

**Tinjauan Yuridis Mengenai Jual Beli Tanah Bengkok Di Desa
Krebet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”
Jawa Timur untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum



Oleh:

Arzunia Rizkina Ramadhanny
Npm: 17071010004

ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”

JAWA TIMUR

2021

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI
DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN**

Oleh:

Arzunia Rizkina Ramadhanny
NPM. 17071010004

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal:

PEMBIMBING

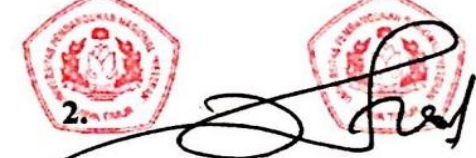

Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

TIM PENGUJI:

1.


Yana Indawati, S.H., M.Kn.
NPT. 3 7901 07 0224

2.


Anajeng Esri Edhi M, S.H., M.H.
NIP. 199911128 201803 2 001

3.


Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

**Mengetahui,
DEKAN**


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI
DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN**

Disusun Oleh:

Arzunia Rizkina Ramadhanny
NPM. 17071010004

Menyetujui,

PEMBIMBING



Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,

DEKAN



Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI
DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN**

Oleh:

Arzunia Rizkina Ramadhanny
NPM. 17071010004

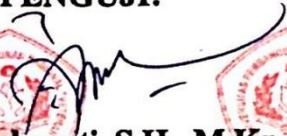
**Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal:**

PEMBIMBING


Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

TIM PENGUJI:

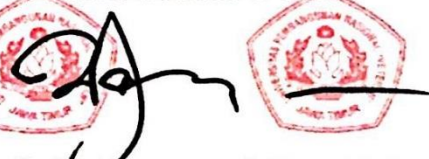
1.


Yana Indawati, S.H., M.Kn.
NPT. 3 7901/07 0224

2.


Anajeng Esri Edhi M, S.H., M.H.
NIP. 199911128 201803 2 001

3.


Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

**Mengetahui,
DEKAN**


Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arzunia Rizkina Ramadhanny
Tempat/Tanggal Lahir : Madiun, 17 Desember 1999
NPM : 17071010004
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Manyar rt 51/09, Jiwan, Kab. Madiun

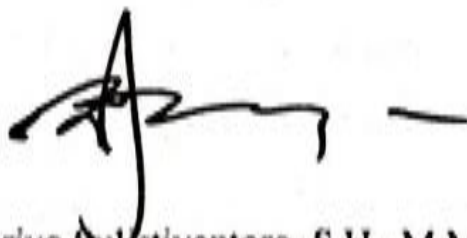
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI DESA KREBET KECAMATAN JIWAN KABUPATEN MADIUN"** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab batas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 10 September 2021

Mengetahui,
Pembimbing



Hariyo Sulstiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Penulis



Arzunia Rizkina Ramadhanny
17071010004

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Arzunia Rizkina Ramadhanny
Tempat/ Tanggal Lahir : Madiun, 17 Desember 1999
NPM : 17071010004
Judul Skripsi :

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI
DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN**

ABSTRAKSI

Tanah bengkok merupakan tanah kas desa yang digunakan sebagai upah untuk Kepala Desa dan Perangkat Desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan oleh siapapun dan tidak dapat dijadikan hak milik pribadi. Pada tahun 1984 pihak Pemerintah Desa Krebet kekurangan dana untuk pembangunan jembatan, lalu dilakukanlah jual beli tanah bengkok yang dilakukan pihak Pemerintah Desa Krebet dengan beberapa masyarakat Desa Krebet. Tanah bengkok tersebut dijual ke beberapa masyarakat desa Krebet dengan harga Rp. 5.000.000,00. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memecahkan rumusan-rumusan masalah yaitu dokumen-dokumen resmi, Peraturan Perundang-Undangan, literatur-literatur, atau buku-buku resmi, kusioner dan wawancara. Analisis data yang digunakan adalah analisis secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh disusun secara sistematis lalu ditafsirkan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah bengkok yang ada di Desa Krebet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa antara Pemerintah Desa dengan Pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok. dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa jual beli yang dilakukan Pemerintah Desa Krebet dan beberapa masyarakat desa krebet tidak sah secara hukum, karena proses jual beli yang kedua pihak lakukan tidak memenuhi syarat sah yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun penyelesaian sengketa yang dilakukan kedua pihak melalui penyelesaian sengketa non litigasi yaitu mediasi. Kedua pihak melakukan mediasi dan mendapatkan *win-win solution* yaitu pihak pemerintah memberikan kebebasan pengelolaan tanah bengkok terhadap pembeli hingga waktu yang belum ditentukan, akan tetapi pengelolaan tanah bengkok tersebut tetap berada dibawah pengawasan pihak Pemerintah Desa Krebet.

Kata Kunci: Tanah Bengkok, Jual Beli, Desa Krebet

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi. Disini Penulis mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI JUAL BELI TANAH BENGKOK DI DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN”**.

Penulisan Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan serta membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F., SH, MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

6. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Seminar Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk Penulis kedepannya.
9. Kepala sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
10. Bapak Supriyadi sebagai Kepala Desa Kreet dan Perangkat Desa Kreet telah membantu melancarkan penelitian Penulis untuk menyelesaikan Skripsi.
11. Terima Kasih kepada Kedua Orang Tua Penulis yang telah memberikan dukungan moril serta do’a, restu dan selalu memberi dorongan selama ini untuk menyelesaikan Skripsi ini.
12. Kawan – kawan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Verteran” Jawa Timur yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam menyusun Skripsi ini.
13. Terimakasih kepada sahabat-sahabat Penulis di Fakultas Hukum Eka Fitri, Chintya Devi, Iqbal, Rasti yang selalu memberikan semangat serta doanya.
14. Pihak - pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga Penulis menyadari bahwa Skripsi ini jauh dari

kata sempurna. Pada akhirnya Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun Penulis terima dengan lapang dada. Akhir kata semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan.

Surabaya, Agustus 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Tinjauan Pustaka	9
1.5.1. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	9
1.5.1.1. Pengertian Tanah	9
1.5.1.2. Hak Atas Tanah	11
1.5.1.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah	13

1.5.1.4. Peralihan Hak Atas Tanah	19
1.5.1.5. Peralihan Hak Melalui Jual Beli	20
1.5.2. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	22
1.5.2.1. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	22
1.5.2.2. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya	22
1.5.2.3. Objek Pendaftaran Tanah	23
1.5.3. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	24
1.5.3.1. Pengertian Jual Beli	24
1.5.3.2. Syarat Sah Jual Beli	25
1.5.3.3. Asas Perjanjian Jual Beli.....	28
1.5.3.4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	31
1.5.4. Tinjauan Umum tentang Desa.....	34
1.5.4.1. Pengertian Desa	34
1.5.4.2. Kekayaan Desa	38
1.5.4.4. Pengelolaan Aset Desa.....	41
1.5.5. Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkulu.....	46
1.5.5.1. Asal Usul Tanah Bengkulu.....	46
1.5.5.2. Pengertian Tanah Bengkulu.....	49
1.5.5.3. Tanah Bengkulu Menurut Hukum Adat.....	51
1.5.5.4. Tanah Bengkulu Menurut UUPA.....	52
1.5.5.5. Macam-Macam Tanah Bengkulu.....	55
1.5.5.6. Perkembangan Tanah Bengkulu.....	55

1.5.6. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan	57
1.5.7. Tinjauan Umum Tentang Desa Kreet.....	60
1.5.7.1. Struktur Pemerintahan Desa Kreet.....	60
1.5.7.2. Visi Desa Kreet.....	60
1.5.7.3. Misi Desa Kreet.....	62
1.6. Metode Penelitian	62
1.6.1. Jenis Penelitian	62
1.6.2. Sumber Data	63
1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data.....	64
1.6.4. Metode Analisis Data.....	64
1.6.5. Lokasi Penelitian.....	65
1.6.6. Waktu Penelitian	65
1.7. Sistematika Penulisan.....	66
1.8. Jadwal Penelitian.....	67
 BAB II KEABSAHAN JUAL BELI TANAH BENGKOK DI DESA	
KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN	
MADIUN.....	69
2.1. Proses Jual Beli Tanah Bengkok Secara Hukum.....	69
2.2.Keabsahan Jual Beli Tanah Bengkok.....	71
 BAB III PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA PEMERINTAH	
DESA DENGAN PEMBELI ATAS TERJADINYA JYAL	
BELI TANAH BENGKOK	79
3.1. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Bengkok	79

BAB IV PENUTUP	86
4.1. Kesimpulan	86
4.2. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1.1 Tabel Penyusunan Jadwal Proposal Skripsi	69
--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Kreet	60
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji 1
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji 2
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji 3