

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah Kas Desa yang selanjutnya disebut TKD merupakan aset desa yang dikelola Pemerintah Desa untuk mendukung pendapatan dan kepentingan umum, sesuai asas fungsi sosial tanah, melalui skema sewa, pinjam pakai, atau kerjasama sesuai aturan hukum.¹ TKD bukan merupakan tanah sebagai aset milik pribadi atau individu, melainkan milik kolektif desa yang penggunaannya harus berdasarkan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepentingan masyarakat. Kedudukan TKD sebagai aset desa diatur dalam Pasal 76 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang menyatakan bahwa aset desa termasuk tanah yang dimiliki atau dikuasai desa secara sah,² serta diperkuat oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang secara eksplisit menyebut TKD sebagai bagian dari aset desa yang dapat dimanfaatkan, disewakan, atau dikerjasamakan sesuai ketentuan perundang-undangan.³

Pengalihfungsian TKD secara ilegal menjadi salah satu persoalan agraria yang kerap menimbulkan konflik di berbagai daerah, termasuk di

¹ Mohammad Sigit Gunawan dan Siska Karina, "Pandangan Yuridis Terkait Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa", *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 2, Universitas Swadaya Gunung Jati, 2023, hlm. 6124.

² Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Kabupaten Sleman. Salah satu kasus yang dimaksud adalah pengalihfungsian TKD di Padukuhan Paugeran, Kalurahan Maguwoharjo. Adapun kasus yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu pengalihfungsian tanah kas desa yang dilakukan oleh developer PT. Indonesia Internasional Capital (PT. IIC) yang bekerjasama dengan Kalurahan Maguwoharjo dengan Keputusan Lurah Maguwoharjo No:13/Kep.Lurah/XI/2021 terhadap Tanah Kas Desa yang dalam perizinnya digunakan untuk taman rekreasi dan prasarana pendukungnya berupa Gedung serbaguna, taman lampion, masjid, cafe, restoran/pusat kuliner, kolam renang, *villa*, wahana outbond, *mini waterboom*, pertokoan, parkir dan toilet. Tetapi pada faktanya justru digunakan untuk perumahan yang berkonsep Villa dan Resort yang sudah jelas menyalahi rencana tata ruang dan peruntukan tanah kas desa itu sendiri karena tidak mempunyai izin.⁴ Berdasarkan putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN.Smn, pengalihfungsian TKD ini dilakukan oleh Robinson Saalino selaku Direktur Utama PT. IIC, Pemerintah Kalurahan Maguwoharjo dan Pemerintah Kapanewon Depok.

Investor yang bernama Evi Firdaus Ismail, Sri Lestari, Rosinta Sutirahayu, Nge Yeni, Diska Herva Ayu Pawestri, Khusnul Khotimah, Woro Lisambodro Ratna Wardani, Noeri Agoestini dijanjikan kesempatan oleh PT. IIC untuk membeli unit villa dengan status hak pakai selama 20 tahun yang dibangun di atas tanah kas desa. Promosi ini menarik bagi banyak pihak dengan

⁴ Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN.Smn, hlm. 5, keterangan dari para penggugat yang tertuang dalam posita.

iming-iming investasi murah dan sudah mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Pembelian/Kerjasama Produk Proyek yang ditawarkan oleh pihak PT. IIC yang bekerjasama dengan Pemerintah Desa Maguwoharjo bernama Villa Kandara di akhir tahun 2022 sampai awal tahun 2023.⁵ Investasi tersebut akhirnya merugi karena proyek yang diluncurkan terhambat oleh masalah hukum, termasuk penyegelan objek sengketa yang diawali investor (korban) mengetahui adanya pemberitaan di media massa pada tanggal 16 Mei 2023 setelah melakukan pembayaran.⁶ Perumahan yang berkonsep Villa dan Resort tersebut oleh Pemerintah Daerah DIY, melalui Satuan Polisi Pamong Praja DIY atas Objek Sengketa dilakukan penyegelan karena pihak PT. IIC tidak mengantongi izin pemanfaatan tanah kas desa (TKD) Akibatnya, properti tersebut tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan.⁷

Berdasarkan posita gugatan, para Penggugat mengaku mengalami kerugian materiil akibat investasi dalam proyek perumahan Kandara yang awalnya dikelola PT Deztama Putri Sentosa dan kemudian diambil alih oleh PT IIC. Delapan penggugat telah menyetorkan dana antara Rp150 juta hingga Rp245 juta untuk pembelian kavling, baik secara bertahap maupun lunas. Total nilai investasi yang telah dibayarkan mencapai Rp1.209.500.000 dan menjadi

⁵ *Ibid.*

⁶ KumparanNews, "Perumahan 'Tanah Kas Desa' di Maguwoharjo Sleman Disegel Satpol PP DIY", Kumparan.com, 17 Mei 2025, <https://kumparan.com/kumparannews/perumahan-tanah-kas-desa-di-maguwoharjo-sleman-disegel-satpol-pp-diy-20Q41840cfl/full>, diakses pada Jumat 27 Juni 2025, pukul. 13.14 WIB.

⁷ *Ibid.*

dasar tuntutan kerugian dalam perkara ini. Rincian masing-masing penggugat sebagai berikut:

- (1) Evi Firdaus Ismail, sejak 23 Desember 2022 menginvestasikan Rp245.000.000 dan telah membayar Rp196.000.000 untuk kavling Arkha Kandara No. 79;
- (2) Sri Lestari, sejak 4 Januari 2023 menginvestasikan Rp235.000.000 dan telah membayar Rp117.500.000 untuk kavling Yasa Premium No. 06;
- (3) Rosinta Sutirahayu, sejak 20 Maret 2023 menginvestasikan Rp230.000.000 dan telah membayar Rp118.500.000 untuk kavling Arkha Kandara No. 60;
- (4) Nge Yeni, sejak 24 Maret 2023 menginvestasikan Rp235.000.000 dan telah membayar Rp117.500.000 untuk kavling Arkha Kandara No. 61;
- (5) Diska Herva Ayu Pawestri, sejak 2 Januari 2023 menginvestasikan Rp235.000.000 dan telah membayar Rp120.000.000 untuk kavling Arkha Kandhara No. 44;
- (6) Khusnul Khotimah, sejak 30 Maret 2023 menginvestasikan Rp230.000.000 dan telah melunasi pembayarannya untuk kavling Arkha Kandara No. 46;
- (7) Woro Lisambodro Ratna Wardani, sejak 8 Januari 2022 menginvestasikan Rp150.000.000 dan telah melunasi pada 13 April 2023 untuk kavling A No. 01; dan

(8) Noeri Agoestini, sejak 18 Januari 2022 menginvestasikan Rp160.000.000, telah melunasi pada 3 Desember 2022 untuk kavling A No. 03, serta telah dibuatkan Surat Perjanjian Investasi Nomor 0020/IIC/Kandara/I/2023 tertanggal 25 Januari 2023.⁸

Permasalahan hukum proyek Villa Kandara turut dipengaruhi oleh status TKD yang digunakan merupakan milik Kasultanan Yogyakarta atau Kadipaten Pakualaman dan diberikan kepada desa melalui Hak Anggaduh. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta menyebutkan mengenai sistem keagrariaan DIY tanah desa seperti ini dapat disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa dengan status hak pakai namun kepemilikannya tetap berada pada Kasultanan atau Kadipaten. Ketentuan ini menegaskan bahwa meskipun tanah dapat dimanfaatkan desa, hak kepemilikan tidak berpindah.⁹

Pemanfaatan TKD juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pasal 10 dan Pasal 11 menyebutkan bahwa tanah kas desa hanya boleh dimanfaatkan sepanjang tidak menghilangkan status kepemilikannya sebagai aset desa. Pasal 25 dan Pasal 32 dari peraturan yang sama juga menetapkan bahwa tanah kas desa tidak dapat dialihkan, kecuali dalam kondisi terbatas seperti penyertaan modal

⁸ Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN.Smn.

⁹ Undang Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

kepada Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) atau tukar-menukar untuk kepentingan umum yang sah menurut hukum.¹⁰

Ketentuan tambahan yang bersifat khusus diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (Perdais) Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pasal 38 Perdais dan Pasal 11 Peraturan Gubernur tersebut menyatakan bahwa tanah desa yang telah disertifikatkan sebagai hak pakai di atas tanah negara harus dikembalikan statusnya menjadi hak pakai di atas tanah milik Kasultanan atau Kadipaten.¹¹ Ketidaksiesuaian terhadap ketentuan ini turut memicu permasalahan hukum termasuk penyegelan proyek Villa Kandara oleh Pemerintah DIY.

Hal tersebut juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 59 Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang secara tegas memuat larangan pengalihan izin penggunaan TKD kepada pihak lain, penambahan luas penggunaan tanah melebihi izin, penggunaan TKD sebagai tempat tinggal, alih fungsi lahan sawah beririgasi, dan penggunaan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Larangan tersebut bertujuan

¹⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹¹ Amanda Nurdiana Puspitasari dan Mukmin Zakie, “Kedudukan Tanah Kas Desa Setelah Berlakunya Peraturan Gubernur Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa (Studi di Kelurahan Argomulyo, Kapanewon Cangkringan, Kabupaten Sleman)”, *Prosiding Seminar Hukum Aktual*, Vol. 2 No. 6, Universitas Islam Indonesia, 2024, hlm. 286.

menjaga tanah desa dari penyalahgunaan dan memastikan pemanfaatannya tetap sesuai dengan fungsi sosial.¹²

Hubungan hukum dalam konteks keperdataan yang timbul antara para pihak dalam kasus investasi pada proyek *Villa Kandara* juga harus dilihat melalui kacamata hukum perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.¹³

Kenyataan di lapangan seringkali berbeda, banyak TKD yang justru dikomersialkan, dijual, bahkan dijadikan kavling perumahan tanpa izin yang sah. Ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dengan aturan hukum inilah yang menjadi bentuk ketimpangan utama. Tanah desa yang seharusnya menjadi aset kolektif demi kesejahteraan warga justru berubah menjadi komoditas untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu.¹⁴ Kondisi tersebut mengakibatkan kerugian yang nyata bagi para pihak, khususnya para investor yang telah menyetorkan dana untuk pembelian unit kavling dalam proyek pembangunan perumahan Villa Kandara. Mereka mengalami kerugian finansial

¹² Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).

¹⁴ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatur bahwa tanah kas desa (TKD) hanya boleh dimanfaatkan untuk kepentingan desa, dan tidak dapat dipindahtangankan atau dijual tanpa dasar hukum yang jelas.

dan kehilangan hak atas objek yang telah diperjanjikan, karena tanah yang dijanjikan ternyata merupakan TKD yang tidak boleh dialihkan kepada pihak ketiga secara bebas.¹⁵ Hubungan antara investor dan pengembang didasarkan pada perjanjian, sehingga keabsahan hubungan hukum tersebut harus dinilai berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat empat syarat sahnya perjanjian: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Penggunaan tanah kas desa sebagai objek perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum.¹⁶

Pihak-pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum perdata melalui gugatan pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi atas dasar perjanjian yang tidak sah. Perlindungan hukum yang bersifat represif diberikan dengan mengupayakan pemulihan hak-hak para investor serta penegakan asas kepastian hukum dalam praktik jual beli yang melibatkan aset desa, sehingga tercipta keadilan bagi para pihak yang dirugikan.¹⁷ Peneliti dalam hal ini mengangkat judul **"KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAS DESA DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA TERHADAP PEMBELI (Studi Kasus Jual Beli Tanah Kas Desa Maguwoharjo yang**

¹⁵ Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).

¹⁷ Fara Aulia dan Ema Nurkhaerani, "Perlindungan Hukum Bagi Investor Pada Perusahaan Dalam Kasus PT. Apa Tobacco Nusantara Menurut Hukum Kepailitan", *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 3 No.3, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, 2025, hlm. 551.

Dialihfungsikan Oleh Robinson Saalino Sebagai Villa Kandara)" guna mengkaji keabsahan perjanjian tersebut dari perspektif hukum perdata serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli TKD yang telah dialihfungsikan Robinson Saalino dengan pembeli?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli TKD yang telah dialihfungsikan sebagai Villa Kandara di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli TKD yang telah dialihfungsikan Robinson Saalino dengan pembeli.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli TKD yang telah dialihfungsikan sebagai Villa Kandara di Kabupaten Sleman.

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan penelaahan terhadap hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan kajian penelitian ini yang sekaligus dalam hal ini untuk menjelaskan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya serta menjadikan penelitian sebelumnya sebagai resource dalam penelitian ini untuk melahirkan gagasan baru yang belum pernah diteliti sebelumnya. Dapat dijelaskan juga bahwa orisinalitas penelitian dalam karya akademik sangat diperlukan sebagai bentuk pertanggungjawaban penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti dalam skripsi yang berjudul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Kas Desa dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli (Studi Kasus Jual Beli Tanah Kas Desa Maguwoharjo yang Dialihfungsikan oleh Robinson Saalino Sebagai Villa Kandara”. Di bawah ini merupakan orisinalitas penelitian dalam bentuk tabel:

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
1.	Transparansi Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri	Fakultas Syari'ah Program Studi Hukum Tata Negara (Syariah) Universitas Islam Negeri Maulana Malik	Penelitian ini mengkaji transparansi dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri, yang memiliki lahan cukup luas dan menjadi sumber utama

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
	Achmad Sulton Zainul Firdaus	Ibrahim Malang (2022)	pendapatan desa. Fokus penelitian ini adalah bagaimana pengelolaan dilakukan secara terbuka, disertai bukti tertulis antar pihak, serta pemanfaatannya diarahkan untuk kepentingan masyarakat. Penelitian juga menelaah pelaksanaan pengelolaan sesuai Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, terutama dalam hal sewa dan kerja sama pemanfaatan. Pemerintah desa telah menjalankan sistem sewa secara baik, mendapat persetujuan BPD, serta mematuhi ketentuan bahwa kerja sama harus meningkatkan pendapatan desa, tidak dialihkan ke pihak lain, dan melibatkan BPD dalam persetujuan.

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
2.	<p data-bbox="386 415 647 1245">Kajian Yuridis Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.</p> <p data-bbox="386 1360 597 1392">Dara Kamaratih</p>	<p data-bbox="670 415 943 884">Fakultas Hukum Program Studi Kementrian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi Universitas Jember (2019)</p>	<p data-bbox="966 415 1412 1833">Penelitian ini mengkaji bahwa pengelolaan tanah kas desa merupakan bentuk pelaksanaan kewenangan kepala desa terhadap aset desa sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 01 Tahun 2016. Sejak diberlakukannya Instruksi Mendagri Nomor 26 Tahun 1992, tanah bengkok tidak lagi menjadi penghasilan pribadi perangkat desa, melainkan berubah menjadi aset milik desa yang harus dikelola secara transparan dan sesuai aturan. Kepala desa tetap menjadi penanggung jawab utama, namun dapat mendelegasikan sebagian kewenangan kepada perangkat desa, dengan tetap melibatkan BPD dalam setiap bentuk</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
			<p>pemanfaatan atau kerja sama. Pengelolaan ini harus melalui APBDes dan ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Jika terjadi penyalahgunaan kewenangan, kepala desa dapat dikenai sanksi hukum, sehingga diperlukan tanggung jawab hukum dan administratif yang kuat dalam tata kelola tanah kas desa.</p>
3.	<p>Dampak Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Penggung Kecamatan</p>	<p>Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Ponorogo (2023)</p>	<p>Penelitian ini mengkaji permasalahan utama yang dihadapi pemerintah desa dalam pemanfaatan tanah kas desa adalah belum tersertifikatkannya tanah kas desa atas nama Pemerintah Desa, meskipun tanah tersebut telah dimanfaatkan untuk</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
	<p>Nawangan Kabupaten Pacitan. Bolo Winarso</p>		<p>berbagai sektor penting seperti taman hiburan dan rekreasi di Desa Penggung, kawasan industri di Desa Gondang, serta pertanian di Desa Pakis Baru. Ketidakjelasan status hukum tanah kas desa ini menimbulkan tantangan dalam pengelolaannya. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 112 Tahun 2014, khususnya Pasal 19 yang mengatur bahwa tanah desa yang berasal dari hak anggaduh dan tanah pengganti harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Desa, telah memberikan dasar hukum yang lebih kuat untuk pengelolaan tanah kas desa secara legal dan</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
			<p>terstruktur. Pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Nawangan, khususnya di Desa Penggung, terbukti mampu memberikan keuntungan dan meningkatkan pendapatan desa yang berdampak positif pada pembangunan sektor industri, rekreasi, dan pertanian. Dengan demikian, pengelolaan tanah kas desa yang baik dan berbasis kepastian hukum tidak hanya meningkatkan pendapatan desa tetapi juga berkontribusi nyata dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat.</p>
4.	Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap	Program Studi Hukum Fakultas Hukum	Penelitian ini mengkaji Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang melibatkan penjual di bawah umur

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
	<p>Penjual Di Bawah Umur Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Marshanda Melati Kusuma</p>	<p>Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Surabaya (2024)</p>	<p>sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt dinyatakan tidak sah secara hukum. Hal ini disebabkan karena salah satu pihak penjual, yaitu Aditya Laksono Kurniawan, masih berusia 17 tahun saat transaksi dilakukan dan belum memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perjanjian secara mandiri. Dalam konteks hukum perdata, seseorang yang belum dewasa wajib didampingi wali yang ditetapkan melalui putusan pengadilan, bukan hanya melalui surat keterangan perwalian dari kelurahan atau camat. Akta jual beli yang dibuat tanpa memenuhi</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
			<p>syarat hukum ini dianggap tidak memenuhi prosedur formal yang ditetapkan, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam penelitian ini juga ditemukan bahwa PPAT yang membuat akta jual beli memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa seluruh dokumen dan syarat keabsahan terpenuhi, termasuk status hukum para pihak. Oleh karena itu, keabsahan suatu akta jual beli sangat bergantung pada kelengkapan unsur-unsur hukum yang mendasarinya, dan dalam hal ini, akta tersebut cacat hukum karena melanggar ketentuan perwalian bagi anak di bawah umur.</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
5.	<p data-bbox="386 415 647 1031">Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Ternate Ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata. Nabila Eka Pratama Putri Nurhidayat</p>	<p data-bbox="670 415 943 957">Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Surabaya (2022).</p>	<p data-bbox="966 415 1412 1835">Penelitian ini mengkaji berbagai sengketa jual beli tanah yang terjadi di Ternate, baik yang diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, umumnya disebabkan oleh pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya unsur kesepakatan dan unsur objek tertentu. Sengketa-sengketa tersebut mencakup kasus penipuan, jual beli tanpa persetujuan seluruh ahli waris, pemalsuan kuasa, serta konflik atas status kepemilikan tanah. Selain itu, masih banyak masyarakat yang mengabaikan prosedur formal seperti balik nama sertifikat atau perolehan</p>

No.	Judul & Penulis	Instansi/ Penerbit	Hasil Kajian
			<p>bukti kepemilikan yang sah. Hal ini mencerminkan rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya keabsahan formal dalam transaksi tanah. Maka, agar jual beli tanah sah secara hukum, seluruh unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus terpenuhi secara utuh, termasuk kecakapan hukum para pihak, kesepakatan yang sah, objek yang jelas, serta sebab yang halal.</p>

Dari perbandingan di atas dengan lima penelitian, dapat disimpulkan bahwa skripsi saya memiliki perbedaan tersendiri baik dari segi fokus permasalahan maupun pendekatan hukum yang digunakan. Penelitian saya secara khusus membahas keabsahan perjanjian jual beli tanah kas desa yang dialihfungsikan secara melawan hukum oleh pihak swasta, serta menyoroati perlindungan hukum bagi pembeli/investor yang dirugikan.

Penelitian Achmad Sulton yang fokus pada aspek transparansi pengelolaan tanah kas desa, atau Dara Kamaratih yang menitikberatkan pada kewenangan kepala desa menurut Permendagri, skripsi saya menyoroti praktik penyalahgunaan kewenangan dalam bentuk kerja sama dengan developer tanpa izin yang menimbulkan kerugian konkret bagi masyarakat. Dibandingkan dengan studi Bolo Winarso yang lebih berorientasi pada dampak ekonomi dan legalitas sertifikasi atau penelitian Marshanda dan Nabila yang menyoroti keabsahan jual beli secara umum dari sudut hukum perdata (Pasal 1320 KUHPer), skripsi saya menggabungkan aspek hukum agraria, perdata, administrasi, dan perlindungan konsumen secara bersamaan, serta didasarkan pada kasus nyata dengan putusan pengadilan yang sedang berlangsung.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian jual beli adalah suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli, di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang tersebut. Berdasarkan pengertian ini, dapat disimpulkan bahwa dua unsur utama dalam perjanjian jual beli adalah penyerahan hak milik atas barang dan pembayaran harga yang dilakukan dengan uang. Jika

pembayaran tidak dilakukan dengan uang, maka transaksi tersebut bukan merupakan jual beli, melainkan barter atau tukar menukar barang.¹⁸

Dalam perjanjian jual beli, elemen yang sangat penting adalah adanya kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak mengenai apa yang mereka setuju, agar tidak terjadi salah paham, kekeliruan, atau adanya unsur paksaan dan penipuan. Selain itu, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terdapat ketentuan yang menetapkan persyaratan bagi pelaku transaksi jual beli, antara lain bahwa mereka harus berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah, memiliki kesehatan mental yang baik, dan tidak dilarang oleh hukum untuk melakukan tindakan tertentu. Selain itu, Pasal 1337 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian jual beli harus dilakukan dengan dasar yang sah, yakni tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Unsur-unsur utama dalam perjanjian jual beli mencakup kesepakatan para pihak, barang yang diperjualbelikan, dan harga yang disepakati. Pertama, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yang diwujudkan dalam bentuk persetujuan untuk melakukan transaksi. Kedua, objek yang dijual harus jelas, baik berupa barang bergerak (misalnya kendaraan,

¹⁸Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*. Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 3.

¹⁹Salim H. S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*., Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 110.

elektronik) atau tidak bergerak (misalnya properti), serta dalam kondisi yang sesuai dengan kesepakatan. Ketiga, harga yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang harus disampaikan secara jelas, termasuk apakah sudah termasuk pajak atau biaya lainnya. Ketiga unsur ini merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli menurut hukum perdata Indonesia.²⁰

2. Keabsahan Perjanjian

Absah adalah kata sifat yang berarti sah secara hukum, berlaku, atau memiliki kekuatan hukum yang diakui. Suatu tindakan, dokumen, atau perjanjian disebut *absah* apabila telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik secara formil maupun materiil. Sinonim dari kata ini mencakup: asli, autentik, benar, legal, sah, valid, halal, tak batal, dan tak diragukan.²¹

Pendapat Stellinga, “sah” itu berarti tidak lain daripada : perbuatan pemerintah yang bersangkutan dapat diterima sebagai suatu bagian dari ketertiban hukum umum (*als een onderdeel van de algemene rechtsorde*). “Sah” itu tidak mengatakan sesuatu tentang isi atau kekurangan dalam sesuatu perbuatan pemerintah, melainkan hanya berarti diterima sebagai

²⁰ Sofian Nasution, *Hukum Perdata Perjanjian dan Kontrak.*, Salemba Empat, Jakarta, 2023, hlm. 92-95.

²¹ Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo dan Fifit Fitri Lutfianingsih, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm. 6.

sesuatu yang berlaku pasti. Oleh karena “diterima sebagai sesuatu yang berlaku pasti” (diterima sebagai bagian dari ketertiban hukum umum).²²

Pasal 1320 KUHPerdara menetapkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: (1) adanya kesepakatan antara para pihak yang terlibat; (2) kecakapan para pihak untuk membuat perikatan; (3) adanya objek yang jelas; dan (4) adanya sebab yang sah. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian, sementara yang ketiga dan keempat berhubungan dengan objek perjanjian. Perbedaan ini juga terkait dengan perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum (yang sejak awal dianggap tidak pernah ada) dan perjanjian yang dapat dibatalkan (yang masih berlaku hingga ada keputusan pengadilan yang membatalkannya).²³ Perjanjian dianggap sah jika semua unsur pokoknya terpenuhi. Syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian merupakan syarat yang bersifat subjektif.²⁴

Syarat subjektif harus dipenuhi, karena jika syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau salah satu pihak dapat mengajukan permohonan pembatalannya. Pembatalan tersebut tidak secara otomatis menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum,

²² E. Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, PT. Ichtiar Baru, Jakarta, 1990, hlm. 102.

²³ Muhammad Romli, “Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdara”, *Jurnal Tahkim*, Vol. 17 No. 2, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2021, hlm. 184-186.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

melainkan perjanjian tersebut masih dapat diminta pembatalannya oleh salah satu pihak yang bersangkutan. Syarat subjektif berbeda dengan syarat objektif, di mana syarat objektif berkaitan langsung dengan objek atau hakikat barang atau jasa yang menjadi pokok perjanjian. Syarat objektif ini harus terpenuhi agar perjanjian tetap sah. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, yang berarti perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut tidak bisa dipaksakan untuk dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terlibat.²⁵

Para pihak dalam membuat perjanjian memiliki kebebasan untuk menetapkan berbagai jenis perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata. Namun, kebebasan ini bukan berarti para pihak dapat membuat perjanjian tanpa batas, melainkan perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah. Kebebasan berkontrak memberikan hak bagi para pihak untuk menentukan isi dan jenis perjanjian, selama hal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum seperti yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.²⁶

Perjanjian dapat berakhir atau batal dengan beberapa cara, yaitu jika ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak, seperti perjanjian yang berlaku

²⁵ *Ibid*, hlm. 94.

²⁶ Apriyodi Ali et al, "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol.1 No.2, Universitas Jayabaya, 2022, hlm. 277.

untuk jangka waktu tertentu; jika undang-undang menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian; jika para pihak atau undang-undang menentukan bahwa perjanjian akan berakhir setelah terjadinya peristiwa tertentu; jika ada pernyataan untuk menghentikan perjanjian (*opzegging*); jika perjanjian dibatalkan melalui putusan hakim; jika tujuan perjanjian telah tercapai; atau jika ada persetujuan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian (*herroeping*).²⁷

3. Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan salah satu bentuk kekayaan desa yang dikuasai atau dimiliki oleh Pemerintah Desa, yang digunakan untuk mendukung pendapatan desa maupun untuk kepentingan umum, sesuai dengan asas fungsi sosial hak atas tanah. Tanah Kas Desa adalah bagian dari tanah desa yang diperuntukkan bagi penyelenggaraan pemerintahan desa dan kegiatan yang mendukung kemajuan desa. Sebagai salah satu sumber pendapatan desa, pengelolaan Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, serta sistem bangun guna serah atau bangun serah guna, yang semuanya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemanfaatan tanah ini bertujuan untuk mengoptimalkan aset desa, dengan tetap memperhatikan kepentingan sosial dan hukum yang mengatur pengelolaan

²⁷Giand Tansil, "Bab II" (PDF, *e-Library UNIKOM*), diakses 5 Maret 2025, https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/3429/10/7.Unikom_Giand_Tansil_31615005_Bab%20II.pdf.

tanah tersebut.²⁸ Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa adanya persetujuan dari seluruh warga desa. Tanah tersebut dapat disewakan oleh pihak yang diberi wewenang untuk mengelolanya. Pemerintah Desa merupakan pihak yang berhak mengelola Tanah Kas Desa untuk tujuan menghasilkan Pendapatan Asli Desa (PAD), dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku dan kepentingan masyarakat desa.²⁹

Ketika membicarakan hak atas tanah, seringkali muncul berbagai permasalahan, salah satunya terkait dengan pembebasan hak atas Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan salah satu aset yang dikelola oleh desa, dan hasil pengelolaannya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan desa itu sendiri. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menyatakan bahwa: “Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah”.³⁰

Relevansi dan kebijakan pemerintah terkait tanah kas desa sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa dan

²⁸Shinta Andriyani et al, “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa dan Pihak Ketiga Di Kawasan Mandalika (Desa Kuta Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 8 No. 2, Universitas Mataram, 2023, hlm. 238.

²⁹ Bagus Oktafian and Muhammad Azharuddin Fikri. “Status Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan.”, *Pandecta*, Vol. 16 No. 2, 2021, hlm 214.

³⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

mendorong pembangunan desa yang berkelanjutan. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang mengatur pengelolaan tanah kas desa sebagai salah satu sumber pendapatan desa, yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik di desa. Kebijakan pemerintah menekankan pada transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat dalam pengelolaan tanah kas desa. Selain itu, dengan adanya kebijakan digitalisasi dan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, pengelolaan tanah kas desa diharapkan semakin efisien dan terhindar dari potensi penyalahgunaan atau sengketa. Pengawasan oleh pemerintah daerah juga penting untuk memastikan bahwa tanah kas desa dikelola sesuai dengan tujuan dan manfaatnya bagi kesejahteraan masyarakat.³¹

4. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana

³¹ Fathoni, S, *Penyelesaian Sengketa Tanah Kas Desa dan Pengaturan Penggunaan Tanah Desa*, Tinta Media, Malang, 2023, hlm. 91-93.

diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.³²

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua jenis utama. Pertama, perlindungan hukum preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum suatu masalah timbul. Perlindungan ini dilakukan oleh pemerintah melalui pembuatan dan penerapan peraturan perundang-undangan yang dirancang untuk menghindari terjadinya pelanggaran serta memberikan panduan atau batasan-batasan dalam pelaksanaan kewajiban. Pemerintah berperan untuk mengatur dan memberi informasi tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh masyarakat, sehingga pelanggaran dapat dihindari sejak awal.³³ Tujuan utama dari perlindungan hukum preventif adalah untuk mencegah timbulnya permasalahan dengan memastikan bahwa setiap kebijakan atau keputusan yang diambil oleh pemerintah dilakukan dengan hati-hati dan berdasarkan pertimbangan yang matang, serta mengacu pada prinsip kehati-hatian dalam kebijakan dan penggunaan diskresi oleh pemerintah.³⁴

³²Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kabupaten Sukoharjo. "Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya." *JDIH Sukoharjo*. Terakhir diakses 5 Maret 2025, pukul 03.37 WIB. <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya>.

³³ Defi Arika dan Hari Sutra Disemadi, "Perlindungan Pencipta Atas Pembajakan Novel di *Marketplace*", *Jurnal Yustisiabel*, Vol. 6, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk, 2022, hlm. 189.

³⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

Kedua, perlindungan hukum represif, yang berfokus pada pemberian sanksi terhadap individu atau pihak yang telah melanggar peraturan yang berlaku. Sanksi tersebut dapat berupa denda, penjara, atau hukuman tambahan lainnya yang dijatuhkan untuk menyelesaikan masalah yang timbul akibat pelanggaran hukum. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan efek jera dan memastikan bahwa pelanggaran tidak dibiarkan begitu saja, serta untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat pelanggaran tersebut. Penyelesaian permasalahan hukum dilakukan melalui pengadilan administrasi dan pengadilan umum di Indonesia, yang memiliki wewenang untuk mengadili kasus-kasus pelanggaran hukum yang terjadi. Perlindungan hukum represif ini menjadi langkah terakhir setelah upaya pencegahan gagal dilakukan atau ketika pelanggaran sudah terjadi.³⁵

Menurut M. Isnaeni, perlindungan hukum dapat dianalisis berdasarkan sumbernya dan dibagi menjadi dua kategori, yaitu perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal. Perlindungan hukum internal berfokus pada upaya perlindungan yang diatur oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian.³⁶ Saat menyusun pasal-pasal dalam perjanjian, para pihak berusaha memastikan bahwa kepentingan mereka diakomodasi dengan prinsip konsensus. Semua

³⁵ Supriadi Jufri et al, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 4 No. 2, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, 2020, hlm. 103.

³⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 53.

risiko yang mungkin timbul diupayakan untuk dihindari dengan merancang pasal-pasal yang didasarkan pada kesepakatan bersama, sehingga kedua belah pihak mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang. Perlindungan hukum internal ini dapat terwujud jika posisi tawar antara kedua pihak relatif seimbang, memungkinkan mereka untuk menyatakan keinginan masing-masing sesuai dengan kepentingan mereka melalui kebebasan berkontrak. Oleh karena itu, para pihak dapat menyusun ketentuan dalam perjanjian yang dapat memberikan perlindungan hukum secara jelas berdasarkan inisiatif mereka.³⁷ Sementara itu, perlindungan hukum eksternal adalah perlindungan yang ditetapkan oleh pemerintah melalui regulasi untuk melindungi pihak yang lebih lemah. Ketentuan dalam regulasi ini harus bersifat adil, tidak memihak, dan proporsional, sehingga memberikan perlindungan hukum yang seimbang dan adil kepada semua pihak yang terlibat.³⁸

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif.

Penelitian yuridis normatif adalah pendekatan yang menekankan

³⁷ Arifa Khafsof ZM dan Sudiro, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Sebagai Perlindungan Hukum Preventif dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris", *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 2, Universitas Ekasakti Padang, 2023, hlm. 4320-4325.

³⁸ Jonathan Elkana Soritus, "Perlindungan Data Pribadi Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi", *Jurnal Globalisasi Hukum*, Vol. 1 No. 1, Universitas Trisakti, 2024, hlm. 5.

penggunaan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan dalam menganalisis atau menyelesaikan persoalan hukum. Pendekatan ini berfokus pada norma-norma yang tercantum dalam sistem hukum yang sah, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan ketentuan hukum lainnya yang mengatur hak, kewajiban, serta prosedur penyelesaian sengketa. Setiap analisis atau keputusan hukum dalam pendekatan yuridis normatif didasarkan pada peraturan tertulis yang berlaku, dengan tujuan untuk memastikan kepastian hukum dan penerapan yang konsisten.³⁹

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan merupakan metode penelitian hukum yang fokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu sistem hukum. Tujuan utamanya adalah untuk mengidentifikasi dan memahami norma-norma hukum yang terkandung dalam undang-undang atau peraturan yang relevan guna menyelesaikan permasalahan hukum tertentu. Pendekatan ini memandang hukum sebagai aturan tertulis yang harus diterapkan sesuai ketentuan yang ada. Pendekatan

³⁹Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *E-Journal UNDIP*, Vol. 7 Edisi 1, Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 24.

ini lebih mengutamakan kajian terhadap teks-teks hukum, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden, dan peraturan lainnya, dengan menganalisis isi peraturan tersebut untuk menemukan norma yang mengatur atau relevan dengan masalah hukum yang diteliti.⁴⁰ Pendekatan kasus adalah metode penelitian hukum yang menganalisis putusan pengadilan atau kasus-kasus hukum untuk memahami penerapan hukum dalam praktik.⁴¹ Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji penerapan dan tafsir hukum oleh pengadilan dalam menyelesaikan sengketa, dengan menyoroti prinsip hukum dalam putusan serta konsistensinya di berbagai tingkat peradilan. Pendekatan ini juga membantu melihat perkembangan interpretasi hukum dan pengaruh putusan terhadap pembentukan hukum ke depan.⁴²

3. Fokus Penelitian

Objek penelitian yang dilakukan yaitu Keabsahan perjanjian jual beli Tanah Kas Desa yang telah dialihfungsikan Robinson Saalino dengan pembeli dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli Tanah Kas Desa yang telah dialihfungsikan sebagai Villa Kandara di Kabupaten Sleman.

⁴⁰ Sujadi, Deni & Hartini, Sri, *Metodologi Penelitian Hukum: Teori dan Praktik dalam Penelitian Hukum Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2021, hlm. 79-81.

⁴¹ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 165.

⁴² Rusdin Tahir, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum : Suatu Pendekatan Teori dan Praktik*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2023, hlm. 99.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder berupa bahan hukum yang terdiri dari 3 jenis kategori, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer sumber hukum yang mengikat secara langsung dan menjadi dasar utama dalam pembentukan hukum, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah, putusan pengadilan, dan sumber hukum resmi lainnya. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian, yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
- 5) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- 7) Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Smn

b. Bahan Hukum Sekunder merupakan sumber hukum yang berisi penjelasan, penelitian hukum, analisis, atau komentar terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam konteks penelitian skripsi

meliputi buku, artikel, jurnal, atau publikasi lain yang memberikan wawasan dan informasi tambahan untuk mendalami topik hukum yang diteliti.

- c. Bahan Hukum Tersier merupakan sumber yang memberikan petunjuk atau informasi untuk menemukan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian skripsi meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum yang digunakan untuk mempermudah pemahaman istilah-istilah hukum.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka melibatkan pengumpulan, pemahaman, dan analisis literatur serta sumber tertulis yang relevan, seperti buku, artikel, jurnal, tesis, dan peraturan perundang-undangan, untuk menggali teori, konsep, dan informasi terkait topik yang diteliti.⁴³ Tujuan metode ini adalah membangun dasar teori yang kuat dan memperkaya pemahaman peneliti tentang isu yang dibahas. Studi dokumen merupakan pelengkap penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Kredibilitas hasil penelitian kualitatif akan lebih tinggi jika menggunakan studi dokumen dalam metode penelitian kualitatifnya.⁴⁴

⁴³ Amruddin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, CV. Media Sains Indonesia, Bandung, 2022, hlm. 9.

⁴⁴ Umu Rosyidah et al, *Analisis Data Penelitian Manajemen*, Universitas Wisnuwardhana Malang Press, Malang, 2021, hlm. 142.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis data yang digunakan dalam penelitian penulis adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu difokuskan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang terkait dengan pertanyaan siapa, apa, dimana dan bagaimana suatu peristiwa atau pengalaman terjadi hingga akhirnya dikaji secara mendalam untuk menemukan pola-pola yang muncul pada peristiwa tersebut. Secara ringkas dapat dijelaskan bahwa deskriptif kualitatif adalah suatu metode penelitian yang bergerak pada pendekatan kualitatif sederhana dengan alur induktif. Alur induktif ini maksudnya penelitian deskriptif kualitatif diawali dengan proses atau peristiwa penjelas yang akhirnya dapat ditarik suatu generalisasi yang merupakan sebuah kesimpulan dari proses atau peristiwa tersebut.⁴⁵

G. Kerangka Skripsi

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai arah dan tujuan penulisan dalam skripsi ini, maka penulis akan menggambarkan secara garis besar kerangka dari skripsi ini dengan perincian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai pendahuluan tentang perlindungan hukum terhadap korban yang bekerjasama dengan pelaku pengalihfungsian tanah kas desa dalam proyek Villa Kandara di Kabupaten Sleman yang berisi latar belakang

⁴⁵ Muhammad Rijal Fadli, "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif", *Humanika Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, Vol. 21 No. 1, Universitas Negeri Yogyakarta, 2021, hlm. 43.

masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM

Bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum baik dari sisi teoritik hukum positif maupun teoritik hukum islam tentang perlindungan hukum terhadap korban yang bekerjasama dengan pelaku pengalihfungsian tanah kas desa dalam proyek Villa Kandara di Kabupaten Sleman

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan untuk menjawab rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu tentang keabsahan jual-beli tanah antara Robin Saalino dengan korban terhadap Tanah Kas Desa serta perlindungan hukum terhadap korban yang bekerjasama dengan pelaku pengalihfungsian tanah kas desa dalam proyek Villa Kandara di Kabupaten Sleman

BAB IV PENUTUP

Bab ini menjelaskan mengenai penutup yang berisi kesimpulan dan saran terkait dengan keabsahan jual-beli tanah antara Robin Saalino dengan korban terhadap Tanah Kas Desa serta perlindungan hukum terhadap korban yang bekerjasama dengan pelaku pengalihfungsian tanah kas desa dalam proyek Villa Kandara di Kabupaten Sleman.