BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah kebutuhan mendasar dari manusia dengan peranan yang betul-betul vital. Berkaitan dengan tanah, melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 ditentukan, "bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pasal ini menyiratkan bahwa tanah juga dikuasai oleh negara namun diperuntukkan bagi kemakmuran rakyat".[1] Semakin hair kebutuhan tanah semakin meningkat dikarenakan sebagian besar kegiatan manusia baik itu dilaksanakan langsung ataupun tidak pastinya memerlukan tanah. Kebutuhannya manusia terhadap tanah selaku tempat tinggal turut menjadi kebutuhan utama yang tidak lagi bisa diabaikan. Hal ini menjadi salah satu penyebab masyarakat membeli rumah.[2]

Akhir-akhir ini jual beli rumah banyak ditawarkan oleh *penjual* atau perusahaan pembangunan perumahan. *penjual* yaitu mereka yang menyajikan, mengadakan, serta membangun perumahan. *penjual* selaku penyelenggara pembangunan rumah dapat memperjualbelikan rumah yang dibangunnya.[3]

---

[1] Sri Hajati,, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, Surabaya, 2020, hlm. 32.

[2] Muhammad Arba,. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 42.

[3] Damayanti, "Tanggung Gugat penjual dan Penyedia KPR Terhadap Pembeli Perumahan atas Penggunaan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Bank (Studi Kasus Perumahan Violet Garden)." *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 2 No. 2, 2022, hlm. 140.

Perusahaan pembangunan perumahan dijelaskan pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan yang menyatakan bahwa:

> "Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya."

Kepemilikan rumah dapat diperoleh melalui transaksi jual beli antara *developer* selaku penjual dengan konsumen selaku pembeli. Pengaturan mengenai jual beli ini secara umum merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.[4] Ketika terjadi jual beli perumahan, maka pihak penjual akan memiliki suatu hubungan hukum keperdataan dengan pembeli. *Developer* menjadi pihak yang menjual rumah sedangkan konsumen selaku pihak yang membeli rumah tersebut. Baik penjual maupun pembeli sama-sama terikat hak dan kewajiban secara timbal balik atas jual beli perumahan yang telah dilakukan.[5]

---

[4] Tutiek Retnowati dan Sandra Novialita. "Tanggung Gugat Pengembang Apartemen Yang Menjual Apartemen Yang Masih Belum Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan." *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 3 No. 2, 2019, hlm. 206.

[5] *Ibid*.

Proses jual beli rumah yang *penjual* adakan bersama pembeli supaya menjadi sebuah perjanjian jual beli berkekuatan hukum untuk keduanya sekaligus mampu memberikan perlindungan untuk proses perjanjian tersebut, artinya harus dibuat dengan cara yang sah. Itu dikarenakan perjanjian jual beli rumah yang dilaksanakan tersebut akan menentukan proses hubungan hukum berikutnya.[6] Sehingga perjanjian jual beli yang dilaksanakan ini diharuskan menyesuaikan persyaratan sah dari perjanjian seperti ditetapkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal".[7] Masalah yang umum timbul terkait dengan perjanjian jual beli rumah yaitu pembeli ada di posisi yang banyak dirugikan dikarenakan tindakan tidak bertanggungjawab dari *penjual*. Salah satu contohnya yaitu pembangunan rumah dilakukan oleh penjual di atas tanah kas desa. Hal ini sebagaimana ditemui di Kelurahan Pakem Kecamatan Candibinangun Kabupaten Sleman.

Pihak penjual (developer) yang terdiri dari Kandara, Nataya, Green Hills, Avanti dan Jogja Eko Wisata (JEW) melakukan pembangunan di atas tanah kas desa tanpa memberitahu kepada pembeli asal-usul tanah tersebut. penjual hanya menginformasikan bahwa tanah tersebut sepenuhnya milik Kandara, Nataya, Green Hills, Avanti dan Jogja Eko Wisata (JEW). penjual juga memberikan iming-iming bahwa kawasan tersebut akan dijadikan objek wisata terpadu dan dapat dipergunakan sebagai vila untuk investasi.[8] Akibatnya

[6] Hana Nurhalimah dan Arif Firmansyah. "Tanggung Jawab penjual dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent." *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 3, 2022, hlm. 8.

[7] Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5 No. 1, 2012, hlm. 11.

pembangunan tidak dapat dilanjutkan karena tanah kas desa sedangkan pembeli sudah terlanjur membayar rumah yang disepakati dengan pihak penjual.[9]

Salah satu korban dari jual beli properti pada tanah kas desa dialami oleh korban yang berinisial EA. Korban yang berinisial EA selaku pembeli Avanti Vila yang terletak di Candibinangun menyebutkan bahwa total unit yang ditawarkan oleh Avanti Vila mencapai 58 unit. Informasi yang diperoleh menunjukkan bahwa 23 unit telah terjual, 8 unit telah dibangun, namun belum ada yang diserahkan kepada pembeli meskipun sebagian pembeli telah melakukan pembayaran. Pembayaran dilakukan baik secara tunai maupun bertahap sebesar 50 persen. Korban sendiri telah membayar 50 persen dari total harga dengan nilai Rp 190 juta. Meskipun telah membayar hingga 50 persen, bangunan tersebut belum mulai dibangun. Proyek ini akhirnya dihentikan karena belum memiliki izin dan dianggap melanggar Peraturan Gubernur No. 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Korban baru mengetahui tentang penutupan proyek saat meninjau lokasi tanpa adanya pemberitahuan dari pihak manajemen pengembang.[10]

Tanah Kas Desa secara mendasar yakni "satu bentuk aset desa yaitu tanah yang dikuasai dan dikelola oleh pemerintah desa untuk kegiatan usaha

---

[8] Detik, https://www.detik.com/jateng/jogja/d-6706902/cerita-pembeli-rumah-di-tanah-kas-desa-candibinangun-sleman-tergiur-investasi, diakses tanggal 20 April 2024 jam 20:21 WIB.

[9]Kompas, https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/05/08/051700678/jeritan-hati-pembeli-unit-rumah-di-atas-tanah-kas-desa-yang-disegel-nasib?page=all, diakses tanggal 20 April 2024 jam 21:00 WIB.

[10]Tribunnews, https://jogja.tribunnews.com/2023/05/27/cerita-pilu-korban-iming-iming-investasi-hunian-yang-dibangun-di-tanah-kas-desa-di-sleman?page=all diakses tanggal 16 Agustus 2024 jam 20:30 WIB

desa yang hasilnya menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan" seperti dijelaskan pada Pasal 76 Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.[11] Tanah kas desa yaitu tanah milik negara yang diberikan pada desa agar dimanfaatkan dan dipergunakan untuk kepentingannya desa.[12] Perlu diketahui bahwasannya pada Romawi Pasal IV, huruf A No. 3 poin (c) Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan, dan Pengembangan Tanah Kas Desa, disebutkan "Tanah Kas Desa tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain kecuali diperlukan dengan keputusan Desa dan disahkan oleh Bupati/Walikota setelah mendapat ijin tertulis dari Gubernur".[13]

Berdasarkan pengaturan tersebut jelas bahwasannya tanah kas desa tidak bisa dipindahtangankan dengan bebas terlebih lagi hanya menguntungkan oknum tertentu.[14] Artinya tanah kas desa hanya memiliki hak pakai sebagaimana hak-hak atas tanah yang dijelaskan pada Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tanah kas desa pada Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sendiri ditentukan dalam Peraturan DIY No. 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan dan

---

[11] Ayon Diniyanto,. "Reformasi Hukum Tanah Desa: Redefinisi dan Penguatan Kedudukan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 8 No. 3, 2019, hlm. 79.

[12] Elsa Pebriani Sinaga dan Tri Daya Rini. "Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus Di Kalurahan Srimulyo, Kapenewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta)." *Governabilitas (Jurnal Ilmu Pemerintahan Semesta,* Vol. 3 No. 2, 2022, hlm. 133.

[13] Vella Ade Sayita, dkk, "Akibat Hukum Pelepasan Tanah Kas Desa Terhadap Gaji Perangkat Desa Yang Terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Semarang-Surakarta Di Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang." *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11 No. 4, 2022, hlm. 93.

[14] Suharto, dkk. "Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Kas Desa untuk Proyek Pembangunan Kajian pada Proyek Jalur Lingkar Timur Sukoharjo, Jawa Tengah." *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (JUAN)*, Vol. 9 No. 1, 2021, hlm. 11.

Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.[15] Sesuai Pasal 8 ayat (1) dijelaskan "yang dimaksud Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Tersebut termasuk didalamnya Tanah Kas Desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak Anggaduh diberikan kepada pemerintah Kalurahan".[16]

Permasalahannya tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman digunakan tanpa izin dan dimanfaatkan sebagai bisnis properti oleh oknum tertentu.[17] Padahal secara yuridis jelas bahwa tanah kas desa tidak dapat dipindahtangankan. Ketika tanah kas desa dijadikan bisnis properti maka keuntungannya hanya bisa dinikmati oleh sebagian pihak dan sudah tidak sesuai dengan peruntukan tanah kas desa.

Berkaitan pada pembangunan perumahan di atas tanah kas desa jelas menimbulkan banyak kerugian bagi pembeli. Kerugian tersebut dikarenakan pembangunan rumah tidak bisa dilanjutkan dan ditempati sedangkan transaksi jual beli sudah terjadi. Tidak hanya itu, pembayaran yang dilakukan pembeli juga sudah diterima oleh pihak penjual sedangkan pembeli tidak mendapatkan hak-haknya. Padahal antara penjual dengan pembeli sudah terikat perjanjian jual beli yang berakibat antar kedua pihak tersebut mempunyai kewajiban serta hak masing-masing. Bila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya,

---

[15] Dwi Rahmawan Turut, Dian Aries Mujiburohman. "Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Ekonomi Masyarakat di Dusun Sukunan, Yogyakarta." *Abdimasku: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 6 No. 2, 2023, Hlm. 349.

[16] Reni Anggriani,. "Perjanjian Pengadaan Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri Di Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Media Hukum*, Vol. 24 No. 2, 2017, hlm. 172.

[17] Detik, https://www.detik.com/jateng/jogja/d-6706893/penampakan-tanah-kas-desa-jadi-perumahan-di-pakem-sleman-mayoritas-mangkrak diakses tanggal 20 April 2024 jam 20:30 WIB.

maka pihak tersebut harus memberikan penggantian biaya maupun ganti kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata.

Permasalahan yang terjadi atas jual beli properti yang dilakukan oleh penjual pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman jelas merugikan pihak pembeli. Tanah kas desa yang secara hukum tidak dapat digunakan bebas namun malah dijadikan bisnis properti menimbulkan pertanyaan terkait sah tidaknya transaksi jual beli yang penjual lakukan dengan pembeli.

Merujuk pada syarat sah dari perjanjian seperti ditentukan pada 1320 KUHPerdata, transaksi jual beli itu jelas melanggar sebab yang halal. Di sisi lain, pihak pembeli sama sekali tidak mengetahui asal-usul tanah tersebut sedangkan penjual memberikan informasi tidak benar dan dapat dikategorikan perjanjian yang batal demi hukum. Atas kerugian yang dialami pembeli, maka logis apabila pembeli melakukan tanggung gugat kepada pihak penjual.

Penelitian ini mengkaji lebih lanjut perlindungan hukum pembeli atas jual beli hak atas tanah yang dilakukan penjual pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman. Penelitian ini mengambil judul "**BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH KAS DESA DI KELURAHAN CANDIBINANGUN PAKEM SLEMAN YANG BATAL DEMI HUKUM".**

B. Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang yang telah dijelaskan, rumusan masalah dalam penelitian ini bisa dijelaskan dengan:

1. Apakah perjanjian jual beli hak atas tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman adalah suatu perjanjian yang batal demi hukum?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah kas desa yang dibuat dengan perjanjian jual beli di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah itu, kemudian bisa dinyatakan tujuan dilaksanakannya penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis apakah jual beli hak atas tanah kas desa yang dilakukan di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman merupakan suatu perjanjian yang batal demi hukum.
2. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.

D. Orisinalitas Penelitian dan Tinjaua Pustaka

Penulis melakukan Tinjauan Pustaka dengan cara mereview peneliti terdahulu dan disusun tabel sebagai berikut:

No.	Nama	Judul	Publikasi	Tahun

	Kory Ulama Sari Budiarti	Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta jual beli yang batal demi hukum berdasarkan putusan hakim	Jurnal Hukum	2020
2.	Fandi Sepri Riyanto	Perlindungan hukum bagi pembeli akibat tindakan penjual terkait jual beli atas tanah yang di agunkan di bank	TesisMagister Hukum di Universitas Narotama	2020
3.	Nadia Teresia Simanjutak	Perlindungan hukum terhadap pembeli yang menderita kerugian akibat pembatalan perjanjian jual beli tanah beserta bangunan di atasnya secara sepihak oleh penjual	Universitas HKBP Nommensen	2025
4.	Irma Fithra Alwi	Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kaitanya dengan akta jual beli yang dibatalkan	Jurnal Hukum	2021
5.	I Putu Ade Surya, I Made Suwitra, dan I Ketut Sukadana	Penyelesaian Sengketa Tanah Pekarangan Desa di Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli	Jurnal Hukum	2020

Daftar dari penelitian yang penulis pergunakan menjadi bahan komparasi diantaranya bisa dijelaskan dengan:

1. Jurnal oleh Kory Ulama Sari Budiarti dkk pada tahun 2020 berjudul "Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta jual beli yang batal demi

hukum berdasarkan putusan hakim". Persamaannya pada penelitian ini yaitu memberikan pembahasan terkait bentuk perlindungan hukum. Perbedaannya terdapat di permasalahan yang dikaji. Permasalahan pada jurnal ini adalah akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum sedangkan permasalahan pada penelitian ini adalah tidak sah nya jual beli properti karena batal demi hukum yang dilakukan pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.

2. Tesis oleh Fandi Sepri Riyanto pada tahun 2020 dengan judul "Perlindungan hukum bagi pembeli akibat tindakan penjual terkait jual beli atas tanah yang di agunkan di bank". Persamaannya sama-sama membahas bentuk perlindungan hukum. Perbedaannya fokus pembahasannya berbeda. Permasalahan Tesis ini sertifikat tanah sebagai suatu alat vital untuk transaksi yang dijual belikan di agunkan di bank sedangkan pada penelitian ini *penjual* telah membangun rumah untuk pembeli namun dibangun di atas tanah kas desa sehingga tidak dapat dipindahtangankan kepada pembeli.
3. Skripsi oleh Nadia Teresia Simanjutak pada tahun 2025 dengan judul "Perlindungan hukum terhadap pembeli yang menderita kerugian akibat pembatalan perjanjian jual beli tanah beserta bangunan di atasnya secara sepihak oleh penjual". Persamaannya dengan penelitian ini sama-sama membahas bentuk perlindungan hukum. Perbedaannya terdapat pada permasalahan yang dikaji. Permasalahan skripsi ini yaitu penjual melakukan wanprestasi terhadap pembeli. Sedangkan permasalahan

penelitian ini *penjual* membangun rumah di atas tanah kas desa sehingga rumah yang telah ditransaksikan tidak dapat diserahkan kepada pembeli.

4. Jurnal oleh Irma Fithra Alwi pada tahun 2021 dengan judul "Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kaitanya dengan akta jual beli yang dibatalkan". Persamaan dengan penelitian ini sama-sama membahas bentuk perlindungan hukum. Jurnal ini membahas lebih lanjut tentang bagaimana bentuk perlindungan jual beli terhadap pembeli yang akta jual beli nya dinyatakan tidak sah oleh pengadilan sehingga mendapatkan kerugian materil dan imateril. sedangkan penelitian ini membahas tentang bentuk perlindungan hukum pembeli atas jual beli properti pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.
5. Jurnal oleh I Putu Ade Surya, I Made Suwitra, dan I Ketut Sukadana pada tahun 2020 dengan judul "Penyelesaian Sengketa Tanah Pekarangan Desa di Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli". Jurnal ini membahas lebih lanjut eksistensi tanah pekarangan desa dalam awig-awig Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli dan penyelesaian kasus sengketa tanah pekarangan desa di Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli.[18] Persamaan dengan penelitian ini yaitu memberikan pembahasan terkait tanah kas desa yang dipergunakan tidak sebagaimana mestinya. Perbedaannya jurnal tersebut membahas penyelesaian sengketa sedangkan penelitian ini memberikan pembahasan bentuk perlindungan hukum pembeli atas jual beli properti pada tanah kas

[18] I Surya, dkk. "Penyelesaian Sengketa Tanah Pekarangan Desa di Desa Adat Sulahan Kecamatan Susut Kabupaten Bangli." *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1 No. 2, 2020, hlm. 78.

desa yang batal demi hukum di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.

Sesuai penjabaran di atas, didapati bahwasanya terdapat perbedaan dari penelitian yang penulis laksanakan kali ini terhadap penelitian terdahulu, yaitu dalam objek dan permasalahan yang dikaji. Objek penelitian penulis yaitu pembangunan rumah di atas tanah kas desa Pakem Candibinangun Kabupaten Sleman. Sedangkan permasalahan yang dikaji penulis yaitu pandangan hukum positif terhadap jual beli properti yang dilakukan oleh *penjual* pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman dan bentuk perlindungan hukum pihak pembeli atas jual beli properti yang dilakukan *penjual* pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman. Oleh sebab itu bisa dikatakan sejauh ini masalah yang penulis angkat sebelumnya tidak pernah dibahas peneliti lain.

E. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum

   Perlindungan hukum yaitu upaya ataupun tindakan yang bertujuan melindungi masyarakat pada tindakan sewenang-wenang dari pihak lain yang bertentangan pada hukum.

2. developer

   developer yaitu sebuah perusahaan yang berjalan di ranah pembangunan perumahan pada sebuah area tanah yang menjadi sebuah kesatuan pemukiman dengan disertai fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang dibutuhkan para penghuni di dalamnya.

3. Jual Beli Properti

Jual beli properti yang dimaksud yaitu jual beli rumah pada kawasan perumahan oleh *penjual* dengan pembeli.

4. Tanah Kas Desa

   Tanah kas desa yaitu sebuah bidang yang dikuasai ataupun dimiliki Pemerintah Desa selaku sumber PAD ataupun bagi kebutuhan dan kepentingan sosial.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

   Penelitian ini mempergunakan penelitian jenis hukum empiris, untuk menentukan bagaimanakah hukum bekerja dengan arti nyata serta melihat bagaimanakah hukum terjadi dalam lingkungannya masyarakat.[19] Penelitian empiris pada dasarnya adalah suatu metode untuk mencari data yang spesifik dan obyektif tentang apa yang terjadi dalam kehidupan masyarakat, yang memerlukan kajian yang cermat terhadap keadaan saat ini dan hubungan suatu kelompok sosial, orang, kelompok atau golongan tertentu atau lingkungan.

2. Pendekatan Penelitian

   Penelitian ini mempergunakan pendekatan sosiologis, yaitu sebuah metode ataupun pendekatan dengan pembahasan akan sebuah objek yang didasarkan kepada masyarakat yang terdapat dalam pembahasan itu.[20] Pendekatan sosiologis ini dilakukan dengan melihat langsung terkait

[19] Herman Wasito, *Penggemar Metodologi Penelitian*, Gramedia Pustaka Utam, Jakarta, 1995, hlm. 10

[20] I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 156.

bentuk perlindungan hukum pembeli terhadap tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang dipergunakan diantaranya:

a. Jual beli properti yang dilakukan oleh *penjual* pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.
b. Pertanggungjawaban *penjual* atas jual beli properti yang dilakukan pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman

4. Subjek Penelitian

Subjek penelitian yang dipergunakan diantaranya:

a. Pihak developer atau yang mewakili dari Kandara, Nataya, Green Hills, dan Avanti.
b. Pihak korban dari Kandara, Nataya, Green Hills, dan Avanti.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Candibinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

6. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dipergunakan berupa sumber data primer serta sekunder. Secara mendasar untuk sumber data primer didapat dari:

a. Observasi

Observasi yaitu metode untuk mendapatkan kebutuhan data yang dilaksanakan dengan pengamatan secara langsung dari objek ataupun fenomena yang merupakan fokus dari penelitian. Observasi pada konteks

penelitian hukum dapat dimanfaatkan dalam mengamati perilaku, interaksi, dan situasi yang berkaitan dengan penerapan hukum atau kebijakan tertentu. Metode ini dapat bersifat partisipatif, yang memiliki makna bahwa peneliti langsung terlibat pada situasi yang diamati, ataupun non-partisipatif, dimana peneliti hanya melaksanakan pengamatan dan tidak memberikan keterlibatan langsung. Data yang diperoleh dari observasi dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai praktik hukum di lapangan serta konteks sosial yang mempengaruhi penerapan hukum tersebut.

b. Wawancara

Wawancara yaitu metode untuk mendapatkan kebutuhan data yang dilaksanakan dengan membentuk interaksi secara langsung diantara peneliti dengan responden, secara mendasar peneliti di sini akan memberikan sejumlah pertanyaan agar diperoleh informasi ataupun data relevan terhadap pembahasan penelitian dari responden. Wawancara bisa diselenggarakan kepada dengan berbagai pihak, diantaranya Bapak Widjayanto dari Kelurahan Candibinangun, Pakem Sleman, Bapak YI dari pihak penjual, dan korban sebagai pembeli rumah yaitu EA dan ER. Data yang didapat dari wawancara bisa memberikan perspektif berharga mengenai pemahaman, pengalaman, dan opini individu terkait isu hukum yang diteliti.

Sumber data sekunder didapatkan melalui bahan hukum primer, sekunder, dan juga hukum tersier. Adapun untuk bahan hukum primer

tersebut meliputi:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
5) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa
6) Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 2005 tentang Desa
7) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
8) Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan, dan Pengembangan Tanah Kas Desa

Bahan hukum sekunder berperan sebagai penjelas untuk bahan hukum primer.[21] Bahan hukum itu tersusun atas skripsi, jurnal, buku, maupun artikel yang berkaitan kepada isu penelitian. Sementara itu bahan hukum tersier ataupun non hukum yaitu sebuah bahan hukum penjelas untuk dua bahan hukum sebelumnya.[22] Bahan hukum tersier yang dimaksud diperoleh melalui Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) serta internet.

7. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data dilaksanakan melalui upaya ataupun cara

[21] Derita Prapti Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*, Thafa Media, Yogyakarta, 2020, hlm. 51.

[22] Nurul Qamar,Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. CV. Social Politic Genius (SIGn), Jakarta, 2020, hlm. 60.

studi lapangan.

a. Teknik pengumpulan data melalui menggali langsung di lapangan dengan observasi serta wawancara

   1) Observasi

      Observasi ini dilaksanakan melalui terjun secara langsung menuju lokasi Kelurahan Candibinangun Kecamatan Pakem Kabupaten Sleman Provinsi DIY terkait permasalahan yang akan dipelajari agar kemudian bisa dianalisis. Kegiatan ini dimaksudkan untuk melihat serta mengamati secara langsung kondisi situasi yang terjadi di Kelurahan Candibinangun. Observasi ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama.

   2) Wawancara

      Wawancara dilaksanakan melalui pengajuan beberapa pertanyaan secara langsung terhadap Pihak Kelurahan Candibinangun. Wawancara yang dilakukan bersifat terbuka dan berstruktur, baik dari segi pertanyaan dan analisa untuk mengambil kesimpulan. Wawancara ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua.

b. Teknik pengumpulan data melalui mengumpulkan serta memeriksa dokumen maupun kepustakaan yang mampu menyajikan keterangan maupun informasi yang diperlukan

   1) Studi Kepustakaan dilaksanakan melalui membaca, mempelajari, serta menganalisis berbagai bahan hukum baik berbentuk bahan hukum primer, sekunder, ataupun tersier.

2) Studi Dokumen pada beberapa putusan pengadilan serta perundang-undangan yang berkaitan pada permasalahan penelitian.

8. Teknik Analisis Data Penelitian

Teknik analisis data dilaksanakan mempergunakan metode kualitatif. Analisis ini merupakan analisis data dengan sifat khusus untuk mencapai kesimpulan dengan sifat umum.[23] Penulis dalam hal ini mengkaji dan menjelaskan secara detail permasalahan terkait wujud perlindungan hukum pembeli atas jual beli properti pada tanah kas desa yang batal demi hukum di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman secara khusus dengan menggunakan penarikan kesimpulan secara deduktif.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dirancang menjadi 4 BAB yang rinciannya bisa dijelaskan dengan:

BAB I Bab ini berisikan pendahuluan skripsi. Penulis di sini menjabarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode, kerangka skripsi, serta daftar pustaka.

BAB II Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang berhubungan pada bentuk perlindungan hukum, batal demi hukum, perjanjian, perjanjian jual beli, dan tanah kas desa.

BAB III Bab ini berisikan hasil penelitian dan pembahasan. Melalui bab

[23]Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum,* Visio, Bandung, 2010, hlm. 85.

ini dipaparkan pembahasan jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh penjual pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman adalah suatu perjanjian yang batal demi hukum dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli atas jual beli properti yang dilakukan pada tanah kas desa di Kelurahan Candibinangun Pakem Sleman.

BAB IV Bab ini berisikan penutup. Penulis di sini menjabarkan kesimpulan yang berisikan ringkasan dari hasil pelaksanaan penelitian serta saran yang berkaitan pada usulan terhadap pihak-pihak terkait yang berwenang serta berhubungan pada penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM, BATAL DEMI HUKUM, PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI, DAN TANAH KAS DESA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian