

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT
DI KABUPATEN PURWOREJO**

Skripsi



Disusun Oleh:

Sekar Salma Azizah

NIM. 20180610323

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Perdata

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2022

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT
DI KABUPATEN PURWOREJO**

Skripsi



UMY

**UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA**

Unggul & Islami

Disusun Oleh:

Sekar Salma Azizah

NIM. 20180610323

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Perdata

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2022

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sekar Salma Azizsh

NIM : 20180610323

Judul Skripsi : **JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
HUKUM ADAT DI KABUPATEN PURWOREJO**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 25 April 2022



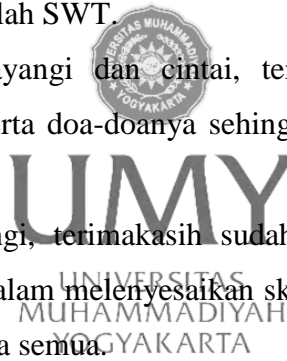
Sekar Salma Azizah
NIM. 20180610323

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT atas segala nikmat yang berupa kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, sehingga dipersembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT yang telah memberikan kelancara dan kemudahan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini, tidak henti-hentinya terimakasih dan bersyukur kepada Allah SWT.
2. Orangtua yang saya sayangi dan cintai, terimakasih telah memberikan dukungan dan nasihat serta doa-doanya sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Kakak yang saya sayangi, terimakasih sudah memberikan semangat dan dukungan kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kedepannya dipermudahkan untuk kita semua.



Unggul & Islami

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, serta hidayah-Nya, shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT DI KABUPATEN PURWOREJO**”. Penulisan skripsi ini dimaksudkan guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Iwan Satriawan, S.H., M.C.I., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk bimbingan, serta memberikan saran dan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Bapak Am. Dulkoris selaku Kepala Desa Winong Lor yang telah membantu dalam penelitian skripsi ini.
8. Ibu Puspa Ageng selaku Sekretaris Desa Winong Lor yang telah membantu dalam penelitian skripsi ini.

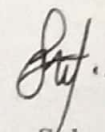
9. Bapak Sukendar, Bapak Slamet, Bapak Hascahyono, Ibu Upik Dismawati, dan Ibu Misriyah selaku Responden yang telah membantu dalam penelitian skripsi ini.
10. Orangtua dan keluarga besar tercinta yang telah memberikan dukungan serta doa-doa selama penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Jimmi Wardhana yang selalu memberikan semangat dan doa, serta mendengarkan semua keluhan penulis selama menyusun skripsi.
12. Annisa Zurkoni, Shafa' Ghina Aushaf, Salsabila Husna Salwa, Ayu Pamungkas, Tsaniya Yusmiastuti, Gratia Rizki Amanda, dan Nabila Yusniar yang selalu mengingatkan dan menemani penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta memberikan semangat dan doa.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya masih banyak kekurangan, sehingga penulis menerima segala saran dan kritik dari berbagai pihak untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk penelitian sebagai referensi dan manfaat kepada para pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Unggul & Islami

Yogyakarta, 20 Juni 2022



Sekar Salma Azizah
NIM. 20180610323

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II	7
TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Perjanjian Jual Beli Tanah	7
a. Jual Beli Menurut Hukum Perdata	7
b. Jual Beli Menurut Hukum Adat	11
c. Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	12
B. Jual Lepas.....	15
a. Pengertian Jual Lepas	15
b. Jual Lepas Dengan Panjer	17
c. Sahnya Perjanjian Jual Lepas	18
d. Jual Lepas Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	19
C. Pendaftaran Tanah.....	21
a. Pengertian Pendaftaran Tanah	21
b. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	24
c. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	25
d. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali	27
D. Hukum Adat	30
BAB III	33
METODE PENELITIAN	33
1. Jenis Penelitian.....	33
2. Sumber Data.....	33
3. Teknik dan Tempat Pengambilan Bahan Hukum	37
4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data	37
5. Teknik Analisis	38

6. Kerangka Skripsi.....	38
BAB IV	41
PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	41
A. Faktor-Faktor Penyebab Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Bawah Tangan Menurut Hukum Adat Di Desa Winong Lor.....	41
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	41
2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Bawah Tangan Menurut Hukum Adat.....	45
B. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat Di Desa Winong Lor dan Menurut Hukum Agraria.....	55
1. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	55
2. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria	61
BAB V	71
PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	74
LAMPIRAN	79



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Pembagian Administrasi Perkecamatan dan Luas Wilayah.....	43
Tebal 4.2	Pengetahuan Masyarakat Terkait Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT....	48

