

**STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
KUHPERDATA DAN HUKUM ADAT
(Studi Kasus Di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI BAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

DIVA BERLIANA DEWINTA SARI

21103040212

**PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-557/Un.02/DS/PP.00.9/06/2025

Tugas Akhir dengan judul : STUDI KOMPARATIF JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUHPERDATA DAN HUKUM ADAT (STUDI KASUS DI DESA JATEN KECAMATAN JUWIRING KABUPATEN KLATEN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DIVA BERLIANA DEWINTA SARI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040212
Telah diujikan pada : Selasa, 03 Juni 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 684acae3b4df5

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED



Valid ID: 684a8a717f071

Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED



Valid ID: 684a4e8cb93c6

Penguji II

Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED



Valid ID: 684ba2f0f2879

Yogyakarta, 03 Juni 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIASI

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Diva Berliana DS
NIM : 21103040212
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Apabila terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiarisi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 20 Mei 2025

Yang menyatakan,



Divia Berliana

21103040212

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal ini saya saudara Diva Berliana

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Assallamuallaikum Wr.Wb

Setelah saya membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Diva Berliana Dewinta Sari

NIM : 21103040212

Judul : Studi Kompartif Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Adat
(Studi Kasus di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten)

Sudah dapat diajukan kepada kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

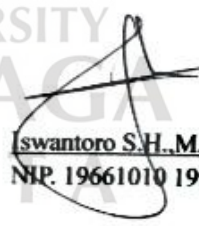
Dengan ini mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wasallamuallaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 20 Mei 2025

Dosen Pembimbing Skripsi

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA


Iswantoro S.H., M.H

NIP. 19661010 199202 1 001

ABSTRAK

Penelitian ini membahas praktik jual beli tanah di desa Jaten kecamatan Juwiring kabupaten Klaten. berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) dengan praktik hukum adat yang berlaku di Desa Jaten, Kabupaten Klaten. Dalam sistem hukum positif, jual beli tanah wajib dilakukan secara tertulis melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar sah secara hukum. Sementara itu, dalam praktik hukum adat di Desa Jaten, jual beli tanah sering kali dilakukan secara lisan atau hanya dituangkan dalam surat pernyataan bermeterai dan disaksikan oleh tokoh masyarakat atau kepala desa tanpa proses pendaftaran resmi.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara langsung dengan masyarakat, perangkat desa, dan tokoh adat dan dari Lembaga hukum yaitu ATR/BPN Kabupaten Klaten dan Notaris .Analisis dilakukan dengan menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman yang mencakup substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Pertama, Analisis pelaksanaan proses jual beli sudah sesuai dengan KUHPdata dan prosedur yang ada. serta menurut hukum adat sudah sesuai dalam perseptifnya dilakukan dengan dasar kepercayaan dan disaksikan kepala desa atau tokoh adat. Kedua, Kendala proses jual beli tanah berdasarkan KUHPdata Biaya yang relative tinggi serta dalam hukum adat kendala yang dihadapi masih adanya hubungan keluarga atau saudara. perbedaan utama terletak pada bentuk formalitas dan struktur legal yang digunakan. Meskipun secara hukum positif praktik adat tidak memenuhi syarat formal jual beli, masyarakat tetap menganggap transaksi tersebut sah secara sosial dan adat. Dalam Praktik KUHPdata sudah sesuai dengan Hal ini menunjukkan adanya ketegangan antara kepastian hukum dan keberterimaan sosial. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan integratif antara hukum formal dan nilai-nilai lokal agar perlindungan hukum tetap terjaga tanpa mengabaikan realitas sosial.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, KUHPdata, Hukum Adat.

ABSTRACT

This research aims to compare the implementation of land sale transactions based on the Indonesian Civil Code (KUHPerdota) with customary law practices in Jaten Village, Klaten Regency. Under positive law, land sales must be conducted in written form through an authentic deed made by an authorized Land Deed Official (PPAT) and registered with the National Land Agency (BPN) to be legally valid. In contrast, under customary practices in Jaten Village, land transactions are often carried out verbally or documented in a stamped statement witnessed by community leaders or the village head, without undergoing formal registration procedures.

This study employs a juridical-empirical method with a qualitative descriptive approach. Data were obtained through literature review and direct interviews with local residents, village officials, and customary leaders. The analysis is based on Lawrence M. Friedman's legal system theory, which includes the elements of legal substance, legal structure, and legal culture.

The results of the study concluded that First, the analysis of the implementation of the buying and selling process is in accordance with the Civil Code but not in accordance with its application because there is still a significant gap between the existing theory and practice, and according to customary law it is in accordance with its perspective carried out on the basis of trust and witnessed by the village head or traditional figure. Second, the obstacles to the land buying and selling process based on the Civil Code are relatively high costs and in customary law the obstacles faced are still family or sibling relationships. The main difference lies in the form of formality and legal structure used. Although legally positive customary practices do not meet the formal requirements of buying and selling, the community still considers the transaction to be socially and traditionally valid. In practice, the Civil Code is in accordance with This shows the tension between legal certainty and social acceptability. Therefore, an integrative approach is needed between formal law and local values so that legal protection is maintained without ignoring social reality.

Keywords: Land Sale, Civil Code, Customary Law.

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan dengan
kesanggupannya”

Q.S AL-Baqarah 286

“ Orang tua dirumah menanti kepulanganmu dengan hasil yang membanggakan,
jangan kecewakan mereka. Simpan keluhmu, sebab letihmu tak sebanding dengan
perjuangan mereka menghidupimu.”

“Aku membahayakan nyawa ibu untuk lahir kedunia, jadi tidak mungkin aku
tidak ada artinya.”



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT

Saya Diva Berliana mempersembahkan skripsi ini untuk :

Kedua orang tua saya yang sangat saya cintai, Bapak Hery Wibawa dan Ibu

Titik Widati

Kedua orang tua saya yang senantiasa menunjukkan jalan yang baik bagi anak perempuan satu-satunya. Saya berterimakasih untuk segala pengorbanan dan perjuangan yang telah dilakukan dan diberikan untuk dapat melihat putrinya meraih gelar sarjana pertama dikeluarga. Terimakasih ayah, ibu atas setiap doa yang dipanjatkan untuk putrimu sehingga setiap kesulitan senantiasa menemui kemudahan.

Kepada Kakak saya Winda Ayu Septiani dan Chindi Tya Agustin

Kakak kakak saya yang saya sayangi terimakasih atas setiap bantuan dalam langkah dalam perjalanan saya. Terimakasih atas setiap waktu dan usaha untuk memenuhi kebutuhan kuliah saya dan selalu memberikan support doa bagi adik perempuanmu ini.

Terakhir, untuk diri saya sendiri

Terimakasih telah berada di titik ini dan terimakasih telah menyelesaikan.

KATA PENGANTAR

سیدنا أن وأشهد له، شریک ال وحده هلا إله ال أن أشهد. هل الحمد ثم هل الحمد و هل الحمد
وأصحابه أله وعلى محمد نبینا علی وسلم صل اللهم. بعده نبی ال الذی ورسوله ِ یوم لی عبده محمدا
إباحسان تبعهم ومن
القیامة

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga pada akhirnya penulis dapat menuntaskan skripsi untuk sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu di Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul: "Studi Komparatif Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPdata dan Hukum Adat (studi kasus desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten)". semoga penulis dan para pembaca skripsi ini bisa mendapatkan syafa'atnya pada hari akhir nanti, Allahumma Aamiin.

Dengan keterbatasan dari ilmu pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis, penyusunan skripsi ini penulis usahakan sebaik mungkin. Penulis berharap semoga nantinya skripsi ini dapat memberikan kemanfaatan bagi setiap pembacanya. Oleh karena itu, setiap kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun akan selalu diterima penulis dengan senang hati.

Skripsi ini dapat penulis tuntaskan atas berbagai bantuan, bimbingan dan pengarahan dari banyak pihak, untuk itu penulis haturkan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D., Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Nurainun Mangungsong, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Farrah Syamala Rosyda, M.H., Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan arahan serta saran kepada penulis selama menjalani perkuliahan.
6. Iswantoro S.H,M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, kritik, arahan serta saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga Allah memudahkan segala urusan beliau dan membalas jasa beliau dengan pahala yang berlipat ganda.
7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis dari awal hingga akhir xi perkuliahan, semoga dapat penulis gunakan keilmuan tersebut dalam kehidupan masa depan setelah kelulusan.
8. Segenap staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, terimakasih telah memberikan pelayanan dan informasi yang sangat baik selama masa perkuliahan

9. Segenap staff Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga atas bantuannya sehingga penulis dapat mencari bahan-bahan referensi untuk skripsi ini.
10. Ibu Dwi Anjarwati Staff Pnpn, Staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten.
11. Bapak Aris Bharoto S.H Notaris dan PPAT. Terimakasih atas pemikiran,kritik dan saran terhadap skripsi penulis.
12. Ibu Kepala Desa Hastuti Murwaningsih S.AP. Terimakasih atas informasi yang berguna untuk skripsi saya
13. Kedua orang tua saya yang sangat saya sayangi dan cintai, Bapak Hery Wibawa dan Ibu Titik Widati, yang telah mengusahakan segala sesuatunya bagi saya sehingga berada di titik ini. Terimakasih atas semua doa, perjuangan, pengorbanan, kasih sayang dan cinta yang tidak pernah ada kurangnya untuk diberikan kepada saya.
14. Kakak-kakak yang saya sayangi Winda Ayu Septiani S.Psi dan Cinditya Agustin Putri A.Md. Terimakasih atas segala perhatian, dedikasi, dukungan, doa, waktu dan tenaga yang telah diberikan kepada adikmu ini.
15. Adik saya satu-satunya Tiara Nadia Putri Terimakasih atas support dan doanya.
16. Kakak-kakak ipar saya Tinto Hapsoro S.T dan Yanu Esa Sanjaya S.Pd terimakasih telah berkenan untuk direpotkan dalam berbagai support dan doa.

17. Adik-adik keponakan saya Ganendra Pinto Hapsoro dan Yuichiyua Kalenggi, Ria Risti dan Narendra Ridwan, yang menjadi moodbooster penulis terutama saat penat dalam mengerjakan skripsi
18. Mamah Tatik Dan Papah Sugeng yang sudah saya anggap orang tua saya sendiri, Terimakasih sudah berkenan menjadi motivator penulis terutama saat keperluan sidang.
19. Seluruh teman-teman mahasiswa Prodi Ilmu Hukum angkatan 2021 yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, terimakasih telah membentuk lingkungan belajar yang membangun dan menjadi tempat diskusi yang baik.
20. Sahabat saya, Teman Teman Group TBC, Trio Kwek kwek, Fadilla Jihan, Elizabeth, Salsabilla, Wahyu Fitri, Dewi Ayu, meskipun masing-masing dari kita berbeda jurusan bahkan universitas akan tetapi terimakasih untuk setiap support dan apresiasi untuk setiap pencapaian satu sama lain, bertemu kalian adalah moment yang paling menyenangkan. Terimakasih juga kepada sahabat saya Ria Wardhani, Devi dyal, Reza Dabitha yang senantiasa menemani memberikan solusi dan masukan, berdiskusi tentang banyak hal, membuat perkuliahan terasa lebih ringan dan menyenangkan. Semoga kita dapat menginjak tangga kesuksesan bersama, aamiin.
21. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya Muhammad Ridho. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya. Mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh

kesah dan memberi semangat untuk pantang menyerah. Semoga Allah selalu memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.

22. Kelompok 207 KKN 114 Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang memberi pengalaman, kesan yang sangat baik dan keluarga baru selama 45 hari di Desa Mlaran, Klaten Utara Terimakasih atas pengalaman serta kesan indah yang mungkin tidak bisa terulang lagi di hidup saya.

23. Seluruh pihak yang ikut berkontribusi dalam penyusunan skripsi ini yang mungkin tidak bisa saya sebutkan secara rinci satu per satu.

Pada akhirnya, penulis selalu dapat berdoa semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan berkah-Nya kepada setiap pihak yang telah disebutkan di atas, dan semoga tugas akhir ini nantinya dapat menjadi sesuatu yang bermanfaat.

Pada kenyataanya skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis akan selalu membutuhkan saran, kritik, dan masukan demi perbaikan karya ilmiah penyusun di masa pendatang. Akhir kata, penyusun hanya dapat memohon kepada Allah SWT semoga penyusunan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun pribadi dan kepada para pembaca sekalian. Aamiin.

Yogyakarta, 13 Maret 2025

Penulis

Diva Berliana Dewinta Sari

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIASI	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Perjanjian.....	10
2. Teori Jual beli	13
3. Teori Sistem Hukum.....	15
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI PERJANJIAN DAN PERJANJIAN JUAL BELI DALAM KUHPERDATA DAN HUKUM ADAT SERTA TEORI SISTEM HUKUM	24
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Unsur-Unsur dan Asas Perjanjian.....	25
3. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian.....	28
4. Syarat Sah Perjanjian.....	29

B.	Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	32
1.	Jual Beli Secara Umum	32
2.	Pengertian Jual Beli Tanah	33
3.	Syarat Sah Jual Beli Tanah	35
4.	Tata Cara Jual Beli Tanah	38
C.	Teori Sistem Hukum	40
1.	Substansi Hukum (<i>legal substance</i>)	41
2.	Struktur Hukum (<i>legal structure</i>)	42
3.	Budaya Hukum (<i>legal culture</i>)	42
D.	Tinjauan tentang Badan Pertahanan Nasional (BPN)	43
1.	Pengertian Nadan Pertahanan Nasional (BPN)	43
E.	Tinjauan Umum Tentang Hukum Adat	45
1.	Pengertian Hukum Adat.....	45
2.	Konsep Hukum Adat dalam Jual Beli Tanah di Desa Jaten.....	46
BAB III GAMBARAN UMUM DESA JATEN KECAMATAN JUWIRING KABUPATEN KLATEN, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)		48
A.	Gambaran Umum Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten....	48
1.	Letak Geografis Desa Jaten	48
2.	Struktur Pemerintahan	49
3.	Jumlah Penduduk.....	49
4.	Keadaan Sosial dan Keagamaan.....	49
5.	Keadaan Sosial Ekonomi Masyarakat	50
B.	Gambaran Umum Tentang Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Klaten 50	
1.	Pengertian tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	50
2.	Visi.....	51
3.	Misi.....	52
4.	Struktur Organisasi Bagian Penetapan Hak dan Pendaftaran.....	53
C.	Tinjauan Umum Tentang PPAT	56
1.	Pengertian Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	56
D.	Praktik Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuhperdata dan Hukum Adat	58

E. Prosedur Jual Beli Tanah di Desa Jaten Kecamatan Juwiring.....	60
1. Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPerdata	60
2. Prosedur Jual Beli Tanah berdasarkan Hukum Adat.....	61
BAB IV ANALISIS DAN KENDALA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN	
KUHPERDTA DAN HUKUM ADAT	63
A. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berdasarkan KUH Perdata dan Hukum Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten.	63
1. Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring.....	63
2. Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat Di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten.	85
B. Kendala di Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut KUH Perdata dan Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring.....	94
1. Kendala Pelaksanaan Jual Beli menurut KUHPerdata di Desa Jaten Kecamatan Juwiring	94
2. Kendala Pelaksanaan Jual Beli berdasarkan Hukum Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten	104
BAB V PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	112
LAMPIRAN.....	xvi
CURRICULUM VITAE	xix

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai hubungan erat dengan kehidupan manusia, tanah dibutuhkan sepanjang hidup, bahkan hingga kematian. Namun, ketersediaan tanah terbatas sementara kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan populasi dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi. Perkembangan ini membutuhkan lahan luas untuk berbagai keperluan seperti perumahan, perkebunan, peternakan, industri, perkantoran, rekreasi, dan infrastruktur transportasi.

Seiring berjalannya waktu, bahwa dirasa-rasa tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak. Biasanya, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan dengan permohonan hak dan pemindahan hak.

Hak kepemilikan atas tanah dapat berpindah tangan melalui peralihan hak, yang sering kali terjadi melalui transaksi jual beli tanah antarpemilik tanah atau ahli waris yang sah dengan pembeli tanah yang melalui proses jual beli. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, menyebutkan

bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.¹

Pelaksanaan transaksi jual beli sebelum berlaku Undang-Undang Pokok Agraria dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur berdasarkan pehukum adat. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Terang di sini dimaksud bahwa di mana kegiatan peralihan hak atas tanah dilakukandihadapan umum, tunai berarti di mana pembeli harus memberikan uang tersebut dengan cara cash atau secara langsung, dan real berarti di mana kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan 2 orang saksi. Pada hukum adat, sahnya jual beli menurut hukum adat yaitu di mana si pembeli dan si penjual bertemu dan membuat perjanjian dihadapan kepala desa setempat bersertakan saksi.²

Hal ini berbeda dengan hukum Barat. Hukum Barat membagi menjadi dua bagian yaitu; pertama, perjanjian jual beli di mana penjual dan pembeli saling sepakat untuk melakukan transaksi yang diatur oleh Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. *Kedua*, proses penyerahan hak atas tanah dari

¹ Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional", *Lex Jurnalica*, Vol.13 No. 3, 2016, hlm. 279.

¹ *Ibid.*, hlm. 280.

penjual kepada pembeli, yang diatur oleh Buku II KUH Perdata tentang Benda. Untuk objek tanah, penyerahan hak dilakukan melalui proses balik Nama pada pejabat yang berwenang. Pendaftaran jual beli tanah hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai buktinya.³ Menurut Boedi Harsono menjelaskan bahwa orang yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum.⁴

Ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) dan (2) Undang -Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

”Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, serta pengoperan hak tersebut oleh pemiliknya untuk memberi sesuatu hak lain atas tanah itu, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

”Setiap pemindahan hak milik atas tanah dan setiap pemberian hak tersebut harus memperhatikan ketentuan bahwa pemegang hak yang baru memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk mempunyai hak tersebut.”

Secara tegas menetapkan bahwa pemindahan hak atas tanah termasuk dalam nilai jual beli dianggap sah apabila dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional, seperti larangan jual beli

³Giovanni Rondonuwu, *”Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah”*, Jurnal Lex Privatum, Vol. 5 No. 4, 2017, hlm. 114.

⁴Boedi Harsono, *”Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional”*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 52.

kepada pihak yang tidak memenuhi syarat. Aturan ini memiliki keterkaitan asas-asas perjanjian dalam KUHPerdota, terutama Pasal 1320 yang memuat sahnya perjanjian dan Pasal 1458 tentang pengertian jual beli yang berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan harga yang telah dijanjikan.

Namun demikian, KUHPerdota tidak secara khusus mengatur kewajiban penggunaan akta PPAT, melainkan lebih menitikberatkan pada unsur kesepakatan dan kebebasan berkontrak. Dalam ini UUPA berperan sebagai hukum agraria nasional yang lebih spesifik dan mengikat dalam konteks jual beli tanah, dapat disimpulkan bahwa UUPA merupakan bentuk hukum khusus (*lex specialis*) yang tetap berdiri di atas landasan perikatan dan asas sahnya perjanjian sebagaimana di atur dalam KUHPerdota.

Berdasarkan hasil observasi peneliti di desa jaten kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten, bahwa terdapat beberapa orang yang melakukan jual beli menurut hukum adat, di antaranya ada 2 sertipikat di Desa Jaten. Kemudian, peneliti juga melakukan di beberapa desa yang berada di wilayah kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten, bahwa terdapat beberapa orang yang melakukan jual beli menurut KUHPerdota, di antaranya ada 3 sertipikat di Desa Jaten. berdasarkan hasil data diatas dapat disimpulkan bahwa desa Jaten terdapat transaksi jual beli menurut hukum adat. Selain itu, faktor geografis yang menandakan bahwa desa Jaten merupakan desa terpencil yang ada di wilayah Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten, sehingga berdampak pada

pengetahuan masyarakat mengenai seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya.⁵

Dalam praktik jual beli menurut hukum adat di desa Jaten, bahwa peneliti mengambil sampel dengan mewawancarai beberapa orang yang melakukan jual belinya berdasarkan hukum adat setempat, yaitu di mana si penjual dan pembeli terlebih dahulu sepakat mengenai jual beli yang dilakukan. Kemudian, dalam proses jual belinya, pembeli dan penjual menghadirkan saksi. Setelah itu, pembeli dan penjual bersama saksi hadir di depan pak lurah setempat untuk melakukan jual beli. Pembeli memberikan sejumlah uang secara cash yang sudah disepakati dan penjual memberikan bukti kepemilikan tanahnya kepada pembeli yang disaksikan oleh pak lurah dan para saksi sesuai dengan ketentuan Hukum Adat. Berbeda dengan praktik jual beli menurut KUHPerdara yang dilakukan di desa Jaten, peneliti mendapatkan informasi bahwa proses jual beli yang dilakukan yaitu pembeli dan penjual sepakat mengenai tanah yang dijual dengan nominal yang telah disepakati. Kemudian pembeli dan penjual datang ke kantor PPAT terdekat untuk membuat akta jual beli tanah. Kemudian, penjual dan pembeli mendaftarkannya ke Kantor BPN Kabupaten Klaten untuk merubah kepemilikan nama penjual menjadi nama pembeli.⁶ Praktik yang dilakukan di desa Jaten sudah sesuai dengan Pendaftaran Tanah 18 Tahun 2021, menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur

⁵ Hasil observasi peneliti pada 28 Oktober 2024 Pukul 09.00 WIB.

⁶ Hasil wawancara peneliti dengan penjual dan pembeli tanah di desa Jaten pada 15 November 2024 Pukul 09.00 WIB.

tentang pendaftaran tanah. Bahwa Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 mencabut pasal 26 ayat (1) dan 45 ayat (1) e dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 sehingga prosedur Pendaftaran Tanah Sporadik tidak lagi memerlukan pengumuman seperti sebelumnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah menurut KUHPerdato dan hukum adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten Jawa Tengah?
2. Apa kendala-kendala didalam pelaksanaan jual beli menurut KUHPerdato dan Hukum Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Jawa Tengah?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan mengenai Analisis pelaksanaan jual beli tanah KUHPerdato dan Hukum Adat di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten Jawa Tengah.
- b. Untuk menjelaskan apa kendala kendala yang terjadi didalam pelaksanaan jual beli menurut hukum adat dan KUHPerdato.

2. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat membantu meningkatkan pemahaman tentang hukum jual beli tanah, khususnya dalam konteks perbandingan hukum adat. Dengan menganalisis kedua sistem hukum, penelitian ini dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang regulasi jual beli tanah di Indonesia.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat membantu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang jual beli tanah. Dengan memahami hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli tanah, masyarakat dapat terhindar dari kerugian dan sengketa hukum.

D. Telaah Pustaka

Pembahas telah melakukan pra penelitian terhadap karya ilmiah yang berupa skripsi dan jurnal. Penyusun menemukan beberapa kripsi dan jurnal yang mempunyai kolerasi dan tema yang mirip dengan topik penelitian ini. Akan tetapi, dari beberapa penelitian tersebut penyusun menemukan perbedaan pembahas antara penelitian yang sebelumnya dengan penelitian yang sekarang. Berikut beberapa uraian dari penelitian sebelumnya:

Pertama, Skripsi yang berjudul "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Dibawah Tangan (Studi Kasus di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang)". Karya Rahma Fakhirah (2024). Penelitian ini fokus pada ada tidaknya kekuatan hukum terhadap

transaksi jual beli tanah dibawah tangan, penelitian diatas berbeda dengan yang dilakukan oleh peneliti karena peneliti lebih memfokuskan pada pelaksanaan akta dibawah tangan dan tinjauam hukumnya menurut KUHPerduta dan Hukum Adat.⁷

Kedua, Skripsi yang berjudul ”Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar. Karya Helvianto Saputro (2021). Penelitian diatas memfokuskan pada perlindungan hukum bagi para pihak yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan, sedangkan peneliti memfokuskan tentang peneliti karena peneliti lebih memfokuskan pada pelaksanaan akta dibawah tangan dan tinjauam hukumnya menurut KUHPerduta dan Hukum Adat.⁸

Ketiga, Thesis yang berjudul ”Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang”, karya Reyhan Sava (2021). Penelitian diatas memiliki persamaan dalam penelitian ini sama-sama mengkaji terkait perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan. Namun terdapat perbedaan isu hukum atau rumusan masalah pada penelitian ini penulis lebih

⁷ Rahma Fakhirah, “*Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Dibawah Tangan*” (Studi Kasus di Desa Ngawonggo Kecamatan Tajinan Kabupaten Malang) Skripsi Universitas Islam Malang, 2022.

⁸ Helvianto Saputro, ”*Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar*, Skripsi Universitas Islam Riau Pekanbaru (2021).

fokus membahas tentang kekuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan.⁹

Keempat, Jurnal yang berjudul Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam kerangka Hukum Tanah Nasional). Karya Nurhayati (2016). Sumber ini membahas peralihan hak dalam jual beli dalam konteks hukum barat dan hukum adat. Kesimpulannya adalah bahwa konsep peralihan hak atas tanah terlandaskna hukum adat yang menganut asas terang dan tunai. Pendaftaran tanah dalam jual beli menurut Hukum Tanah Nasional bukan syarat memperkuat dan memperluas pembuktian bahwa peralihan atas tanah tersebut telah terjadi.¹⁰

Kelima, Jurnal yang berjudul Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah: telaah yuridis terhadap putusan mahkamah agung nomor 3500 K/Pdt/2018. Karya Azizah Kamila Putri (2022) Peneliti menganalisis putusan Mahkamah Agung nomor 3500/Pdt/2018 yang membahas perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Jurnal ini menunjukan bahwa pertimbangan hakim dalam putusan tersebut tidkak tepat karena tidak sesuai dengan pasal 1869 dan pasal 1871

⁹ Reyhan sava, “*Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Dui Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang*”, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung (2021).

¹⁰ Nurhayati, “*Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam kerangka Hukum Tanah Nasional)*”, *lex jurnal/ca*, Vol 13, No 3 (2016).

KUHPperdata. Putusan tersebut juga melanggar pasal 19 UUPA karena objek sengketa bukan milik dari para pemohon kasasi/ para pengugat.¹¹

E. Kerangka Teori

Didalam kerangka teori ini memuat teori-teori yang relevan yang akan penulis bahas, menjelaskan pula tentang sebab-sebab terjadinya jual beli di bawah tangan. Teori-teorinya adalah sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Dalam pasal 1313 KUHPperdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-undang (pasal 1233 KUHPperdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari Undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut:

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak

¹¹ Azizah Kamila Putri, " *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah: telaah yuridis terhadap putusan mahkamah agung nomor 3500 K/Pdt/2018*", Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Vol.3 N0.2 (2022).

sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut, sedangkan

- b. Perikatan yang lahir dari Undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh Undang- undang.¹² Syarat sah nya perjanjian dapat ditemukan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "untuk sah nya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

- 1) Kesepakatan. Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.¹³
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur

¹² R.Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktik Pembuatan Dan Aplikasi*.(Jakarta, Sinar Grafika 2011), hlm 4-5.

¹³ *ibid*, hlm 12

21 Tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 Tahun dan tidak di bawah pengampuan.¹⁴

- 3) Suatu hal tertentu. Menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:
 - i. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1332 KUHPerdara).
 - ii. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara).
- 4) Suatu sebab yang halal. Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdara).¹⁵

Pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian dalam suatu transaksi jual beli yaitu:

- a. Unsur esensialia, merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, harga, jenis barang maupun batas pembayaran.
- b. Unsur naturalia, merupakan sifat bawaan (natuur) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti itikad baik dari

¹⁴ <http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%2011.pdf> di akses pada tanggal 02 November kul 00.05 WIB.

¹⁵ R.Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktik Pembuatan Dan Aplikasi*.(Jakarta, Sinar Grafika 2011), hlm 13-14.

masing-masing pihak dalam perjanjian, jika ada cacat dari benda yang dijual, serta biaya dipikul juga oleh konsumen.

- c. Unsur aksidentialia, merupakan hal-hal khusus yang diperjanjikan atau diatur dalam perjanjian. Dalam hal ini, hal-hal tersebut dapat diperjanjikan atau bisa juga tidak diperjanjikan.¹⁶

2. Teori Jual beli

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁷

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.¹⁸ Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

- a. Barang/benda yang diperjual belikan Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut pasal 1332 KUHPerdata. hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek

¹⁶ <http://eprints.uny.ac.id/23968/3/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 02 November 2017, pukul 00.17 WIB.

¹⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457.

¹⁸ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1987), hlm 50-51.

persetujuan. timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan ¹⁹adalah:

- 1) Benda atau barang orang lain.
 - 2) Barang yang tidak diperkenankan oleh undang undang seperti obat terlarang
 - 3) Bertentangan dengan ketertiban.
 - 4) Kesusilaan yang baik.
- b. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut;
- 1) Jual beli tunai seketika
 - 2) Jual Beli dengan cicilan/kredit
 - 3) Jual beli dengan pemesanan/indent

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

¹⁹Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 50.

2. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan pengantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim di hukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. "Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam perjanjian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dengan begitu seterusnya.²⁰

3. Teori Sistem Hukum

Sistem Hukum berasal dari dua kata yaitu "sistem" dan "hukum". Yang keduanya berdiri sendiri dan memiliki arti sendiri. Sistem berasal dari Bahasa latin dan Bahasa Yunani systema pula, sistem ini merupakan keseluruhan atau

²⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm, 8-17.

kombinasi. Sedangkan hukum tidak dapat diartikan secara pasti seperti halnya ilmu eksak, karena ilmu dalam ilmu hukum, hukum itu sangat kompleks dan terdapat berbagai sudut pandang serta berbeda-beda juga masalah yang akan dikaji, sehingga setiap ahli memberikan pengertian yang berbeda mengenai pengertian hukum sendiri.²¹ Menurut Lawrence Meir Friedman dalam bukunya *The Legal System a Social Science Perspective* menjelaskan secara umum bahwa budaya hukum turut mempengaruhi proses penegakan atau pelaksanaan hukum. Budaya hukum menjadi komponen paling penting dengan tidak pula mengabaikan penekanan bahwa struktur dan substansi hukum merupakan komponen inti sebuah sistem hukum.²² Jadi menurut Friedman penyusunan utama sebuah system hukum terbagi menjadi 3 (tiga) yakni:

a. Substansi hukum (*legal substance*)

Substansi berarti aturan atau norma yang dihasilkan oleh penegak hukum yang berada dalam sistem hukum yang mencakup Keputusan yang mereka keluarkan. Dalam hal ini yang menjadi substansi

hukum tersebut antara lain, ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960. Serta Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Tentang pendaftaran tanah, menurut teori Lawrence Meir Friedman substansi hukum merupakan sistem

²¹ Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat Yang Berkeadilan dan Bermartabat*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2012), hlm. 154-155.

²² Teddy Lesmana, S. H., M. H. *Pokok-pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman: Sistem Hukum dalam Perspektif Ilmu Sosial* (2021), diakses dari <https://nusaputra.ac.id/article> pada Minggu, 25 Desember 2022 pukul 23.37 WIB.

substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan.²³

b. Struktur Hukum (*legal structure*)

Kerangka bentuk permanen dari sistem hukum yang mempertahankan prosedur dalam batas-batasnya dikenal sebagai struktur hukum. Sistem hukum Meir Friedman dikenal sebagai sistem struktural penentu dalam teori Lawrence. apakah hukum dapat diterapkan dengan tepat.²⁴ Meskipun struktur hukum telah tersedia secara formal, kenyataanya struktur tersebut belum berfungsi optimal dalam menjangkau masyarakat desa jaten secara menyeluruh. Masyarakat desa jaten lebih peran informal kepala desa atau tokoh masyarakat sebagai pihak transaksi jual beli tanah. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan struktur hukum formal belum sepenuhnya diakses oleh masyarakat desa jaten.

c. Budaya Hukum (*legal culture*)

Budaya Hukum merupakan sebuah pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau dislalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum bagi masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan terciptanya budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum.²⁵

²³ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, (Bandung: Penerbit Nusa Media 2018), hlm 60..

²⁴ *Ibid* hlm 61

²⁵ *Ibid* hlm 62

Menurut Friedman budaya hukum merupakan sebuah sikap atau nilai yang ada hubungan dengan norma dan sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negatif kepada tingka laku yang berkaitan dengan hukum. Dalam konteks penelitian ini, budaya hukum masyarakat Desa Jaten cenderung masih kuat dipengaruhi oleh praktik hukum adat, yang menekankan pada kepercayaan, musyawarah, dan penyelesaian informal. Rendahnya tingkat pendidikan hukum serta anggapan bahwa prosedur resmi rumit dan mahal turut memperkuat dominasi budaya hukum non-formal ini.

Melalui pendekatan teori sistem hukum, peneliti dapat memahami bahwa perbedaan antara aturan hukum yang berlaku secara resmi dengan realitas praktik di lapangan tidak semata-mata terjadi karena lemahnya penegakan hukum. Hal ini juga dipengaruhi oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum, terbatasnya akses terhadap institusi hukum, serta dominasi nilai-nilai budaya lokal. Oleh sebab itu, penyelesaian persoalan ini tidak cukup dilakukan dengan memperketat aturan hukum saja, melainkan perlu mempertimbangkan pula faktor sosial dan budaya hukum yang berkembang di masyarakat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam

terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.²⁶ Oleh karena itu, metode penelitian ini penulis yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan atau field research. “penelitian lapangan (*field research*) adalah jenis penelitian yang mempelajari fenomena dalam lingkungannya yang alamiah”²⁷dengan tujuan untuk dapat mendeskripsikan proses pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh masyarakat di Desa Jaten guna mendapat data yang valid serta akurat untuk penelitian ini.

Penelitian ini juga didukung dengan penelitian Pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan pembahasan skripsi ini.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif-analisis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan fakta-fakta hukum yang ada juga bertujuan untuk menjelaskan dengan melakukan analisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah berdasarakan KUHPdata dan Hukum Adat.

²⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:UI Press, 1981, hlm.43

²⁷Dedy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya)*. Bandung:Remaja Rosdakarya, 2004, hlm.160

3. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan didalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan melihat kejadian yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan yang dilakukan secara sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan secara langsung di lapangan.

4. Sumber Data Penelitian

Adapun yang menjadi sumber data penelitian ini adalah

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari objek yang diteliti secara langsung dan yang berwenang memberikan informasi. Sumber Data Primer adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau di wawancara, dan melaksanakan wawancara dengan Kepala Desa Jaten, pihak yang melakukan jual beli, Kepala Dukuh Notaris/PPAT, ATR/BPN Klaten.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari intevestarisasi dokumen-dokumen secara resmi kemudian dicatat menurut relevansinya berasal dari pokok masalah yang dipelajari. Selain istilah-istilah dan tindakan sebagai sumber data sekunder. Dalam penelitian data sekunder dikelompokkan dalam 3 (tiga) kategori bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum sebagai berikut:

- i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- iii. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan yang dapat memberi penjelasan untuk penelitian ini berupa buku hasil penelitian artikel-artikel. Arsip, hasil penelitian para ahli maupun akses internet yang berkaitan dengan penelitian ini mengenai studi komparatif jual beli tanah menurut Hukum KUHPerdata dan Hukum Adat.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan jembatan untuk penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, dan ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data, dan

menggunakan wawancara terstruktur, artinya peneliti telah mengetahui dengan pasti apa informasi yang akan digali dari narasumber sehingga daftar pertanyaan sudah dibuat secara sistematis. Penulis akan mewawancarai kepala desa, kepala dukuh, notaris/PPAT dan ATR/BPN Klaten.

b. Studi Pustaka

Pengertian studi pustaka menurut Sugiyono adalah kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti. Melalui pendapat para ahli, maka bisa ditarik kesimpulan. Studi kepustakaan adalah proses membaca sejumlah referensi yang rata-rata berupa tulisan (baik buku, artikel, jurnal, dan lain-lain) yang nantinya dijadikan sebagai sumber rujukan untuk tulisan yang disusun.

6. Analisis data

Analisis data merupakan suatu proses penyerderhanaan data ke dalam bentuk kalimat-kalimat yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Guna mempermudah melakukan analisis data, semua data yang terkumpul yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder serta semua informasi yang didapat akan di analisa secara kualitatif.

analisis data ini menggunakan deskriptis kualitatif, merupakan salah satu jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu,

pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai.

G. Sistematika Penulisan

Bab *Pertama*, berisikan pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan yang menjelaskan umum penelitian yang akan dilakukan.

Bab *Kedua*, berisikan tinjauan umum terhadap Perjanjian jual beli tanah dalam KUHPerdota dan Hukum Adat yang meliputi: Pengertian, Syarat sah, Asas-Asas Hukum, serta menjelaskan Teori Sistem Hukum.

Bab *Ketiga*, Gambaran Umum tentang Desa Jaten Kecamatan Juwiring, yang kemudian akan dijelaskan secara spesifik tentang praktik jual beli berdasarkan kuhperdata dan hukum adat, serta Tinjauan Umum tentang PPAT dan Praktik Jual Beli di Desa Jaten.

Bab *Keempat*, tentang Analisis proses jual beli tanah berdasarkan hukum adat dan KUHPerdota di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten Jawa Tengah, objek jual beli dan akibat dari jual beli menurut hukum adat yang terjadi di Desa Jaten Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten Jawa Tengah dan berisikan kendala-kendala didalam pelaksanaan jual beli menurut hukum adat dan KUHPerdota.

Bab *Kelima*, merupakan penutup meliputi kesimpulan dan saran atas penulis skripsi ini dengan dilengkapi daftar pustaka untuk memberikan daftar dari semua sumber rujukan yang digunakan dalam penyusun skripsi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari beberapa uraian yang telah penulis dalam pembahasan skripsi ini, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Analisis pelaksanaan Proses jual beli tanah menurut KUHPdata di wilayah desa Jaten telah dilaksanakan melalui prosedur resmi, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sesuai dengan Pasal 1457 dan 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya perjanjian, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Dalam salah satu kasus yang diwawancarai, seorang istri memberikan surat kuasa kepada suaminya untuk melakukan transaksi agar bisa terpenuhinya pendaftaran hak atas tanah atau balik nama dari harta bersama yang didapatkan setelah menikah, yang menegaskan bahwa aspek formil dan keabsahan perjanjian telah diperhatikan. Sedangkan Proses jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat masih banyak dijalankan oleh masyarakat pedesaan, termasuk di Desa Jaten Kecamatan Juwiring. Jual beli dilakukan secara lisan, terang dan tunai di hadapan tokoh masyarakat atau kepala desa. Meskipun tidak dituangkan dalam akta resmi, transaksi ini diakui secara sosial dan adat sebagai sah. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 UUPA yang mengakui keberlakuan hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan hukum positif.

2. Dalam praktik jual beli tanah di Desa Jaten, Kecamatan Juwiring, ditemukan beberapa kendala yang dihadapi oleh masyarakat, baik dalam pelaksanaan menurut ketentuan KUHPerdota maupun berdasarkan Hukum Adat, antara lain kendala dalam sistem KUHPerdota yaitu Kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum formal seperti syarat sahnya perjanjian, keharusan pembuatan AJB, serta keharusan kewajiban mendaftarkan tanah ke BPN, dan Keterbatasan biaya administrasi tanah (notaris/PPAT, pajak, dan biaya balik nama) menyebabkan Sebagian masyarakat enggan melanjutkan proses formal. Berdasarkan Hukum Adat Kendalanya antara lain pewarisan atau pengakuan hak atas tanah karena hanya berdasarkan ingatan, kesaksian lisan, atau pengakuan keluarga, tanpa ada dokumen resmi. Serta salah satu kendala yang sering terjadi dalam proses jual beli tanah adalah keberadaan ahli waris yang berada diluarkota sulit untuk dihadirkan dalam proses tanda tangan, serta pemberian persetujuan. Kondisi ini menyebabkan proses tertunda.

B. Saran

Sebagai hasil dari penelitian mengenai praktik jual beli tanah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dan hukum adat di Desa Jaten, maka disusun beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi masyarakat, aparat desa, dan pihak terkait lainnya. Saran-saran ini bertujuan untuk menjaga keselarasan antara hukum tertulis dan hukum adat dalam praktik jual beli tanah, serta sebagai kontribusi terhadap penataan sistem hukum nasional yang lebih responsif dan kontekstual.

1. Optimalisasi Pemahaman dan Kepatuhan terhadap Hukum yang Berlaku

Berdasarkan hasil analisis, praktik jual beli tanah di Desa Jaten pada umumnya telah sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdara, khususnya Pasal 1458 yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, serta telah sesuai pula dengan ketentuan hukum adat setempat yang mengutamakan musyawarah, kesaksian, dan keterlibatan tokoh adat maupun aparat desa. Namun demikian, untuk menjamin keabsahan secara formil, terutama dalam transaksi yang dilakukan oleh pihak yang tidak bisa hadir langsung (misalnya karena tinggal di luar kota), Notaris Aris Barotho menyarankan agar dibuatkan surat kuasa yang sah di hadapan notaris. Hal ini untuk memastikan bahwa perwakilan dalam transaksi dapat diakui secara hukum dan tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari.

“Kalau pihak yang menjual tidak bisa datang langsung, sebaiknya buat surat kuasa di hadapan notaris. Itu lebih kuat dan sah menurut hukum perdata,” (Wawancara dengan Notaris, 22 Februari 2025).

2. Mengatasi Kendala Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Lapangan

Beberapa kendala masih sering dijumpai dalam praktik jual beli tanah di Desa Jaten, antara lain sulitnya mengurus dokumen ahli waris ketika para ahli waris berada di luar kota atau tidak bisa hadir secara bersamaan. Akibatnya, proses jual beli terhambat karena tidak ada dokumen resmi mengenai pembagian warisan. Menanggapi hal ini, Kepala Desa Jaten menyampaikan

bahwa ahli waris sebaiknya membuat surat keterangan waris dari tempat domisili masing-masing dan dapat dikirim melalui jasa pengiriman atau email resmi.

“Jika tidak bisa hadir semua, ahli waris bisa buat surat waris dari kelurahan tempat tinggalnya, lalu dikirimkan lewat paket atau online ke desa sini, supaya prosesnya tetap bisa lanjut,”

(Wawancara dengan Kepala Desa Jaten, 16 April 2025). Hal ini sejalan dengan Pasal 26 ayat (1) UUPA yang mensyaratkan bukti tertulis dalam setiap peralihan hak atas tanah. Untuk mencegah konflik, pembuatan surat keterangan waris dan pelibatan PPAT dalam proses balik nama perlu diperkuat. Menurut teori Friedman, hambatan ini termasuk dalam struktur hukum, seperti birokrasi lambat dan akses terbatas. Karena itu, disarankan agar pemerintah mengembangkan pelayanan dokumen yang lebih adaptif, termasuk digitalisasi pertanahan dan waris.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan
Pertanahan Indonesia

BUKU

Abadi Syaria . (2021). Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan. Jurnal Hukum Perdata, 1718.

Al Rashid Harun. (1987). Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan Peraturannya. Jakarta: Ghilma Indonesia.

Ali Ahmad H. (2018). Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia." Notary Law Journal 1.3 (2022): 263-289

Atmoko, D. (2022). Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Suatu Perjanjian Baku. Binamulia Hukum, 11(1), 81-92.

Chomzah, A. A., Pertanahan, H., & Negara, P. H. A. T. (2002). Sertifikat dan Permasalahannya. Jakarta: Prestasi Pustaka, Jakarta.

Deddy, M. (2004). Metodologi Penelitian Kualitatif (Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya). Bandung: Remaja Rosdakarya.

Devi Shinta Natasya. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Akta Jual Belinya Diakui Cacat Oleh Pihak Notaris. Jurnal Privat Law, 12.

Fajaruddin, Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf." De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.2, Hlm 285-306, (2017)

- Fakhirah Rahma. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Ngawonggo Kab.Malang).
- Faqih, M. " *Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman (Studi Kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes)*". Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo
- H.S Salim . (1987). Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak . Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi (2002) Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Tanah, Jakarta:Djambatan
- Harsono, B. (2002). Hukum agraria indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto Andy . (2014). Hukum Pertanahan. Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial , 83.
- Helvianto Kelvin. (2021). Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Tanah Dibawah Tangan Desa Pagarayung Kec.Tapung Kab Kampar.
- Hendra Sukarman, "*Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Di Desa Batukaras*", Jurnal Pustaka Galuh, Universitas Galuh.Vol 03 No 1 (2024). hlm 335
- Izzy Al Kautsar & Danang Wahyu Muhammad. "Sistem Hukum Modern Lawrence M. Friedman: Budaya Hukum dan Perubahan Sosial Masyarakat dari Industrial ke Digital." Jurnal Sapientia et Virtus, Vol. 7, No. 2, 2022, hlm. 84–99.

JURNAL

- Kemara, I. M. E., Kusuma, A. G. A. D., & Westra, I. K. (2013). Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Kertha Semaya, 1(09).
- Koswara, Indra Yudha. "Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)." Jurnal Hukum Positum 1.1 (2016): 23-38.
- Meliala, A. Q. S. (1985). Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. (2007). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Miru, A. (2016). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mucdarsyah, S. (1990). Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya. Tograf, Yogyakarta.
- Muhammad Aprianto, Meilien Najiyah, Rizki Giovane Luis, Rahmat Syahputra, Abdi Yuda Utama, & Sahara, S. (2023). Pelaksanaan Prinsip Keterbukaan Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuhperdata. *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 1-8
- Muhammad, A. (2014). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, A. K. (1982). Hukum Perikatan. Bandung: Alumni
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 130-145.
- Parlindungan, A. P. (1999). Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998). Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Pasaribu, C., & Lubis, S. K. (2016). Hukum perjanjian dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika
- Patrik, P. (2020). Asas iktikad baik dan kepatutan dalam perjanjian. Semarang: Badan Penerbit Undip.
- Perangin, E. (2008). Praktek Jual Beli Tanah. Rajawali Pers. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Prasetyanov, Yudha. "Tinjauan Yuridis Meterai Dalam Keabsahan Surat Perjanjian Terhadap Pembuktian Hukum Acara Perdata." *Ensiklopedia of Journal* 6.2 (2024): 303-307
- Pratama, Mochammad Z Y, "Analisis Penjualan Tanah Tanpa Kehadiran Suami Di Kelurahan Tlogomulyo Kecamatan Pedurungan Kota Semarang", Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Semarang, Semarang
- Rahma Lutfiah. (2023). Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*.
- Reality, T. (2008). Kamus Terbaru Bahasa Indonesia. Surabaya: Reality Publisher.
- Salim, H. S. (2003). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.

Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Salindeho john. (2012). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sava Reyhan. (2021). *Tinjauan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Dui Kelurahan Genuk Sari Kota Semarang*.

Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22-39.

Sinaga, N. A. (2021). Peranan Asas itikad baik dalam mewujudkan keadilan para pihak dalam perjanjian. *Jurnal Ilmiah M-Progress*, 8(1).

SKRIPSI

Soekanto Soerjono. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.

Soekanto, S. (2002). *Hukum adat indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Soeroso R . (2011). *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktek Pembuatan Dan Aplikasi . Jakarta: Sinar Grafika*.

Soeroso, R. (2011). *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*. Jakrta: Sinar Grafika.

Subekti R. (1989). *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT Citra Aditya Basuki.

Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa

Sutedi, A. (2006). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1).

Ustien, Dewi Oktoviana, and Umar Marhum. "Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian." *Lakidende Law Review* 1.2 (2022): 85-92.

WEBSITE

<http://eprints.uny.ac.id/23968/3/BAB%20II.pdf> di akses pada tanggal 02 November 2024, pukul 00.17 WIB.

<http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%2011.pdf> di akses pada tanggal 02 November 2024 pukul 00.05 WIB.

Kusumasari, D. (2011). Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum. Online, Internet, di akses pada tanggal 02 November 2024 pukul 00.10 WIB, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4141/pembatalan-perjanjian/>

<https://doi.org/10.47353/delarev.v1i2.11>

<https://jaten.juwiring.klaten.go.id/>