

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
TANAH ABSENTEE YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI BAWAH
TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO KABUPATEN
JOMBANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

RIRIS RISKLEKARINI
NPM. 18071010002

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SIDANG SKRIPSI


**“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMILIK TANAH ABSENTEE YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI
BAWAH TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO
KABUPATEN JOMBANG”**

Disusun Oleh:

RIRIS RISKI EKARINI
1807101002


Telah disetujui untuk mengikuti ujian/sidang skripsi
Pada tanggal :

Menyetujui,
PEMBIMBING



SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,
DEKAN



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

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
TANAH ABSENTEE YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI BAWAH
TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO KABUPATEN
JOMBANG”**

RIRIS RISKI EKARINI
NPM. 18071010002

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

PEMBIMBING



SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP 19740803 200212 2 001

TIM PENGUJI

1.



SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP 19740803 200212 2 001

2.



YANA INDAWATI S.H., M.Kn.
NIP19790126 202121 2 004

3.



ADHITVA WIDYA KARTIKA S.H., M.H.
NIP19900112 202012 2003

**Mengetahui,
DEKAN**



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

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMILIK TANAH ABSENTEE YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI
BAWAH TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO
KABUPATEN JOMBANG”

RIRIS RISKI EKARINI
NPM. 180710110002

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

PEMBIMBING

SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP 19740803 200212 2 001

TIM PENGUJI

1.

SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP 19740803 200212 2 001

2.

YANA INDAWATI S.H., M.Kn.
NIP 19790126 202121 2 004

3.

ADHITYA WIDYA KARTIKA S.H., M.H.
NIP 19900112 202012 2003

Mengetahui,
DEKAN

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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Riris Riski Ekarini
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 12 Mei 2000
NPM : 18071010002
Konsentrasi : Perdata
Alamat : RT 3/RW 2 Dsn. Kwaringan Ds. Gajah Kec.
Ngoro Kab. Jombang

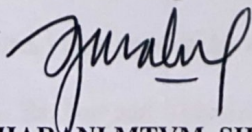
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH *ABSENTEE* YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO KABUPATEN JOMBANG” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas 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 dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

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

Mengetahui

Pembimbing



SRI MAHARANI MTVM, SH., MH.
NIP 19740803 200212 2 001

Surabaya, 2022

Penulis



RIRIS RISKI EKARINI
NPM. 180710110002

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH *ABSENTEE* YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO KABUPATEN JOMBANG”** Penulisan Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam prakteknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi. Proposal Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan, dan motivasi dari beberapa pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang Tua yang selalu mendukung Penulis untuk menyelesaikan laporan ini yakni Bapak Suprihadi dan Ibu Luluk Mukhlissotin.
2. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Anajeng Esri Edhi Mahanani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Ibu Sri Maharani MTVM, SH.,MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Proposal Skripsi sehingga penyusun dapat menyelesaikan Skripsi.
8. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
9. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk Penulis kedepannya.
10. Kepala Desa serta seluruh pegawai Kantor Desa Gajah Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang yang telah memberikan izin penulis untuk melaksanakan penelitian, meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta berbagai informasi mengenai penyusunan Skripsi.
11. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
12. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum Irbah Maysun Anwar, Qur’anna Savitri Bella dan Dinda Tania Wardani yang selalu memberikan semangat serta doanya.

13. Teman dekat penulis Andrian May Malindo yang yang tidak pernah lelah mendengarkan keluh kesah penulis serta selalu memberikan semangat, dukungan, waktu dan tenaga pada penulis dalam menyelesaikan Skripsi.
14. Teman-teman seperjuangan penulis di Fakultas Hukum yang selalu memberikan semangat serta doanya.
15. Pihak-pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Namun penulis berharap pengalaman yang di dapat selama menyelesaikan Proposal Skripsi ini bisa bermanfaat di masa yang akan datang bagi penulis, pihak-pihak yang membaca Skripsi ini dan terlebih lagi pihak yang memerlukannya. Atas perhatiannya dan dukungan penulis ucapkan terimakasih.

Jombang, 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. 1. Latar Belakang	1
1. 2. Rumusan Masalah	13
1. 3. Tujuan Penelitian.....	13
1. 4. Manfaat Penelitian.....	14
1. 5. Kajian Pustaka.....	14
1.5.1. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	14
1.5.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	14
1.5.1.2. Bentuk Perlindungan Hukum	18
1.5.2. Tinjauan Umum Hukum Agraria	20
1.5.2.1. Pengertian Hukum Agraria.....	20
1.5.2.2. Tujuan Hukum Agraria	23

1.5.2.3. Asas-Asas Hukum Agraria.....	26
1.5.3. Tinjauan Umum Tanah <i>Absentee</i>	33
1.5.3.1. Pengertian Tanah <i>Absentee</i>	33
1.5.3.2. Tujuan Larangan Tanah <i>Absentee</i>	35
1.5.3.3. Pengecualian Kepemilikan Tanah <i>Absentee</i>	38
1.5.3.4. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah <i>Absentee</i>	41
1.5.4. Pemerintahan Desa	43
1.6. Metode Penelitian	46
1.6.1 Jenis Penelitian	46
1.6.2. Sumber Data	47
1.6.3. Metode Pengumpulan Data.....	50
1.6.4. Metode Analisis Data.....	52
1.6.5. Lokasi dan Waktu Penelitian	52
1.6.6. Sistematika Penulisan	53
1.6.7. Jadwal Penelitian.....	54
1.6.8. Rincian Biaya.....	56
BAB II PELAKSANAAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN TANAH	
 <i>ABSENTEE</i> YANG MENURUT PERATURAN DILARANG DI	
 DESA GAJAH KECAMATAN NGORO KABUPATEN	
 JOMBANG	57
2.1. Pelaksanaan Jual Beli Dibawah Tangan Tanah <i>Absentee</i> di Desa	
Gajah Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang.....	57
2.2. Keabsahan Perjanjian dengan Akta Dibawah Tangan.....	66

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH	
 <i>ABSENTEE</i> YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DIBAWAH	
 TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO	
 KABUPATEN JOMBANG	71
BAB IV PENUTUP.....	78
4.1. Kesimpulan.....	78
4.2. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kasus Tanah <i>Absentee</i> Tahun 2019-2021 di Kantor Desa Gajah Kabupaten Jombang.....	7
Tabel 2	Kepemilikan Tanah <i>Absentee</i>	8
Tabel 3	Jadwal Kegiatan.....	54
Tabel 4	Rincian Biaya.....	55
Tabel 5	Data Transaksi Jual Beli Dibawah Tangan Tanah <i>Absentee</i>	60
Tabel 6	Data Transaksi Jual Beli Dibawah Tangan Tanah.....	61

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA
TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa	: Riris Riski Ekarini
NPM	: 18071010002
Tempat Tanggal Lahir	: Jombang, 12 Mei 2000
Program Studi	: Strata 1 (S1)
Judul Skripsi	:

**“PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMILIK TANAH *ABSENTEE* YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI
BAWAH TANGAN DI DESA GAJAH KECAMATAN NGORO
KABUPATEN JOMBANG”**

ABSTRAK

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris maksud dari yuridis empiris adalah pendekatan dengan memperhatikan dan menganalisis suatu kenyataan hukum yang terjadi dalam masyarakat. Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk perlindungan terhadap pemilik tanah *Absentee* yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan di Desa Gajah Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang, dan sumber data diperoleh dari Kepala Dusun Desa Gajah dan beberapa staff di Kantor Desa Gajah, serta beberapa pemilik tanah *Absentee* di Desa Gajah.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan tanah *Absentee* ini memiliki hambatan yaitu mengenai peralihan hak atas tanah, peralihan hak tersebut tidak dapat dilakukan karena akta jual beli tidak dibuat dihadapan PPAT, maka dari itu pemohon peralihan hal diwajibkan membuat kembali akta jual beli di PPAT agar dapat didaftarkan peralihhan haknya. Selain itu keabsahan akta jual beli dibawah tangan dalam kasus ini juga masih menjadi polemik, Menurut berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata ini tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu dikarenakan suatu sebab yang halal, maka dari itu itu jual beli dibawah tangan atas tanah *Absentee* ini tidak sah menurut aturan yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah *Absentee* yang diperoleh dari hasil jual beli dibawah tangan di Desa Gajah Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang ada 2 (dua) yaitu perlindungan hukum secara preventif dan represif. Secara preventif yaitu dilakukan oleh pemerintah dengan mengeluarkan PP Nomor 224 Tahun 1964 serta melakukan penyuluhan, dan secara represif yaitu biasanya ditempuh dengan jalur non litigasi yaitu mediasi, apabila tidak menemukan titik terang maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi di Pengadilan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Tanah Absentee, Perjanjian dibawah tangan.

Abstract

In writing this thesis, the writer used the empirical juridical research method. The meaning of empirical juridical is an approach to observing and analyzing legal reality in society. The aim of this study is to find out the form of protection for Absentee land-owners obtained from sale and purchase privately in Gajah Village, Kecamatan Ngoro, Jombang Regency. The source of data was obtained from the Head of Gajah Village and some staff in the Gajah Village Office, as well as several Absentee land-owners in Gajah Village. From this study, it can be concluded that the sale and purchase agreement privately of Absentee land has constraints concerning the transfer of land rights. The right transfer cannot be carried out because the sale and purchase agreement was not made by PPAT (Land Deed Official). Therefore, the applicant for the right transfer is required to remake the sale and purchase agreement at PPAT so that transfer of rights can be registered. Moreover, the validity of the sale and purchase agreement privately, in this case, is also still a polemic. According to Article 1320 of the Civil Code, it does not fulfill one of the conditions for the validity of agreement for a lawful reason so the sale and purchase privately of Absentee land is not valid according to applicable regulations. There are 2 (two) legal protections for Absentee land-owners obtained from sale and purchase privately in Gajah Village, Kecamatan Ngoro, Jombang Regency, and preventive and repressive legal protections. Preventively, it is carried out by the government by issuing Government Regulations Number 224 of 1964 and conducting socialization. Repressively, it is usually taken by non-litigation, which is mediation. If the solution is not found, the parties can take litigation in Court.

Keywords: Legal Protection, Absentee Land