

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI KECAMATAN  
DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

**SKRIPSI**



Disusun untuk memenuhi salahsatu syarat guna memperoleh gelar sarjana pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

**Diajukan Oleh:**

**Nama** : Slamet Wardoyo  
**Nomor Mahasiswa** : 20060610062  
**Jurusan** : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2011**

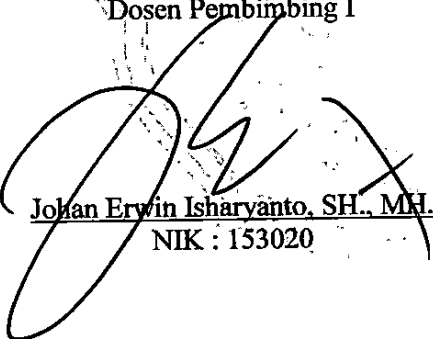
**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI**  
**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI KECAMATAN**  
**DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

Diajukan Oleh:

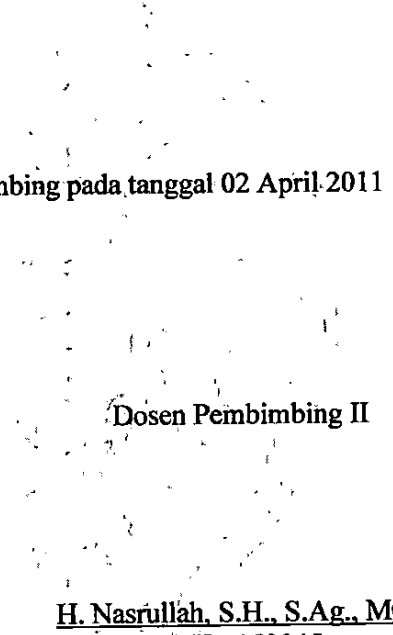
NAMA : Slamet Wardoyo  
NIM : 20060610062

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 02 April 2011

Dosen Pembimbing I

  
Johan Erwin Isharyanto, SH., MH.  
NIK : 153020

Dosen Pembimbing II

  
H. Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL  
NIK : 153045

**HALAMAN PENGESAHAN**

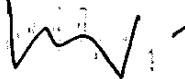
**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI KECAMATAN  
DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

Skripsi ini Telah dipertahankan Di hadapan Dosen Penguji Skripsi Fakultas  
Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Hari/tanggal : Senin 02 April 2011  
Pukul : 09.00 WIB  
Tempat : Ruang HAN

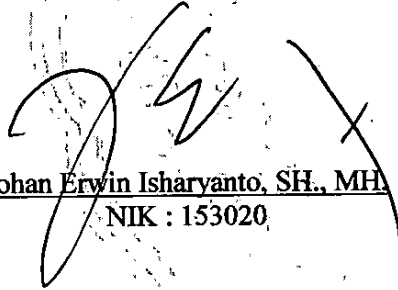
**Ketua:**



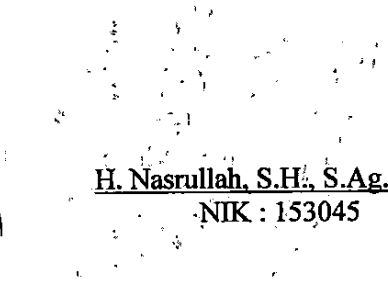
Bagus Sarnawa, SH. M Hum  
NIP : 196808211993031003

**Anggota**

**Anggota**



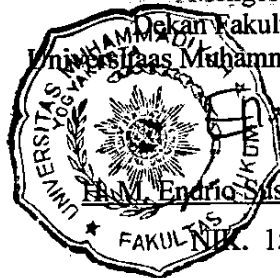
Johan Eryin Isharyanto, SH., MH.  
NIK : 153020



H. Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL  
NIK : 153045

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



H.M. Endro Sisilo, SH., MCL.

NIK. 153042

## HALAMAN MOTTO

Dan sesungguhnya kami telah menciptakan manusia (Adam) dari tanah liat kering yang berasal dari lumpur hitam yang diberi bentuk.

(Surat Al Hijr: 26)

Dan Kami telah menghamparkan bumi dan menjadikan padanya gunung-gunung dan Kami tumbuhkan padanya segala sesuatu menurut ukuran.

(Surat Al Hijr: 19)

Dia menciptakan langit dan bumi dengan hak, Maha Tinggi Allah daripada apa yang mereka persekutukan.

(Surat An-Nahl: 3)

Dan diantara tanda-tanda kekuasaan-Nya ialah menciptakan langit dan bumi dan berlain-lainan bahasamu dan warna kulitmu. Sesungguhnya pada yang demikian itu terdapat tanda-tanda bagi orang-orang yang mengetahui.

(Surat Ar Rum:22)

Sesungguhnya pada langit dan bumi benar-benar terdapat tanda-tanda (kekuasaan Allah) untuk orang-orang yang beriman.

(Surat Al Jasyah:3)

### **PERSAMBAHAN**

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dan kuliah. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua Orang tuaku tercinta, yang telah merawatku sedari kecil hingga saat ini.
2. Adikku tersayang, ayo yang benar dalam menggapai ilmu dan impian !
3. Teman-teman seperjuanganku:

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas saran dan bantuannya baik secara formil maupun materil.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa penulis tujukan kepada Rasulullah Muhammad SAW, keluarga serta sahabat-sahabatnya.

Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN”** ini disusun guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan dan bantuan yang penulis terima dari beberapa pihak, sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini. Ucapan terimakasih penulis haturkan kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Muh. Endrio Susilo, S.H., MCL., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Johan Erwin Isharyanto, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama bimbingan skripsi.
3. Bapak H. Nasrullah, S.Ag., SH, MCL., selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan mencurahkan segala perhatiannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.

Dengan iringan doa semoga Allah SWT melimpahkan pahala kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukannya.

وَالشُّكْرُ لِلَّهِ وَالصَّلَاةُ وَالزَّكَاةُ وَالسَّعْيُ وَالْإِحْسَانُ وَالنَّيِّبَةُ وَالرَّحْمَةُ وَالرَّحْمَةُ وَالرَّحْمَةُ

Yogyakarta, 20-Juni-2010

Penulis

Slamet Wardoyo

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	7
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	7
1. Pengertian Jual Beli Tanah .....	7
2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	8
3. Macam-macam Peralihan Hak .....	10
4. Tahapan Peralihan Hak Atas Tanah .....	10
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat .....	18
1. Sejarah Transaksi Adat .....	18
2. Beberapa Aspek Hukum Tanah Adat di Indonesia .....	18
3. Hukum Tanah Adat setelah berlakunya UUPA .....	26
4. Setatus Tanah Adat .....	31
5. Kekuatan Hak Adat Terhadap Tanah .....	36
6. Hubungan Fungsional Tanah Adat .....	38



	C. Tata Cara Jual Beli Tanah.....	40
	1. Prosedur Jual Beli Tanah .....	40
	2. Prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan	
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
	1. Jenis Penelitian .....	67
	2. Lokasi Penelitian .....	50
	3. Metode Pengumpulan Data .....	50
	4. Sumber Data .....	52
	5. Metode Analisis Data.....	52
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	<b>53</b>
	A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	53
	B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.....	55
	C. Hambatan yang Timbul dalam Proses Transaksi Jual Beli Tanah Secara Adat Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Mengatasi Hambatan Tersebut.....	67
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>69</b>
	A. Kesimpulan .....	70
	B. Saran .....	72