

202210110311136
Afni Lailatul Fajriyah
Prodi Ilmu Hukum

**ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK DAN UPAYA
PENYELESAIAN PERMASALAHAN JUAL BELI TANAH PETOK D DI
BAWAH TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG
KABUPATEN GRESIK**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

AFNI LAILATUL FAJRIYAH

202210110311136

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2026

202210110311136
Afni Lailatul Fajriyah
Prodi Ilmu Hukum

**ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK DAN UPAYA
PENYELESAIAN PERMASALAHAN JUAL BELI TANAH PETOK D DI BAWAH
TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG KABUPATEN
GRESIK**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
AFNI LAILATUL FAJRIYAH
NIM: 202210110311136

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2026

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK DAN UPAYA
PENYELESAIAN PERMASALAHAN JUAL BELI TANAH PETOK D DI
BAWAH TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG
KABUPATEN GRESIK**

Diajukan Oleh:

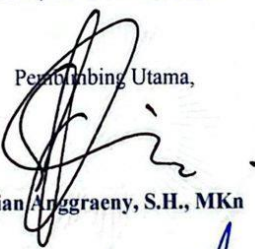
AFNI LAILATUL FAJRIYAH

202210110311136

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 30 Mei 2026

Pembimbing Utama,


Isdian Anggraeny, S.H., MKn

Pembimbing Pendamping,

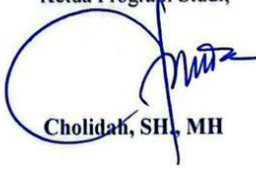

Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



Dekan,


Prof. Dr. Kongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

AFNI LAILATUL FAJRIYAH

202210110311136

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 30 Mei 2026

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

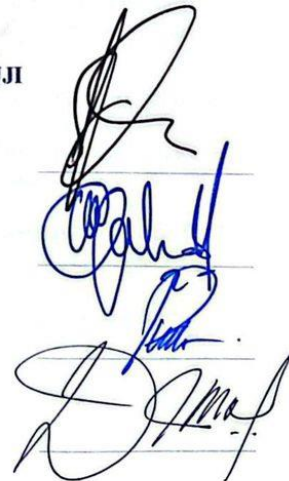
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Isdian Anggraeny, S.H., MKn

Sekretaris : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : AFNI LAILATUL FAJRIYAH

NIM : 202210110311136

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK DAN UPAYA
PENYELESAIAN PERMASALAHAN JUAL BELI TANAH PETOK D DI
BAWAH TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG
KABUPATEN GRESIK

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

05 Juni 2026

METERAI TEMPEL
A0C8DANX417502488

Afni Lailatul Fajriyah

MOTTO HIDUP

“Allah Memang Tidak Menjanjikan Kehidupanmu Akan Selalu Mudah, Tapi Dua

Kali Allah Berjanji Bahwa FA INNA MA’AL USRI USRO”.

(QS. Al-Insyirah 94:5-6)

"Apapun yang sudah terjadi dalam hidupmu, jangan katakan "seandainya", tapi katakan "Qadarullah" karna semua yang terjadi adalah takdir dan takdir Allah itu selalu baik, karna Allah itu maha baik"

(Ustadz Hanan Attaki)

“Just enjoy your life, do something u can, do something u can make u happy, never give a care abt people whose throwing hate for u.”

(Afni Lailatul Fajriyah)

“Orang tua dirumah menanti kepulanganmu dengan hasil yang membanggakan, jangan kecewakan mereka. Simpan keluhmu, sebab letihmu tak sebanding dengan perjuangan mereka menghidupimu”

(Afni Lailatul Fajriyah)

ABSTRAK

Nama : Afni Lailatul Fajriyah
NIM : 202210110311136
**Judul : Analisis Peran Kepala Desa Dalam Praktik Dan Upaya
Penyelesaian Permasalahan Jual Beli Tanah Petok D Di Bawah
Tangan Di Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten
Gresik**
**Pembimbing : Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn
Yohana Puspitasari Wardoyo, M.H**

Praktik jual beli tanah yang masih berstatus petok D di bawah tangan merupakan fenomena yang banyak terjadi di masyarakat pedesaan dan menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis praktik jual beli tanah Petok D yang dilakukan di bawah tangan serta peran Kepala Desa dalam penyelesaian permasalahan yang timbul di Desa Banyutengah, Kecamatan Panceng, Kabupaten Gresik. Permasalahan utama yang dikaji meliputi: (1) bagaimana peran Kepala Desa dalam praktik jual beli tanah Petok D di bawah tangan, dan (2) apa saja hambatan serta upaya dalam penanganan sengketa yang timbul dari praktik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan empiris, yang mengkaji kesesuaian antara ketentuan hukum positif dengan praktik yang terjadi di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis, transaksi jual beli tanah di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena tidak dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Peran Kepala Desa dalam praktik ini sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi. Hasil mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang hanya memiliki kekuatan moral dan tidak mengikat secara hukum seperti putusan pengadilan. Hambatan yang dihadapi antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, kekeliruan dalam memahami bukti kepemilikan seperti SPPT PBB, serta lemahnya kekuatan pembuktian dokumen di bawah tangan. Dengan demikian, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta optimalisasi peran pemerintah desa dan lembaga pertanahan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan.

Kata kunci: Jual Beli Tanah; Petok D; Peran Kepala Desa; Mediator Desa; Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Nama : Afni Lailatul Fajriyah
NIM : 202210110311136
Judul : Analisis Peran Kepala Desa Dalam Praktik Dan Upaya
Penyelesaian Permasalahan Jual Beli Tanah Petok D Di Bawah
Tangan Di Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten
Gresik
Pembimbing : Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn
Yohana Puspitasari Wardoyo, M.H

The practice of buying and selling land that still has the status of Petok D underhand is a phenomenon that often occurs in rural communities and gives rise to various legal problems, especially related to the centralization and protection of rights to land. This study aims to analyze the juridical practice of buying and selling Patok D land that is carried out underhand and the role of the Village Head in resolving reciprocal problems in Barmutengah Village, Pancoma District. Gresik Regency. The main problems studied include (0) how is the role of the Village Head in the practice of buying and selling Pitak. D land underhand, and (2) what are the obstacles and efforts in handling disputes that arise from this practice. This study uses a sociological juridical method with an empirical approach, which examines the suitability between positive book regulations and practices that occur in society. The results of the study indicate that legally, land sale and purchase transactions under the tangre do not have perfect legal force because they are not carried out through a Land Deed Making Officer (PPAT) and are not registered with the National Land Agency, thus potentially causing legal uncertainty. The role of the Village Head in this practice is as a mediator in resolving disputes through non-Muzau channels, the results of mediation are won in the Medan Acura News which only has moral force and is not legally binding like court firecrackers. The obstacles faced include low public legal awareness, errors in understanding proof of ownership such as SPPT PBH, and the institution of the power of proof of underhand dekunen. Thus, it is necessary to increase public legal awareness and optimize the role of the village government and land institutions to ensure legal certainty and protection in

Keywords: Sale and Purchase of Land Patok D, Village Head Platform, Village Mediator, Legal Certainty

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Maha Segalanya, atas seluruh rahmat dan hidayat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PERAN KEPALA DESA DALAM PRAKTIK DAN UPAYA PENYELESAIAN PERMASALAH JUAL BELI TANAH PETOK D DI BAWAH TANGAN DI DESA BANYUTENGAH KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK”** tepat pada waktunya. Skripsi ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar sebagai Sarjana Hukum di Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang. Kesuksesan penulisan Skripsi ini, tidak dapat terlaksana dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bimbingan, arahan dan saran baik secara langsung ataupun tidak langsung. Karena pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Malang
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang
3. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III, Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn., Selaku Dosen Pembimbing I, Penulis

Sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala arahan, ilmu, dan kesabaran Ibu dalam membimbing penulis. Terima kasih atas segala waktu, ilmu, serta arahan yang sangat berharga dalam membimbing dan membangun kerangka berpikir dan mengarahkan penelitian ini dari awal hingga akhir. Kesabaran dan motivasi yang Ibu

berikan menjadi kekuatan tersendiri bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya, Semoga segala kebaikan yang telah Ibu berikan dibalas dengan keberkahan dan kesuksesan yang berlimpah.

5. Yohana Puspitasari, M.H., Tiada kata yang cukup untuk mengungkapkan rasa terima kasih Penulis atas segala bimbingan, dukungan, dan ilmu yang telah Ibu berikan. Dalam setiap diskusi dan arahan, Penulis belajar bukan hanya tentang Skripsi ini, tetapi juga tentang ketekunan, kedisiplinan, dan ketulusan dalam menuntut ilmu. Terima kasih telah sabar membimbing Penulis hingga Skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga Ibu senantiasa diberi kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan dalam setiap langkah kehidupan.
6. *Support system* dan panutan. Ayahanda Abdul Hamid, terimakasih selalu berjuang tanpa mengenal kata lelah dan menyerah demi mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidupnya sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Sehat selalu dan panjang umur karena ayah harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis. Sekali lagi terimakasih untuk setiap cucur keringat yang engkau tukarkan menjadi sebuah nafkah hingga anakmu bisa sampai di tahap ini.
7. Pintu surgaku, Ibunda Hanik tercinta yang selalu menjadi alasan penulis bisa bertahan sampai saat ini. Terimakasih atas segala motivasi, semangat, harapan serta bersedia menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia, terimakasih karena tidak pernah menuntut akan segala hal dan bahkan

senantiasa mendampingi setiap langkah penulis untuk menjadi seseorang yang berpendidikan. Terimakasih atas kasih sayang tanpa batas yang diberikan, mendoakan tanpa henti dan terimakasih atas kesabaran serta pengorbanan yang selalu mengiringi perjalanan hidup penulis. Beliau adalah wanita hebat yang tidak banyak mengeluh juga pandai menyembunyikan segala lukanya sendirian. Dan beliau lah sumber kekuatan dan inspirasi bagi penulis, sekali lagi terimakasih untuk segala bentuk pengorbanan baik secara moral maupun finansial.

8. Untuk adikku, Ahmad Hijjaj Dakhilullah dan Ahmad Zabir Arsalan. Terimakasih sudah menjadi sumber semangat dan motivasi dalam setiap langkah perjuangan penulis. Meski kami kadang tidak akur, namun merekalah yang menjadi alasan penulis terus berusaha menempuh pendidikan dengan sungguh-sungguh, agar kelak mereka dapat menikmati kehidupan yang lebih layak tanpa harus bersusah payah menata hidup dan karimu dari awal. Semoga apa yang kakak perjuangkan hari ini dapat menjadi pijakan bagi masa depanmu yang lebih baik
9. Seluruh keluarga tercinta kakek, nenek, om dan tante dan seluruh keluarga yang namanya tidak bisa penulis sebut satu persatu, terimakasih telah memberikan doa dan menyayangi penulis dengan tulus
10. Teruntuk (Lima Cewe) yaitu Fitriani Widodo, Anisatul Hikmah C, Aurellia Beryl R, dan Hanan Shiba S, yang menjadi sahabat penulis sejak awal masa perkuliahan. Segala canda, tawa, suka, sedih, dan diskusi larut malam menjadi bagian dari perjuangan yang tidak terasa sendiri. Bersama kalian,

hari-hari di kampus berubah menjadi cerita yang layak dikenang. Penulis merasa sangat bersyukur dipertemukan oleh orang yang tulus, setia, dan ceria seperti kalian. Terima kasih telah bertahan di sisi penulis di kala banyak masalah yang dihadapi bersama. Kalian bukan sekedar teman, tapi bagian dari perjalanan yang akan selalu hidup dalam ingatan penulis.

11. Kepada teman yang sudah saya anggap seperti saudara yaitu Astrid Widya
Yang hadir bukan hanya saat tawa mengisi hari, tapi juga ketika air mata menjadi teman sepi. Yang tahu lelahku tanpa aku berkata, yang tetap tinggal meski dunia terasa sempit. Bersamamu, jalanan yang terjal pun terasa mungkin untuk dilewati. Tawa, lelah, begadang, bahkan hampir menyerah, telah kita lalui bersama sebagai kisah yang tak tergantikan. Terima kasih, telah menjadi rumah dalam bentuk manusia, tempat pulang yang tak selalu dekat, tapi selalu hangat.
12. Nadila Ryke, Shinta Melyana, Amelia Putri, Fahra Virgin, Nandita Afrianty, Sendy Dwi dan Tamara Putri yang telah memilih untuk terus bersama di tengah suka, duka, dan pasang surut kehidupan Perkuliahan. Dibalik kata-kata pedas yang selalu dilontarkan satu sama lain, ada hati baik yang selalu siap menyediakan bahu untuk bersandar, dan hadir tanpa syarat di kehidupan penulis.
13. Chintya Putri, terimakasih telah hadir bukan sekedar sebagai teman, melainkan penulis sudah menganggap chintya sebagai sosok adik yang selalu memberikan dukungan tanpa henti. segala tawa, semangat, berbagai cerita lucu dan kesedihan, Terimakasih menjadi pendengar yang baik di saat-

saat tersulit selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis harap jalanmu selalu diberi kemudahan dan dikuatkan dalam segala hal.

14. Retno Sekar , Cindy wldr, Nur Aisah dan Zoraidah yang selalu menemani di keseharian penulis dan memberikan cerita baru diluar perkuliahan. Kata-kata yang selalu disampaikan dan waktu yang telah diluangkan demi mendukung karir penulis akan menjadi memori yang tidak pernah terlupakan.
15. Wilda Noviansyah, Ria Abelia, Najua Rizqia, yang berada di setiap proses dan perjuangan penulis dalam menorehkan cerita lebih dari 9 tahun pertemanan. Terima kasih telah menjadi rumah kedua penulis dan menjadi sahabat yang tidak hanya ada di saat tawa mengisi hari, tetapi selalu siap mendengar, atas nasihat dan motivasi yang seringkali datang tepat penulis membutuhkannya
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.
17. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, Afni Lailatul Fajriyah. Terimakasih karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Terima kasih telah mampu melewati setiap tantangan, menaklukkan keraguan, dan membuktikan bahwa kamu mampu menyelesaikan apa yang telah kamu mulai.

Sebagai manusia yang tidak luput dari kesalahan, penulis sepenuhnya menyadari penyusunan Skripsi ini tentu tidak terlepas dari kata kekurangan dan kesalahan, karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Karenanya penulis berharap

adanya masukan yang dapat membangun dan membantu sebagai masukan agar menjadikan penulisan lebih sempurna. Terakhir, untuk harapan sebagai Penulis, semoga dengan adanya Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Malang, 11 Mei 2026

Afni Lailatul Fajriyah



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO HIDUP.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kegunaan Penelitian.....	15
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum tentang Peran kepala Desa	24
1. Pengertian Peran Kepala Desa	24
2. Tanggung Jawab Kepala Desa	28
3. Peran Kepala Desa Sebagai Fasilitator	29
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	33
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	33
2. Syarat – Syarat Jual Beli Tanah.....	36
3. Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	38
C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah	43
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	43
2. Macam – Macam Hak Atas Tanah	47
a) Pengertian Tanah Petok D	47

D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	51
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	51
2. Asas Pendaftaran Tanah	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	60
B. Peran Kepala Desa dalam Praktik Jual Beli Tanah Petok D di Bawah Tangan 69	
1. Peran sebagai Saksi dan Pengesahan Transaksi (Persaksian Informal) 69	
2. Peran Administratif dalam Pengelolaan dan Pengecekan Data Tanah..	73
3. Peran sebagai Hakim Perdamaian Desa dalam Mediasi Non-Litigasi..	80
C. Hambatan Dan Upaya dalam Penanganan Permasalahan Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	84
1. Hambatan dalam Penanganan Permasalahan Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	84
2. Upaya dalam Penanganan Permasalahan Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	101
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	111
LAMPIRAN-LAMPIRAN	117

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Penggunaan Lahan	61
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Tugas	117
Lampiran 2 Kartu Kendali	119
Lampiran 3 Surat Izin Observasi/Wawancara	121
Lampiran 4 Sertifikat bebas Plagiasi.....	123
Lampiran 5 Rtranskrip Wawancara.....	124
Lampiran 6 Dokumentasi Wawancara	130



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Al-Fatih, S. (2023). Perkembangan metode penelitian hukum di Indonesia. UMMPress.
- Harahap, M. Y. (2016). Hukum acara perdata. Sinar Grafika.
- Medaline, O. (2024). Pembaharuan hukum pendaftaran tanah: Narasi epistemik pendaftaran tanah dalam tatanan pemberlakuan UU Cipta Kerja. UMSU Press.
- Raharjo, M. M. I. (2021). Kepemimpinan kepala desa. Bumi Aksara.
- Ramadhani, R. (2019). Dasar-dasar hukum agraria. Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara..

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Abdulah, T. (2024). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat (Studi putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg).
- Ahmad Hairi Hadiansyah. (2023). Peran aktif kegiatan taruna-taruni Akademi Maritim Nusantara Banjarmasin dalam meningkatkan bakat dan minat untuk kegiatan masyarakat di Banjarmasin. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(2), 29–39.

- Akti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah Letter C di bawah tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144–150.
- Amin, M., & Isrok, M. (2021). Analisis praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (Studi kasus di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 273–287.
- Arifin, M., Luayyin, R. H., & Pertiwi, F. A. (2024). Analisis keabsahan jual beli perspektif ekonomi Islam dan KUH Perdata. *JSE: Jurnal Sharia Economica*, 3(1), 1–15.
- Arisaputra, M. I., & Mardiah, S. W. A. (2019). Kedudukan hukum tanah adat dalam pengembangan administrasi pertanahan di Indonesia: Studi komparatif. *Amanna Gappa*, 67–87.
- Atikah, N. (2022). Kedudukan surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289.
- Atikah, N. (2022). Kedudukan surat keterangan tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Boboy, J. T., et al. (2020). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. *Notarius*, 13(2).
- Damopolii, P. K., et al. (2025). Kajian yuridis jabatan kepala desa. *Lex Privatum*, 15(3).
- Dewi, S., & Adhi, Y. P. (2023). Menjelajahi penyelesaian sengketa melalui mediasi pada masyarakat pedesaan. Dalam *Hukum dan politik dalam berbagai perspektif* jilid 1 (hlm. 1–23).
- Gunawan, D., Rahmadani, E., & Dianova. (2025). Analisis hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli yang berujung wanprestasi. *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*, 5(1), 21–28.
- Hafidz, A., & Kamal, U. (2025). Urgensi sertifikasi tanah dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah pasca peniadaan alat bukti tanah tertulis bekas milik adat berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021.
- Hidayat, A., & Purba, J. M. (2024). Pengaturan hukum peran kepala desa. *Innovative Journal of Social Science*, 4(2).

Ilham, M. (2024). Pengelolaan sumber daya alam. *Indonesia Journal of Business Law*, 3(1), 1–7.

Indrayana, B., Firmanto, T., & Kasmar, K. (2025). Mediasi oleh kepala desa dalam penyelesaian sengketa tanah melalui non litigasi (Studi di Desa Lanta Kabupaten Bima). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

Indrayana, B., Firmanto, T., & Kasmar, K. (2025). Mediasi oleh kepala desa dalam penyelesaian sengketa tanah melalui non litigasi (Studi di Desa Lanta Kabupaten Bima). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

Kaunang, M. C. (2021). Proses pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 5(4).

Kamil, M. I., Ulum, H., & Widiyantoro, A. (2023). Implementasi asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Mataram). *Unizar Law Review*, 6(1).

Kilapong, J. Y., Pondaag, H., & Gosal, V. Y. (2022). Tinjauan terhadap proses peralihan hak milik atas tanah (*Juridische levering*) karena adanya perjanjian jual beli. *Lex Crimen*, 11(3).

Linanda, I. R. S. (2025). Akibat hukum terhadap sertifikat tanah yang terbit secara ganda dalam kasus peralihan hak waris (Studi putusan Nomor 59/G/2024/PTUN Smg).

Mahardika, K., Pitoewas, B., & Nurmalisa, Y. (2017). Persepsi masyarakat terhadap praktik jual lepas tanah di Desa Simpang Agung.

Murni, C. S. (2021). Peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses peralihan jual beli hak atas tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25–48.

Neesya, A. B., et al. (2025). Peran sosiologi hukum dalam menganalisis dinamika penegakan hukum di masyarakat kontemporer. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 15(12), 261–270.

Pratama, A. Y., & Darminto. (2021). Efektivitas mediasi oleh kepala desa dalam penyelesaian sengketa tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 10(1).

- Pratiwi, D., et al. (2025). Perlindungan hukum pembeli. *Al-Zayn*, 3(4).
- Qomaruddin, Q., & Sa'diyah, H. (2024). Kajian teoritis tentang teknik analisis data dalam penelitian kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman. *Journal of Management, Accounting, and Administration*, 1(2), 77–84.
- Regina Pricylia Pantas. (2018). Kajian hukum terhadap Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. *Lex Privatum*, 6(8), 36–47.
- Sadewo, J. (2019). Perlindungan hukum jual beli tanah. *Sol Justicia*, 2(2), 188–200.
- Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. (2024). Tanggung jawab hukum kepala desa atas pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah. *Cendekia*, 1(9), 578–588.
- Setiawan, F. P. N., Armando, V., & Retaly, A. T. (2023). Aspek hukum perlindungan pembeli pada transaksi jual beli hak atas tanah di bawah tangan. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(6), 2998–3011.
- Silap, A. K., & Setiabudhi, D. O. (2024). Kewenangan penyelesaian sengketa tanah di desa oleh kepala desa (Studi kasus di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa). *Lex Administratum*, 12(2).
- Sinaga, R. I. (2022). Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan menurut hukum perdata. *Lex Privatum*, 10(5).
- Tejawati, D. (2021). Asas kepastian hukum dalam kedudukan girik terhadap sertipikat hak atas tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251–273.
- Umar, D. U. (2020). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata. *Lex Privatum*, 8(1).
- Wahyuningrum, D. A., & Badriyah, S. M. (2024). Perlindungan hukum untuk pembeli akibat kelalaian PPAT dalam perjanjian jual beli tanah. *Notarius*, 17(1), 232–247.
- Wiraguna, S. A. (2024). Metode normatif dan empiris dalam penelitian hukum: Studi eksploratif di Indonesia. *Public Sphere*, 3(3).

Yuningsih, D., Suciati, S. M., & Widyastuti, E. (2024). Peningkatan pengakuan hukum peralihan hak atas tanah tanpa akta PPAT. *Halu Oleo Law Review*, 8(1), 62–73.

Yumardi, A., & Pratama, B. P. (2024). Keterbukaan informasi publik dalam perspektif hukum pertanahan di Indonesia. *Ekasakti Legal Science Journal*, 1(1), 64–78..

Skripsi, Tesis, dan Disertasi

Azzahra, S. D. (2022). Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah di bawah tangan.

Hikmah, Y. N. (2021). Jual beli tanah di bawah tangan dengan kesaksian kepala desa.

Lestari, Y. (2022). Perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah yang masih berstatus Letter C di hadapan PPAT.

Mahardika, K., et al. (2017). Persepsi masyarakat terhadap praktik jual lepas tanah.

Munthe, I. P. (2024). Kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah menjadi sertifikat hak milik di Desa Siamporik.

Pambudi, D. P. (2025). Analisis yuridis keabsahan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah

Pratama, D. R. (2025). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA KABUPATEN KERINCI (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS JAMBI)..

Putry, D. (2024). Praktik jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya di Desa Gondai.

Revaldi, D. (2023). Pelaksanaan pendaftaran tanah dari Letter C dan Petok D

Ringo, D. A. F. S. (2022). Akibat hukum wanprestasi jual beli di bawah tangan.

RUSILAH, E. (2025). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERETIKA BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANPA KEHADIRAN PENJUAL (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 81/PDT. G/2024/PN. Son) (Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Sibarani, K. N. P. (2022). Rekonstruksi pendaftaran tanah berbasis keadilan.

Wahyudi, A. (2024). Peran dan tanggung jawab BPN dalam perlindungan hukum pemegang hak atas tanah

Windriana, Y. (2023). Kepastian hukum Petok D.

Website

Admin Desa. (2024). Tupoksi Kepala Desa. <https://randusongo.desa.id>

Admin Desa Wale Ale. (2025). Tugas Kepala Desa. <https://digidemo.digitaldesa.id>

C.P.S Fazir Ramli. (2024). Kedudukan Kepala Desa. <https://gunci.digitaldesa.id>

Pemerintah Desa Banyutengah. (2025). Profil Desa. <https://desabanyutengah.gresikkab.go.id>

Data dan Dokumen Resmi

Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik. (2025). Kecamatan Panceng dalam Angka 2025.

Pemerintah Desa Banyutengah. (2025). Profil UMKM Desa Banyutengah.

Wawancara

Wawancara dengan Fandloli, Kepala Desa Banyutengah, 13 Januari 2026.



Lampiran 4 Sertifikat bebas Plagiasi

**SERTIFIKAT BEBAS
PLAGIASI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Cholidah, SH., MH
Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :
Nama : Afni Lailatul Fajriyah
Nim : 202210110311136

Dengan Judul Skripsi :
" Analisis Peran Kepala Desa Dalam Praktik Dan Upaya
Penyelesaian Permasalahan Jual Beli Tanah Petok D di Bawah
Tangan di Desa Banyutengah Kecamatan Panceng Kabupaten
Gresik"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 17 April 2026


Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum



CS Scanned with CamScanner