

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS ADAT
DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA BANYUANYAR
KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:

YUSRIL ADI WICAKSONO

201810110311191

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2025

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS
ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA
BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)**

Diajukan Oleh:

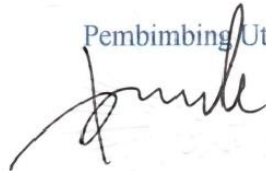
YUSRIL ADI WICAKSONO

201810110311191

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

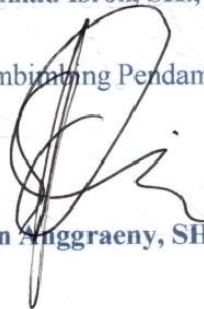
Pada, Jumat 23 Mei 2025

Pembimbing Utama,



Mohammad Isrok, SH., CN., MH

Pembimbing Pendamping,



Isdian Anggraeny, SH., MKn



Dekan,


Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

YUSRIL ADI WICAKSONO

201810110311191

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 23 Mei 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Mohammad Isrok, SH., CN., MH

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Penguji II : Sofyan Arief, SH., M.Kn



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : YUSRIL ADI WICAKSONO

NIM : 201810110311191

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)

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.

02 Juni 2025

57AKX258226134
Yusril Adi Wicaksono

Motto

- ❖ Jangan terlalu berharap pada sesuatu yang terlihat manis, jika pada akhirnya akan menjadi pahit juga.
- ❖ Kesabaran adalah kunci dari semua masalah, sedangkan kepercayaan adalah kunci dari semua kesuksesan.
- ❖ Orang terkaya bukanlah yang memiliki harta berlimpah, orang terkaya sesungguhnya adalah orang yang pandai bersyukur.

Ungkapan Diri

“Jika kita mampu melakukan sesuatu dengan keringat kita sendiri maka lakukanlah, jika kita selalu bergantung harapan kepada sesama manusia, maka sesuatu yang menjadi harapan tidak akan menjadi kenyataan, kecuali kita bergantung kepada Allah SWT”

ABSTRAK

Nama : Yusril Adi Wicaksono

Nim : 201810110311191

Judul : ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)

Pembimbing : MUHAMMAD ISROK, SH.,CN.,MH

ISDIAN ANGGRAENY,SH.,MKn

Tanah merupakan aset penting dalam kehidupan bernegara dalam hal pembangunan maupun kegiatan bisnis dan usaha yang banyak dilakukan sejak jaman dahulu yang berasal dari nenek moyang kita sendiri, maka tidak heran pada zaman sekarang masih banyak transaksi tanah yang masih dilakukan di dalam masyarakat yang dilakukan secara mandiri (akta dibawah tangan), jadi jika dilakukan secara mandiri hanya memerlukan Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat. Sehingga dalam hal ini kita yang berada di jaman modern ini memerlukan perlindungan hukum yang tetap agar dapat melindungi hak yang dimiliki pembeli tanah pada zaman modern ini, karena akta di bawah tangan ini dalam jual beli tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap. Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan Yuridis Empiris, yang artinya penelitian yang dilakukan secara langsung melalui informasi dari lapangan dan secara nyata sesuai dengan fakta yang ada. Jenis penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan suatu hasil yang asli (rill) dan benar-benar pernah terjadi dalam suatu lingkup masyarakat. Praktik jual beli tanah di desa ini masih ada warga yang melakukan jual beli di bawah tangan. Kalaupun ada yang menggunakan jasa notaris itu biasanya jual beli tanah yang sudah bersertifikat karena aktanya nanti akan digunakan untuk proses balik nama sertifikat. Kebanyakan masyarakat disini jual beli tanahnya dilakukan di hadapan Kepala Desa, menggunakan kwitansi, dan ada juga yang tidak memakai bukti transaksi apapun ya cuma modal kepercayaan. Kalau yang tidak memakai bukti itu biasanya masih ada hubungan kekerabatan, Perlindungan hukum berbicara mengenai aturan perundangan-undangan guna menyelesaikan sengketa sebelum terjadi. Dihadapkan pada studi kasus jual beli tanah di Desa Banyuanyar Kidul, Teori perlindungan hukum yang Phillipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua jenis yaitu sarana perlindungan hukum secara preventif dan sarana perlindungan hukum secara represif. Sarana hukum secara preventif dijabarkan menjadi perlindungan hukum sebelum terjadinya sengketa dan represif sesudah terjadinya sengketa.

Kata kunci : hukum adat,akta dibawah tangan

ABSTRACT

Nama : Yusril Adi Wicaksono

Nim : 201810110311191

**Judul : LEGAL ANALYSIS OF THE PRACTICE BUYING AND SELLING OF
FORMER CUSTOMARY LAND WITH UNDERHAND AGREEMET
(STUDY IN BANYUANYAR KIDUL VILLAGE, PROBOLINGGO
REGENCY)**

Pembimbing : MUHAMMAD ISROK, SH.,CN.,MH

ISDIAN ANGGRAENY,SH.,MKn

Land is an important asset in the life of the nation and state, both in terms of development and business activities and efforts that have been carried out since ancient times originating from our own ancestors, so it is not surprising that in this era there are still many land transactions that are still carried out in the community which are carried out independently (private deeds), then if done independently only requires a Legal Institution known in Customary Law in general, the institution needed to meet the needs of the community which is still simple and known as the Village/Customary Head. So in this case, we who are in this modern era need permanent legal protection to protect the rights of land buyers in this modern era, because private deeds in this land sale and purchase do not yet have permanent legal force. This study uses an Empirical Juridical approach, which means research that is carried out directly through information from the field and is in real terms according to existing facts. This type of research aims to obtain original (real) results and has actually occurred in a community. The practice of buying and selling land in this village still has residents who do underhand buying and selling. Even if there are those who use the services of a notary, it is usually for land sales that have been legalized because the deed will later be used for the certificate name change process. Most people here buy and sell land in front of the Village Head, using receipts, and there are also those who do not use any proof of transaction, only trust. If there is no evidence, there is usually still a kinship relationship. Legal protection speaks of laws and regulations to resolve disputes before they occur. Faced with a case study of land sales in Banyuanyar Kidul Village, Phillipus M. Hadjon's legal protection theory divides legal protection into two types, namely preventive legal protection facilities and repressive legal protection facilities. Preventive legal facilities are described as legal protection before a dispute occurs and repressive after a dispute occurs.

Keywords: customary law, civil deeds

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulispanjatkan ke hadiran Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat, terutama nikmat kesehatan dan kesempatan sehingga proses pembuatan skripsi yang di susun oleh penulis dapat terlaksana dengan baik. Bagitupun atas rahmat Allah SWT skripsi yang berjudul : “ ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH EKS ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)” dapat di selesaikan oleh penulis dengan baik meskipun banyak halangan yang datang hingga tercipta sebuah karya dari penulis yang terdapat pada penulisan ini.

Penulis menyadari banyak pihak yang membantu dan berkontribusi dalam menyelesaikan skripsi ini. Segala bentuk bantuan, baik berupa dukungan moril dan materil yang sangat membantu penulis dalam mengumpulkan semangat dan keinginan untuk menyelesaikan studi untuk mendapatkan gelar sarjana dan dapat bermanfaat bagi masyarakat jika suatu saat nanti. Dengan demikian penulis ucapkan terimakasih dengan ketulusan hati kepada pihak-pihak yang membantu dan membimbing penulis selama menyusun skripsi ini, yakni kepada :

1. M.ISROK, SH.,CN.,MH Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang menjadi pembimbing skripsi penulis
2. ISDIAN ANGGRAENY,SH.,MKn Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang menjadi pembimbing skripsi penulis

Tidak lupa kepada teman-teman seperjuangan angkatan 2018 yang telah saling merangkul, membantu, dan mendukung untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang berlimpah atas segala bentuk bantuan yang telah di berikan kepada penulis. Selain itu penulis juga berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dari berbagai kalangan. Penulis kemudian mengucapkan permohonan maaf jika selama proses penyusunan skripsi banyak melakukan kesalahan, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan, yang dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja.

Malang ,13 Mei 2025

Yusril Adi Wicaksono

DAFTAR ISI

Lembar cover/sampul dalam.....	i
Lembar pengesahan.....	ii
Lembar Skripsi.....	iii
Surat pernyataan tugas akhir bukan hasil plagiat.....	iv
Ungkapan pribadi/motto.....	v
Abstrak.....	vi
Abstract.....	vii
Kata pengantar.....	viii
Daftar isi.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kegunaan Penelitian.....	14
F. Metode Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan umum tentang praktik jual-beli dibawah tangan.....	19
B. Tinjauan umum tentang perlindungan hukum.....	20
C. Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.....	23
D. Tinjauan umum tentang pendaftaran hak atas tanah.....	34
E. Tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa pertanahan litigasi dan non litigasi.....	37
BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran umum kondisi Desa Banyuanyar Kidul.....	46
B. Bagaimana praktik jual beli tanah eks adat dengan akta di bawah tangan di Desa Banyuanyar Kidul, kabupaten probolinggo dan Apa saja yang menjadi faktor penyebabnya ?.....	49
C. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam jual-beli tanah eks adat dengan akta di bawah tangan?.....	73
BAB IVPENUTUP	
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal dan Penulisan Hukum

- Muhammad Wildan, Nuridin, Imam Asmarudin, 2020, Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipika, jurnal ilmu hukum tegal, volume 8 no 1, universitas pancasakti tegal.
- Helena Lumban Gaol, Hendrik Pondaag, Revy S. M. Korah, 2022, Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Lex Privatum Vol. X/No. 1, Fakultas Hukum Unsrat
- Hendryan Thendean, 2017, Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPdata, Lex Privatum Vol. /VNo. 2, Fakultas Hukum Unsrat
- Ambar Budhisulistiyawati, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan, Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1, Universitas Sebelas Maret
- Erza Putri, 2000, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Natalia Runtuwene, 2014, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak", Jurnal Lex Privatum, Vol. 2, No. 3
- Adhaper, "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2 (Juli 2015)
- Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6 (Agustus 2015)
- M. Faiz Mufisi, "Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8, No. 3 (November 2005)

Internet

- Tim Hukumonline, Perlindungan Hukum: Pengertian, Teori, Contoh, dan Cara Memperolehnya, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-contoh--dan-cara-memperolehnya>, di akses pada tanggal 22 september 2022
- LIBERA, perbedaan akta otentik dan akta di bawah tangan, <https://libera.id/blogs/perbedaan-akta-otentik-dan-di-bawah-tangan>, di akses pada tanggal 14 oktober 202

Peraturan Undang-Undang

- Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Buku

Imam Soetikno, 1987, Proses Terjadinya UUPA, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, hal. 59.

Soedharyo Soimin, 2001, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 87.

Bambang Tri Cahyo, Ekonomi Pertanahan, Liberty, Yogyakarta, 1983, Hal. 16.

Philipus M. Hadjon, 2011, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h.10.

Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.54.

C.S.T. Kansil, 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, h.102.

Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

K. WanjikSaleh, 2000, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61

Rusmadi Murad, 1991, Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Jakarta, Alumni, hlm. 22.

Boedi Harsono, 2005, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya , Jakarta, Djambatan, hlm 18.

Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, hlm 17.

da Nurlinda, 2009, Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum, Jakarta, Rajawali Pers, hlm 169.

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 : Yusril Adi Wicaksono

Nim : 201810110311191

Dengan Judul Skripsi :

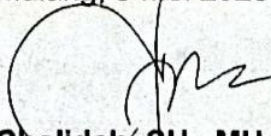
"ANALISIS HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL-BELI TANAH
EKS ADAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI DESA
BANYUANYAR KIDUL, KABUPATEN PROBOLINGGO)"

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

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 9 Mei 2025




Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum