wonogiri. Penulis juga telah melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Wonogiri, BPN Wonogiri dan masyarakat yang menunjukkan bahwa terdapat 5 pola: *Pertama*, Wanprestasi terjadi ketika pembeli meninggal dan penjual menguasai kembali tanah, *Kedua*, Pembeli sulit mensertifikatkan tanah karena penjual tidak kooperatif. *Ketiga*, Kepemilikan tanah tidak jelas karena tidak ada bukti tertulis. *Keempat*, Tanah yang dijual ternyata dijadikan jaminan sehingga pembeli yang menanggung hutang. *Kelima*, Tanah warisan dijual tanpa persetujuan semua ahli waris. Strategi untuk meminimalisir jual beli dibawah tangan dapat dilakukan dengan sosialisasi rutin oleh pemerintah dan lembaga terkait, serta menyediakan bantuan hukum melalui platfrom digital. BPN dan notaris/PPAT dapat memberikan layanan kepada masyarakat dengan penegakan sanksi terhadap praktik ilegal. Masyarakat perlu memahami hukum, memeriksa keaslian sertidikat tanah, membuat perjanjian secara tertulis dan menggunakan metode pembayaran yang dapat dilacak.

Kata Kunci : *Dibawah Tangan, Jual Beli, Pola Sengketa Tanah*

LEGAL REVIEW OF THE DISPUTE PATTERNS IN UNDERHAND LAND TRANSACTION IN WONOGIRI REGENCY

ABSTRACT

As one of the largest archipelagos, Indonesia is rich in fertile lands. However, this leads to numerous legal issues regarding land ownership. Considering the current situation, where underhand land transactions are still prevalent and lead to disputes, this study was conducted to determine the proper land buying and selling procedures according to the existing laws and regulations and to determine the patterns of disputes arising from underhand land transactions in Wonogiri Regency. This study took the form of a qualitative research, utilizing a normative-empirical legal research method and qualitative descriptive analysis method. The data consisted of primary data sources obtained through field studies and secondary data sources collected through literature studies. The results of this study indicate that the legitimate land sale procedure is outlined in the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997 on land registration in the Wonogiri District Court. Based on the research conducted at the Wonogiri District Court, the Wonogiri Land Agency (BPN), and among the community, there were five patterns in the underhand land transaction disputes in Wonogiri regency. First, default occurs when the buyer dies and the seller regains control of the land. Second, buyers struggle to certify the land because the seller is uncooperative. Third, the land ownership is unclear due to the absence of written agreements. Fourth, the sold land is used as collateral, causing the buyer to bear the debt. Fifth, inherited land is sold without the consent of all the heirs. Strategies to minimize underhand transactions can be implemented through regular socialization by the government and related institutions, as well as providing legal assistance via digital platforms. The National Land Agency and notary can offer services to the public by enforcing sanctions against illegal practices. The community needs to understand the law, verify the authenticity of land certificates, create written agreements, and use traceable payment methods.

Keywords : *Underhand Transaction, Land Sale, Patterns of Land Disputes*

Has been translated by Ahmad Dahlan Language Center 	On: 17/10/2024
---	-----------------------