

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH WARISAN SECARA ADAT
DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS DI DESA TANJUNGANOM, KECAMATAN ROWOSARI,
KABUPATEN KENDAL)**



SKRIPSI

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

OLEH:

ADIB SIROJUDDIN AHMAD

22103040111

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

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

2026

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya praktik jual beli tanah warisan secara adat di Desa Tanjunganom, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal, yang dilaksanakan di bawah tangan dan mengandung berbagai celah administrasi. Celah tersebut meliputi belum dilakukannya proses turun waris serta balik nama pada sertipikat, transaksi yang hanya berlandaskan surat segel desa, hingga kepemilikan pecahan tanpa pemecahan sertipikat resmi di Kantor Pertanahan. Praktik ini memicu timbulnya permasalahan pokok mengenai bagaimana kepastian hukum hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tersebut, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan yuridis normatif yang dipadukan dengan pendekatan sosiologis-empiris. Data penelitian bersumber dari data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan para pihak bertransaksi dan aparat desa, serta data sekunder berupa studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum. Kerangka teori yang diajukan dalam menganalisis permasalahan ini meliputi Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch dan pendaftaran tanah, Teori Perjanjian Jual Beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan hukum adat, serta Teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo dan Philipus M. Hadjon.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah warisan secara adat di Desa Tanjunganom telah memenuhi keabsahan hukum adat melalui asas terang dan tunai serta memenuhi syarat sahnya perjanjian perdata, namun belum memberikan kepastian hukum yang utuh menurut hukum pertanahan nasional karena ketiadaan pendaftaran tanah resmi. Perlindungan hukum preventif yang dapat ditempuh yaitu pelaksanaan pendaftaran turun waris, balik nama, dan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Sementara itu, perlindungan hukum represif dapat ditempuh melalui jalur mediasi guna mencapai kesepakatan perdamaian maupun melalui jalur litigasi di pengadilan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Jual Beli Tanah Adat, Tanah Warisan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRACT

This research is motivated by the widespread practice of customary sale and purchase of inherited land in Tanjunganom Village, Kendal Regency, which is conducted underhanded and contains various administrative loopholes. These loopholes include the unexecuted processes of inheritance transfer and name change on certificates, transactions based solely on village seal letters, and fractional ownership without official certificate splitting at the Land Office. This practice raises main issues regarding the legal certainty of land rights for good-faith buyers in such transactions and the forms of legal protection that can be provided to the parties.

The research method applied is normative-empirical legal research using a normative juridical approach combined with a sociological-empirical approach. The research data sources comprise primary data obtained through in-depth interviews with transacting parties and village officials, as well as secondary data from literature studies of legislation and legal literature. The theoretical framework proposed to analyze this issue encompasses the Theory of Legal Certainty by Gustav Radbruch and land registration, the Theory of Sale and Purchase Agreement based on Article 1320 of the Civil Code and customary law, and the Theory of Legal Protection by Satjipto Rahardjo and Philipus M. Hadjon.

The results show that customary sale and purchase of inherited land in Tanjunganom Village fulfills customary law validity through the principles of openness and cash payment (terang dan tunai) and satisfies civil agreement requirements, yet fails to provide complete legal certainty under national land law due to the lack of official land registration. Preventive legal protection can be achieved through inheritance transfer registration, name change, and making a Sale and Purchase Deed before a Land Deed Official (PPAT). Meanwhile, repressive legal protection can be pursued through mediation to reach a settlement agreement or through litigation in court.

Keywords: *Legal Certainty, Customary Land Sale and Purchase, Inherited Land.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Adib Sirojuddin Ahmad
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta memberi arahan terkait saran perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

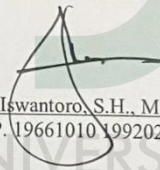
Nama : Adib Sirojuddin Ahmad
NIM : 22103040111
Judul : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Secara Adat
Dalam Perspektif Kepastian Hukum Hak Atas Tanah
(Studi Kasus di Desa Tanjunganom, Kabupaten Kendal)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 12 Agustus 2026
Dosen Pembimbing Skripsi


Iswanto, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

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-1076/Un.02/DS/PP.00.9/08/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH WARISAN SECARA ADAT DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI DESA
TANJUNGANOM, KECAMATAN ROWOSARI, KABUPATEN KENDAL)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ADIB SIROJUDDIN AHMAD
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040111
Telah diujikan pada : Kamis, 13 Agustus 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

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

Valid ID: 6a8be151587bd



Penguji I

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

Valid ID: 6a8bc0a618a96



Penguji II

Dr. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6a8bc98b55d5f



Yogyakarta, 13 Agustus 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a8bf01bd2b9c

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adib Sirojuddin Ahmad
NIM : 22103040111
Jurusan/ Prodi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Secara Adat Dalam Perspektif Kepastian Hukum Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Tanjunganom, Kabupaten Kendal)” adalah benar benar merupakan hasil karya penulis sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Yogyakarta, 11 Agustus 2026
Penulis



Adib Sirojuddin Ahmad
NIM: 22103040111

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.

(Q.S. Al-Insyirah : 5-6)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. **Kedua Orang Tua**, Bapak Masrur, S.Ag. dan Ibu Isma Hidayati. sebagai wujud rasa hormat, cinta, kasih sayang, dan bakti yang tak terhingga. Terima kasih atas setiap doa yang tidak pernah terputus, pengorbanan, dukungan, kesabaran, serta kasih sayang yang selalu mengiringi setiap langkah perjalanan hidup dan pendidikan saya. Semoga Allah Swt. senantiasa melimpahkan kesehatan, keberkahan, dan kebahagiaan.
2. **Kakak dan Adik**, terima kasih atas doa, perhatian, semangat, serta dukungan yang selalu diberikan. Kehadiran kalian menjadi penyemangat dalam setiap proses yang saya jalani hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. **Bapak dan Ibu Dosen**, yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta pengalaman yang sangat berharga selama masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Semoga segala ilmu dan kebaikan yang telah diberikan menjadi amal jariyah.
4. **Sahabat dan Rekan Se-perjuangan**, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, motivasi, doa, serta setiap cerita dan pengalaman yang telah menjadi bagian dari perjalanan selama menempuh pendidikan. Semoga tali persaudaraan dan persahabatan senantiasa terjaga.
5. **Almamater UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta**, terima kasih telah menjadi tempat saya menimba ilmu, serta memberikan pengalaman berharga yang akan menjadi bekal dalam kehidupan penulis.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, Puji syukur ke hadirat Allah Swt. atas segala limpahan rahmat, taufik, hidayah, serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Secara Adat dalam Perspektif Kepastian Hukum Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Tanjunganom, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad saw., beserta keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan, bimbingan, doa, motivasi, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Noorhaidi, M.A., M. Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku Dekan, Dr. Octoberriansyah, M.Ag. selaku Wakil Dekan I, Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku Wakil Dekan II, Dr. Saifuddin, S.H.I., M.S.I., selaku Wakil Dekan III;
3. Dr. Faishal Luqman Hakim, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;

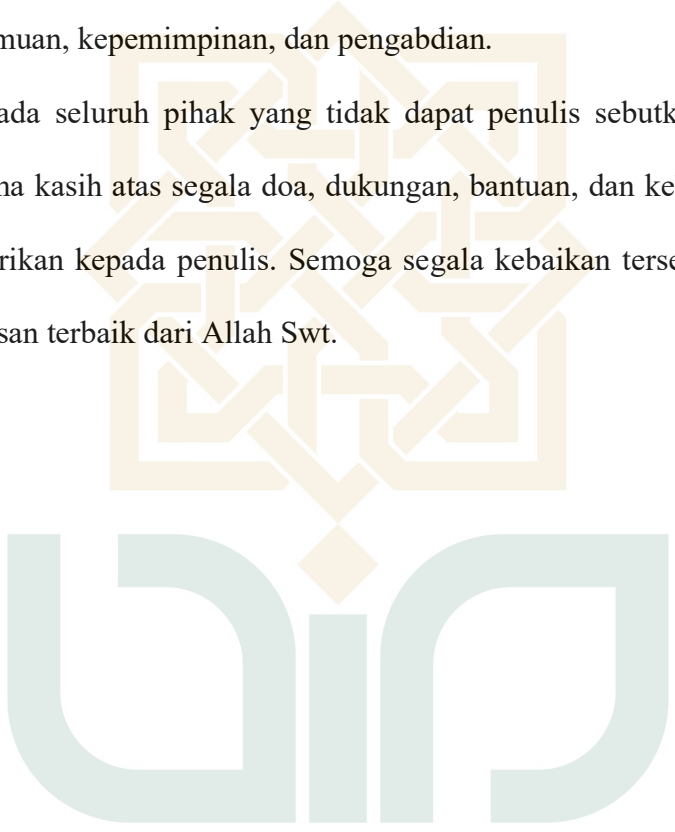
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing, memeriksa dan mengoreksi setiap proses yang dilalui penulis dalam menyusun skripsi ini;
6. Ibu Annisa Dian Arini, S.H., M.H., selaku Dosen Penasihat Akademik penulis;
7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membekali penulis dengan ilmu selama masa pendidikan di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
8. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada keluarga tercinta, khususnya Bapak (Masrur, S.Ag.), Ibu (Isma Hidayati), kakak (Ryan Tajuddin Ahmad), dan adik (Hasby Syihabuddin Ahmad) yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan, serta menjadi sumber kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan perjalanan pendidikan ini. Segala pencapaian yang penulis raih tidak terlepas dari doa, pengorbanan, dan ketulusan keluarga yang selalu mengiringi setiap langkah penulis.
9. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu, memberikan informasi, serta membantu

penulis dalam proses pengumpulan data penelitian, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

10. Terima kasih penulis sampaikan kepada teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum angkatan 2022 yang telah menjadi bagian dari perjalanan akademik penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Terima kasih atas kebersamaan, diskusi, dukungan, dan berbagai pengalaman yang telah menjadi warna dalam perjalanan perkuliahan.
11. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada keluarga besar kelompok 2 KKN Nusantara KANUARA (Kanoman Dua Nusanatara) yang telah memberikan pengalaman, kebersamaan, dan pembelajaran berharga selama pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat. Yaitu Irul, Lisna, Laila, Niken, Misbah, Ayin, Viky, Ratna, Anti, Sekar, Gozali, Irwan.
12. Terima kasih kepada seluruh warga Dukuh Kanoman Dua, Dusun Banjararum, Kapanewon Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo yang telah menerima, mendukung, serta memberikan ruang bagi penulis dan kelompok KKN untuk belajar dan berkontribusi bersama masyarakat.
13. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada sahabat-sahabat yang telah menemani perjalanan penulis sejak masa mahasiswa baru, masa magang, khususnya Muhammad Fadhil Suryanto dan Pandu Nindyo Gupito. Terima kasih atas kebersamaan serta kenangan yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan penulis selama berada di Yogyakarta.

14. Terima kasih kepada sahabat-sahabat dalam "Paguyuban Renang", yaitu Irsyad Ibrahim Rahayaan dan Rhasendrya Pradipta Bagaskara, yang telah menjadi teman berbagi cerita dan menemani penulis melepas penat melalui kegiatan berenang, perjalanan, serta berbagai momen kebersamaan lainnya.
15. Penulis juga menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada Ardiandi Dheya S. sebagai sahabat yang telah banyak membantu penulis dalam berbagai hal selama masa perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.
16. Terima kasih kepada Miftahuddin Al Kamal dan Zahrotul Firdaus yang senantiasa kebersamai, memberikan dukungan, serta menjadi teman seperjuangan dalam berorganisasi, ngopi dan proses penyelesaian skripsi.
17. Terima kasih kepada sahabat-sahabat "Anak-Anak Sholeh", yaitu Rafii, Rozi, Anhar, Kenvianza, Yuli, Dhimas Andaru, dan Mafla yang telah memberikan kebersamaan, semangat, doa, serta menjadi bagian dari perjalanan dan cerita berharga penulis.
18. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada sahabat sekaligus sepupu penulis; Dliya', Karin, dan Fatwa yang telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis sejak masa taman kanak-kanak hingga saat ini. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, doa, serta berbagai cerita dan kenangan yang telah terukir selama bertahun-tahun. Kehadiran kalian menjadi bagian berharga dalam perjalanan penulis.
19. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada keluarga Muhammad Fadhil Suryanto yang telah memberikan bantuan, perhatian, dan kebaikan selama penulis menjalani proses pendidikan dan kehidupan di Yogyakarta.

20. Tidak lupa, penulis mengucapkan terima kasih kepada keluarga besar Pimpinan Komisariat IMM Syarkum dan Pimpinan Cabang IMM Sleman yang telah menjadi ruang belajar, berproses, berdiskusi, serta memberikan pengalaman organisasi yang berharga bagi penulis dalam membangun keilmuan, kepemimpinan, dan pengabdian.
21. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas segala doa, dukungan, bantuan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga segala kebaikan tersebut mendapatkan balasan terbaik dari Allah Swt.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT.....	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
1. Tujuan.....	9
2. Kegunaan	9
D. Telaah Pustaka.....	10
E. Kerangka Teoretik.....	14
1. Teori Kepastian Hukum.....	14
2. Teori Perjanjian Jual-Beli.....	16
3. Teori Perlindungan Hukum	17
F. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	19
2. Sifat Penelitian.....	20
3. Pendekatan Penelitian.....	20
4. Sumber Data	21
5. Pengumpulan Data.....	22
6. Analisis Data.....	23
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN TENTANG HAK ATAS TANAH, KEPASTIAN HUKUM, PERLINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN SERTA JUAL BELI TANAH WARISAN..... 25

A.	Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	25
1.	Pengertian dan Dasar Hukum Tentang Hak Atas Tanah	25
2.	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	27
B.	Tinjauan Umum Kepastian Hukum.....	32
1.	Pengertian Kepastian Hukum	32
2.	Kepastian Hukum Menurut Para Ahli	33
C.	Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	35
1.	Pengertian Perlindungan Hukum.....	35
2.	Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli	36
3.	Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	37
D.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	38
1.	Pengertian Jual Beli	38
2.	Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	40
3.	Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	43
4.	Prosedur Jual Beli Tanah.....	44
E.	Tinjauan Umum Tentang Warisan	47
1.	Pengertian Hukum Waris.....	47
2.	Unsur-unsur Hukum Waris.....	48
3.	Asas-asas Hukum Waris	49
4.	Golongan Ahli Waris.....	52

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN SECARA ADAT DI DESA TANJUNGANOM, KABUPATEN KENDAL 55

A.	Gambaran Umum Desa Tanjunganom	55
B.	Gambaran Umum Profil Pertanahan Desa Tanjunganom	57
C.	Gambaran Umum Jual Beli Tanah Warisan Secara Adat di Desa Tanjunganom	58

BAB IV ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN SECARA ADAT DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH	65
A. Analisis Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Pada Jual Beli Tanah Warisan Secara Adat di Desa Tanjunganom	65
B. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Secara Adat di Desa Tanjunganom, Kabupaten Kendal	76
1. Perlindungan Hukum Preventif	81
2. Perlindungan Hukum Represif	83
BAB V PENUTUP	87
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I
CURRICULUM VITAE.....	VI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia merupakan suatu kekayaan alam yang dianugerahkan oleh Tuhan sebagai karunia untuk kesejahteraan masyarakat. Sejak dahulu fungsi tanah bagi masyarakat adalah sebagai tempat tinggal dan sumber penghasilan yang diperoleh melalui pertanian dan perkebunan.¹ Dalam konstitusi, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.² Mandat konstitusi ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),³ yang bertujuan meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional serta memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.⁴

Kepastian hukum diwujudkan melalui pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mewajibkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Secara ringkas, pendaftaran tanah merupakan serangkaian

¹ S. Parlina dan D. S. Hamzah, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Dan Upaya Penyelesaiannya," *Jurnal Ilmiah Living Law*, Vol. 15:1, (Januari 2023), hlm. 12.

² Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁴ A. Sekarmadji dan O. Moechthar, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Ruang*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2023), hlm. 3.

kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan berkelanjutan, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tersebut dilaksanakan di Kantor ATR/BPN Tingkat, dan dari proses tersebut akan diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat kepada pemilik yang mendaftarkan tanahnya.⁵

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik adalah hak yang memiliki sifat “terkuat dan terpenuh”. Istilah “terkuat” dimaknai bahwa jangka waktu kepemilikan tanah tidak dibatasi serta status kepemilikannya telah terdaftar dan dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Dengan demikian, kedudukan hukum atas tanah tersebut sangat kuat dan tidak dapat dengan mudah dialihkan atau diambil oleh pihak lain tanpa melalui proses peralihan hak yang sah menurut hukum. Selain itu, disebut “terkuat” karena secara yuridis diakui sebagai hak milik yang telah terdaftar secara resmi. Adapun makna “terpenuh” menunjukkan bahwa hak tersebut memberikan kewenangan yang luas dan penuh kepada pemilik tanah dalam menguasai dan memanfaatkan tanahnya. Pada pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa Hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Istilah “beralih” mengandung arti bahwa peralihan terjadi bukan karena adanya perbuatan hukum yang disengaja, melainkan akibat suatu peristiwa hukum, seperti pewarisan. Sementara itu, “dialihkan” menunjukkan

⁵ R. Dimas, “Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum,” *Prosiding Serina*, Vol. 1:1, (Desember 2021), hlm. 210.

adanya unsur kesengajaan, sehingga terjadi suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.⁶

Sebagai objek hak yang dapat dialihkan dan beralih, tanah kerap menjadi objek dalam pewarisan dan transaksi jual beli. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan secara tertib dan didaftarkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Ketentuan tersebut kemudian diperkuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan di kantor pertanahan agar memiliki keabsahan secara hukum serta kekuatan pembuktian yang sempurna.⁷

Pendaftaran tanah secara umum diakui sebagai salah satu upaya untuk mengatasi persoalan kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah, sekaligus sebagai jaminan kepastian serta perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah.⁸ Namun demikian, sistem pendaftaran tanah tidak akan berjalan optimal tanpa adanya kesadaran hukum dari masyarakat untuk berpartisipasi secara aktif dalam proses tersebut. Kesadaran hukum masyarakat

⁶ M. S. Endriana dan W. Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang,” *Notarius*, Vol. 15:1, (April 2022), hlm. 204–219.

⁷ A. I. Mandigani, “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Nasional,” *Officium Notarium*, Vol. 4:2, (2024), hlm. 203.

⁸ Ardiansyah, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, (Sleman: Deepublish, 2022), hlm. 40.

sendiri mengacu pada pemahaman individu maupun kelompok mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka dalam konteks hukum pertanahan, termasuk pendaftaran tanah. Hal ini meliputi pengetahuan tentang prosedur pendaftaran tanah, pemahaman akan pentingnya kepemilikan tanah yang sah, serta kewaspadaan terhadap berbagai praktik ilegal atau penipuan yang berkaitan dengan pertanahan.⁹ Selain kurangnya pemahaman akan pentingnya pendaftaran tanah, kendala ekonomi juga menjadi penyebab utama lemahnya penegakan aturan tersebut.

Dalam praktiknya, beberapa masyarakat desa dalam melakukan jual beli tanah, mereka melakukannya dengan sistem dibawah tangan, yang biasanya melibatkan Kepala Desa atau perangkat desa, serta dibuktikan dengan kwitansi atau Surat Pernyataan Jual Beli Tanah. Dokumen tersebut kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, termasuk yang mengetahui batas-batas tanah. Dengan demikian, transaksi jual beli tersebut pada dasarnya tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang atau PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰

Fenomena hukum ini secara nyata terjadi di Desa Tanjunganom, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal, di mana terdapat praktik peralihan

⁹ F. T. Taolin dkk., “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Tunas Agraria*, Vol. 7:1, (Januari 2024), hlm. 69.

¹⁰ M. Amin dkk., “Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa: (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara),” *Indonesia Law Reform Journal*, Vol. 1:2, (Juli 2021), hlm. 276.

hak atas tanah yang terdapat celah administrasi. Salah satu kasus yang terjadi adalah proses jual beli tanah warisan yang belum memiliki sertipikat dan hanya mengandalkan surat segel atau berupa pencatatan administrasi kepemilikan tanah di balai desa.

Kasus lain terkait jual beli tanah warisan secara adat di Desa Tanjunganom adalah kasus yang bermula dari sebidang tanah dengan satu Sertipikat Hak Milik atas nama inisial Pihak A. Semasa hidupnya, pihak A menjual sebagian luasan tanahnya kepada pihak B. Transaksi ini telah lunas dan dibuktikan dengan Surat Pernyataan Jual Beli tingkat desa, namun luput dari kewajiban pemecahan sertipikat di BPN. Kerumitan hukum semakin bertambah ketika pihak A wafat. Sisa tanah yang berstatus sebagai boedel waris beralih kepada ketiga anaknya hanya dengan dasar Surat Pernyataan Waris dari desa, tanpa didaftarkan proses turun waris. Ketiga ahli waris tersebut kemudian langsung menjual sisa tanah warisan itu kepada dua pihak baru, yakni pihak C dan pihak D. Sama seperti transaksi sebelumnya, peralihan hak ini hanya mengandalkan instrumen kuitansi jualbeli tanah dari desa tanpa adanya pemecahan sertipikat.

Akibat rentetan peristiwa hukum tersebut, kondisi faktual saat ini menunjukkan bahwa satu bidang tanah utuh tersebut telah dikuasai secara de facto oleh tiga pihak yang berbeda, yaitu pihak B, pihak C dan pihak D, dengan batas-batas tanah yang disepakati bersama. Kesepakatan lisan menetapkan bahwa sertipikat asli, yang secara yuridis masih beratasnamakan almarhum pihak A, disimpan oleh pihak B.

Meskipun secara sosiologis penguasaan fisik tanah oleh ketiga pembeli tersebut berlangsung damai tanpa sengketa (*peaceful possession*), kedudukan hukum kepemilikan mereka sejatinya sangat rentan. Ketiadaan sengketa saat ini justru menciptakan "ilusi rasa aman". Surat Segel Desa bukanlah alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA dan tidak dapat memberikan kepastian hukum yang mutlak. Status sertipikat yang masih atas nama pewaris mengunci tanah tersebut dari nilai ekonomis formal dan menciptakan "bom waktu" sengketa agraria di masa depan. Apabila terjadi perubahan tata ruang oleh pemerintah, pembebasan lahan, atau jika generasi penerus pewaris menuntut haknya kelak, para pembeli yang beritikad baik ini memiliki kedudukan hukum yang sangat lemah.

Jual beli secara adat ini akan penulis analisis menggunakan asas jual beli secara adat yaitu asas terang tunai, dan menggunakan peraturan hukum positif yang berlaku di Indonesia saat ini karena meskipun jual beli tersebut dilaksanakan berdasarkan kebiasaan yang hidup dalam masyarakat, para pihak tetap berada dalam sistem hukum nasional dan objek yang diperjualbelikan berupa hak atas tanah merupakan bagian dari objek yang penguasaan, pemilikan, peralihan, dan pendaftarannya diatur dalam hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, analisis tidak hanya diarahkan untuk mengetahui kesesuaian praktik jual beli tersebut dengan asas terang dan tunai, tetapi juga untuk mengetahui kesesuaiannya dengan ketentuan hukum positif yang berlaku sehingga dapat diketahui kedudukan dan kepastian hukum hak atas tanah setelah terjadinya jual beli.

Istilah hukum adat sendiri oleh R. Soepomo dimaknai sebagai hukum non-statutair yang sebagian besar adalah hukum kebiasaan dan berakar pada kebudayaan tradisional. Hukum adat adalah suatu hukum yang hidup, karena ia menjelmakan perasaan yang nyata dari rakyat. Adapun menurut Hilman Hadi Kusumo, hukum adat Adalah suatu aturan kebiasaan manusia dalam hidup bermasyarakat.¹¹ Pengertian dari para ahli tersebut penulis gunakan dalam penelitian, dimana fenomena jual beli secara adat di Desa Tanjunganom ini berdasarkan kebiasaan para masyarakat.

Praktik jual beli tanah secara adat sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tanjunganom pada dasarnya merupakan perbuatan hukum yang lahir dan berkembang dari kebiasaan masyarakat setempat. Namun, dalam perkembangannya, pelaksanaan jual beli tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara penjual dan pembeli berdasarkan kebiasaan adat, tetapi juga berkaitan dengan sistem hukum pertanahan nasional yang mengatur mengenai peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Oleh karena itu, untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai kedudukan hukum dari praktik jual beli tanah secara adat tersebut, perlu dilakukan analisis terhadap ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Penggunaan hukum positif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui kedudukan, akibat hukum, serta tingkat kepastian dan perlindungan hukum yang diperoleh para pihak setelah dilakukannya jual beli secara adat. Hal tersebut sejalan dengan pasal 5 UUPA

¹¹ E. Ari Wibowo, "Pemberlakuan Konsep Hukum Yang Hidup Bagian Dari Hukum Adat Dalam Perkembangan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Nasional Di Indonesia," *Jurnal Hukum Sumber Hukum*, Vol. 3:1, (2025), hlm. 44-45.

yang menempatkan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, UUPA, dan peraturan perundang-undangan lainnya.¹² Dengan demikian, praktik jual beli tanah secara adat dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis dalam kaitannya dengan ketentuan hukum positif, khususnya ketentuan mengenai perjanjian, jual beli, peralihan hak, dan pendaftaran tanah.

Berdasarkan fenomena tersebut, penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian secara mendalam guna menganalisis kedudukan hukum para pembeli serta merumuskan perlindungan hukum preventif dan represif pada celah administrasi jual beli tanah yang terjadi. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan ini ke dalam penelitian hukum berbentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH WARISAN SECARA ADAT DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI DESA TANJUNGANOM, KECAMATAN ROWOSARI, KABUPATEN KENDAL)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian hukum hak atas tanah pada transaksi jual beli tanah waris secara adat?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum atas jual beli tanah secara adat?

¹² M. Yazid Fathoni, “Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8:1, (2020), hlm. 191.

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan dan rumusan masalah yang sudah disebutkan diatas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum hak atas tanah bagi para pembeli atas transaksi jual beli tanah waris yang belum dilakukan balik nama sertipikat tanah.
- b. Untuk menganalisis dan merumuskan bentuk upaya penyelesaian yang bisa dilakukan para pihak akibat tertundanya proses balik nama sertipikat tanah.

2. Kegunaan

a. Kegunaan Teoritis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian hukum agraria dan hukum desa mengenai kepastian hukum dalam jual beli tanah warisan yang belum dilakukan balik nama pada sertipikat tanahnya.
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi, literatur, serta bahan informasi yang dapat digunakan sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian pada masa yang akan datang

b. Kegunaan Praktis

- 1) Memberikan pemahaman hukum yang komprehensif dan panduan langkah penyelesaian yang konkret bagi para pembeli beserta ahli waris terkait kedudukan hak kepemilikan mereka, sehingga para pihak dapat segera mengambil tindakan hukum administratif untuk mensertipikatkan tanah tersebut secara sah menurut hukum negara.
- 2) Memberikan sarana edukasi untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, khususnya di wilayah pedesaan, mengenai urgensi pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama dan splitsing). Kesadaran ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum yang mutlak dan mencegah timbulnya "bom waktu" sengketa agraria antargenerasi di masa depan.

D. Telaah Pustaka

Pertama, penelitian yang penulis telaah adalah Jurnal Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2025, memuat artikel berjudul "Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembelian Tanah Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik" karya Muhamad Rafli Miftahudin, dkk. Persamaan jurnal ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah keduanya sama-sama mengkaji akibat hukum dan pentingnya kepastian hukum dari praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbedaan utamanya terletak pada fokus objek kajiannya; jurnal ini membahas secara umum

mengenai faktor penyebab dan status hukum tanah yang diperjualbelikan di bawah tangan oleh masyarakat akibat kendala prosedur dan ekonomi sedangkan peneliti secara spesifik memfokuskan penelitian pada jual beli atas tanah warisan yang sertifikatnya belum dilakukan balik nama serta merumuskan upaya penyelesaiannya.¹³

Kedua, jurnal yang penulis telaah adalah Jurnal Hukum Unsulbar, Volume 8 Nomor 2 Tahun 2025, memuat artikel berjudul "Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan Sertipikat Pewaris Yang Belum Dibalik Nama" karya Dwi Agus Santoso, dkk. Persamaan kajian dalam jurnal ini dengan penelitian peneliti adalah keduanya menganalisis praktik jual beli tanah warisan di mana sertipikat tanah tersebut masih terdaftar atas nama pewaris yang telah meninggal dunia (belum dibalik nama) dan dijual kepada pihak lain tanpa proses pembalikan nama formal. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah jurnal ini secara khusus menggunakan pisau analisis hukum perdata untuk melihat keabsahan transaksi berdasarkan syarat objektif dan subjektif perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sementara peneliti menggunakan tinjauan yuridis yang lebih luas (hukum agraria dan administrasi) untuk menganalisis kedudukan hukum para pembeli serta

¹³ M. R. Miftahudin dkk., "Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembelian Tanah Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik," *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, Vol. 4:2, (April 2025).

merumuskan perlindungan hukum preventif dan represif akibat celah administrasi tersebut.¹⁴

Ketiga, yang menjadi rujukan penulis adalah UNES Law Review, Volume 6 Nomor 1 Tahun 2023, memuat artikel berjudul "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)" karya Desyifa Nurhidayah, dkk. Persamaan antara jurnal ini dan penelitian peneliti adalah sama-sama melakukan analisis yuridis mengenai lemahnya kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya akta otentik dari PPAT. Perbedaannya, jurnal ini mendasarkan analisisnya pada studi kasus sebuah putusan pengadilan yang spesifik (Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg) di mana pihak penjual menghilang sebelum sempat melakukan proses balik nama, sedangkan penelitian peneliti tidak berangkat dari putusan pengadilan, melainkan mengangkat fenomena faktual secara sosiologis di Desa Tanjunganom mengenai rentetan celah administrasi jual beli tanah boedel waris tingkat desa yang hanya berbekal kuitansi dan surat pernyataan desa.¹⁵

Keempat, jurnal yang penulis jadikan perbandingan adalah Jurnal Penelitian Inovatif (JUPIN), Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025, memuat artikel

¹⁴ D. A. Santoso dkk., "Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Pewaris Yang Belum Dibalik Nama," *Jurnal Hukum Unsulbar*, Vol. 8:2, (Juli 2025), hlm. 75–91.

¹⁵ D. Nurhidayah dkk., "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/pdt.g/2018/pn.smg)," *UNES Law Review*, Vol. 6:1, (September 2023).

berjudul "Kepastian Hukum dalam Sertipikat Hak Waris yang Belum Atas Nama Hak Milik" karya Rizky Rachma Dhani. Persamaan jurnal ini dengan penelitian peneliti adalah keduanya menyoroti urgensi kepastian hukum pada tanah warisan yang belum dilakukan pembaruan data atau belum dibalik nama kepada ahli waris, yang statusnya sangat rentan memicu sengketa dan konflik hukum. Adapun perbedaannya, jurnal ini lebih condong membahas masalah sistem pendaftaran tanah secara umum, pentingnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak, serta potensi tumpang tindih kepemilikan/sertipikat ganda, sedangkan peneliti lebih memfokuskan pada status hukum dan kedudukan para pembeli beritikad baik yang telah membeli sisa tanah warisan tersebut secara di bawah tangan dari ahli waris sebelum proses turun waris didaftarkan.¹⁶

Kelima, jurnal yang penulis tinjau adalah *Clavia: Journal of Law*, Volume 22 Nomor 2 Tahun 2024, memuat artikel berjudul "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah" karya Taufiq Hidayat, dkk. Persamaan jurnal ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah sama-sama menganalisis kelemahan kedudukan pembeli serta ketidakpastian hukum yang timbul akibat transaksi peralihan hak yang tidak didaftarkan di hadapan PPAT. Perbedaan yang mendasar adalah jurnal ini menggunakan metode penelitian normatif-empiris dengan penyebaran kuesioner dan wawancara langsung di Kecamatan Biringkanaya, Makassar

¹⁶ R. R. Dhani, "Kepastian Hukum Dalam Sertifikat Hak Waris Yang Belum Atas Nama Hak Milik," *Jurnal Penelitian Inovatif*, Vol. 5:1, (Januari 2025), hlm. 168–176.

untuk mencari penyelesaian litigasi dan non-litigasi atas jual beli tanah di bawah tangan secara umum, sedangkan penelitian peneliti difokuskan pada upaya hukum yang secara spesifik menghadapi kerumitan permasalahan status tanah warisan yang sertipikat aslinya masih atas nama pewaris, yang mana hal ini dapat menciptakan "bom waktu" sengketa agraria antargenerasi di masa depan.¹⁷

E. Kerangka Teoretik

Untuk mengolah dan menganalisis data yang diperoleh dari penelitian ini, diperlukan landasan teori sebagai instrumen bantu analisis. Teori berperan sebagai kerangka pemikiran yang dimanfaatkan penulis guna menginterpretasi, memahami, serta mengarahkan proses pengolahan data sehingga dapat menghasilkan kesimpulan penelitian yang komprehensif.¹⁸ Oleh karena itu, peneliti menggunakan teori-teori sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 3 bahwa pendataran tanah pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran, pemilik tanah

¹⁷ T. Hidayat dkk., "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Clavia*, Vol. 22:2, (Agustus 2024).

¹⁸ R. Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (ttp.: Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), hlm. 31.

memperoleh perlindungan hukum yang kuat karena kepemilikannya tercatat secara resmi dan dapat dengan mudah dibuktikan melalui sertifikat. Selain itu, pendaftaran tanah juga memberikan kepastian mengenai status hukum, letak, batas, dan luas tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa atau tumpang tindih kepemilikan. Dengan demikian, aspek kepastian hukum menjadi tujuan utama, karena memberikan jaminan perlindungan bagi pemegang hak serta memastikan setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dilakukan secara jelas dan sah menurut hukum.¹⁹

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah teori yang menghendaki bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang wajib ditaati.²⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menjelaskan bahwa agar pendaftaran tanah mampu memberikan jaminan kepastian hukum, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi. Pertama, harus tersedia peta bidang tanah yang dihasilkan dari pengukuran secara kadasteral, sehingga dapat digunakan untuk merekonstruksi batas-batas tanah di lapangan yang diakui secara sah menurut hukum. Kedua, perlu adanya daftar umum mengenai bidang-bidang tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian terhadap siapa pemegang hak yang sah secara hukum. Ketiga, daftar umum pendaftaran tanah tersebut harus senantiasa dipelihara dan diperbarui,

¹⁹ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁰ S. Halilah dan M. Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4:2, (2021), hlm. 58.

sehingga setiap perubahan data terkait hak atas tanah, termasuk peralihan hak, selalu tercatat secara mutakhir dalam daftar tersebut.²¹

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan dalam hukum yang mengandung unsur keadilan dan kemanfaatan. Norma-norma yang menekankan nilai keadilan harus benar-benar dijalankan sebagai aturan yang dipatuhi oleh masyarakat. Selain itu, lembaga-lembaga yang berwenang juga wajib menerapkan ketentuan hukum tersebut secara konsisten serta tunduk dan patuh terhadapnya. Apabila dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan juga PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Teori Perjanjian Jual-Beli

Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi persyaratan hukum agar memiliki kekuatan yang sah. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum masing-masing pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal/ tidak bertentangan dengan hukum. Dari perspektif hukum perdata, selama

²¹ M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 171.

keempat unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut tetap mengikat dan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang terlibat.²²

Jual beli pada umumnya dilakukan melalui suatu perjanjian yang dikenal sebagai perjanjian jual beli. Dalam perspektif hukum adat, perjanjian jual beli bersifat riil, yang berarti penyerahan objek yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak agar perjanjian tersebut dianggap ada. Dengan demikian, apabila suatu hal telah diperjanjikan tetapi objeknya belum diserahkan, maka perjanjian tersebut dipandang belum terjadi. Dalam perkembangan saat ini, perjanjian jual beli menjadi hal yang penting sebagai bukti adanya transaksi maupun kesepakatan antara para pihak. Perjanjian ini berfungsi untuk memberikan jaminan keamanan hukum dalam transaksi, menjaga kepercayaan antar pihak, serta menjadikan kesepakatan yang dibuat lebih profesional.²³

3. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang mulai berkembang pada abad ke-19. Dengan hadirnya hukum di tengah kehidupan bermasyarakat, hukum tersebut sangat berguna untuk mengintegrasikan

²² D. S. Aprianda dan E. A. Priyono, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, Vol. 5:5, (2025).

²³ R. Asfani dkk., “Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/ppat Wiwid Hanny Saputri),” *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary*, Vol. 1:2, (Desember 2023).

serta mengkoordinasikan berbagai kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Lebih jauh, hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga harus prediktif dan antisipatif dalam menjawab persoalan-persoalan di masyarakat.

Secara konseptual, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, di mana perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang dijamin oleh hukum. Negara memiliki peran penting dan tanggung jawab penuh dalam melindungi warga negaranya untuk menjamin keadilan, keamanan, dan keselamatan masyarakat. Perlindungan hukum yang dilakukan oleh negara ini pada akhirnya juga berperan vital dalam menjaga stabilitas yang terjadi di dalam suatu negara.

Dalam penerapannya, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum sebagai suatu konsep universal dari negara hukum terdiri atas dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan subjek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan mendapat bentuk yang definitif. Sedangkan perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang telah timbul, yang bertumpu pada konsep pengakuan

hak-hak asasi manusia yang diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban bagi masyarakat maupun pemerintah.

Dengan menggunakan landasan teori ini, penelitian dapat merumuskan secara tajam bagaimana langkah penyelesaian atau upaya hukum yang nyata bagi pembeli beritikad baik untuk menuntut atau memberikan kepastian hukum atas haknya secara perdata maupun administratif, agar jual beli di bawah tangan atas objek tanah waris tersebut tetap mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dari negara.

F. Metode Penelitian

Penelitian sebagai kegiatan ilmiah memerlukan metode ilmiah agar dapat dipertanggungjawabkan, sehingga menjadikannya proses yang logis dan rasional. Metode tersebut berperan sebagai pedoman untuk langkah-langkah yang ditempuh dalam pengumpulan data, pembahasan, serta cara analisisnya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang mengkaji penerapan atau pelaksanaan ketentuan hukum normatif, baik yang bersumber dari kodifikasi, peraturan perundang-undangan, maupun kontrak, dalam praktik nyata (*in action*) pada peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat. Pelaksanaan secara *in action* tersebut merupakan

fakta empiris yang berfungsi untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Implementasi ini diharapkan dapat berjalan optimal apabila rumusan norma hukumnya jelas, tegas, dan lengkap. Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) sendiri berangkat dari ketentuan hukum tertulis yang kemudian diterapkan pada peristiwa hukum konkret (*in concreto*) yang terjadi dalam masyarakat.²⁴

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat mendeskripsikan atau menunjukkan pemaparan rinci, yang secara khusus bertujuan untuk menghasilkan gambaran yang komprehensif dan mendalam mengenai kondisi hukum yang sedang berlaku di suatu lokasi tertentu, atau fenomena-fenomena yuridis yang tengah terjadi di lapangan, serta peristiwa hukum spesifik yang benar-benar dialami oleh masyarakat dalam kehidupan mereka.²⁵

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dipadukan dengan pendekatan empiris. Metode yuridis normatif diterapkan untuk mengkaji berbagai peraturan serta dokumen hukum yang relevan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk memperoleh dan

²⁴ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*, (Gresik: UNIGRES Press, 2022), hlm. 166.

²⁵ W. Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Publika Global Media, 2020), hlm. 20.

menganalisis data yang bersumber dari lapangan.²⁶ Fokus utama dalam penelitian ini terletak pada norma hukum serta bagaimana penerapannya di tengah masyarakat. Pendekatan yang lazim digunakan dalam penelitian hukum normatif, seperti pendekatan konseptual, perundang-undangan dan pendekatan kasus, tetap diterapkan sesuai dengan kebutuhan permasalahan yang dikaji. Selanjutnya, pendekatan tersebut dipadukan dengan pendekatan yang umum digunakan dalam penelitian hukum empiris, yaitu pendekatan sosiologis, serta psikologi hukum.²⁷

4. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak yang terlibat dalam transaksi jual-beli tanah tersebut, aparat desa terkait yang terlibat dalam proses jual-beli tanah. Wawancara bersifat semi-struktural dengan pertanyaan terbuka untuk menggali informasi terkait celah administrasi dalam proses peralihan hak atas tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh oleh peneliti dari sumber tidak langsung, yakni melalui pemanfaatan berbagai media atau

²⁶ S. A. Wiraguna, "Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 3:3, (November 2024), hlm. 58.

²⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (ttp.: Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 122.

dokumen pendukung sebagai perantara.²⁸ Data sekunder yang peneliti gunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA),
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
- 5) Buku-buku hukum agraria,
- 6) Jurnal-jurnal hukum

5. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian lapangan digunakan untuk mendapatkan sumber data primer melalui wawancara dengan pihak yang terlibat dalam jual-beli tanah tersebut, aparat desa yang kebersamai dalam proses transaksi. Adapun penelitian kepustakaan dilakukan untuk membaca literatur hukum yang memiliki pembahasan linier dengan penelitian ini, selain itu penelitian kepustakaan juga dilakukan untuk melihat dan menganalisis produk hukum yang tercipta dari proses jual-beli tersebut, seperti surat pernyataan jual-beli tanah ataupun arsip lain yang dapat digunakan sebagai sumber data penelitian.

²⁸ U. Sulung dan M. Muspawi, "MEMAHAMI SUMBER DATA PENELITIAN : PRIMER, SEKUNDER, DAN TERSIER," *EDU RESEARCH*, Vol. 5:3, (September 2024), hlm. 111.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu teknik pengolahan data yang menggabungkan pemaparan faktual (deskripsi) dengan penelaahan kritis (analisis) terhadap fenomena jual-beli tanah warisan yang belum dilaukan balik nama kepada pewaris. Data primer berasal dari wawancara dengan pihak-pihak terkait yang kemudian dideskripsikan secara rinci mulai dari kronologi, prosedur jual-beli, serta produk hukum pernyataan jual beli tanah dari desa. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk tidak hanya menggambarkan realitas lapangan secara empiris, tetapi juga mengevaluasi kesesuaian praktik desa dengan norma hukum yang berlaku.

G. Sistematika Penulisan

Pada penulisan skripsi ini, penulis membaginya dalam 5 (lima) susunan bab, yaitu:

Bab *pertama*, adalah pendahuluan yang berisi latar belakang yang mendasari penelitian skripsi, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika penulisan

Bab *kedua*, berisi mengenai tinjauan umum terkait kepastian hukum atas tanah, hak milik, peralihan hak atas tanah, jual beli tanah dibawah tangan, pewarisan, pendataran tanah.

Bab *ketiga*, menjelaskan gambaran umum tentang profil Desa Tanjunganom, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah,

menginformasikan susunan pemerintahan desa Tanjunganom di tahun 2026 atau di tahun penelitian ini dilakukan, dan menjelaskan gambaran umum adanya celah administrasi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dibawah tangan yang terjadi di Desa Tanjunganom.

Bab *keempat*, memaparkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai kepastian hukum jual-beli dibawah tangan terhadap tanah waris yang belum dilakukan perubahan nama dalam sertipikat tanah, serta menganalisis upaya apa yang dapat dilakukan oleh pembeli beritikad baik yang terlibat dalam adanya celah administrasi pada proses peralihan hak atas tanah.

Bab *kelima*, merupakan penutup penulisan skripsi yang berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, saran yang penulis berikan kepada penelitian selanjutnya dan daftar pustaka.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya mengenai analisis yuridis jual beli tanah warisan secara adat di Desa Tanjunganom, Kabupaten Kendal, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik jual beli tanah warisan secara adat di Desa Tanjunganom telah memenuhi unsur keabsahan menurut hukum adat, yaitu asas terang dan tunai, serta memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Meskipun demikian, praktik tersebut belum memberikan kepastian hukum yang utuh menurut sistem hukum positif pertanahan nasional. Hal ini disebabkan oleh tiga persoalan pembuktian yang ditemukan di lapangan, yaitu: tanah yang telah bersertipikat namun belum dilakukan turun waris dan balik nama sehingga subjek hak yang tercatat masih atas nama pewaris yang telah meninggal dunia; tanah yang hanya dibuktikan dengan surat segel dari pemerintah desa yang tidak termasuk alat bukti hak lama yang diakui Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997; serta fenomena kepemilikan pecahan tanpa pemecahan sertipikat yang melanggar asas spesialisasi dalam pendaftaran tanah. Akibatnya, kedudukan hukum pembeli menjadi rentan disengketakan dan tanah tersebut tidak dapat dijadikan objek hak jaminan.

2. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh para pihak dalam transaksi jual beli tanah warisan secara adat terdiri atas dua bentuk. Pertama, perlindungan hukum preventif, yang dapat ditempuh melalui pendaftaran peralihan hak karena pewarisan (turun waris dan balik nama) ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997, serta pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT yang diikuti dengan pendaftaran tanah. Kedua, perlindungan hukum represif, yang dapat ditempuh melalui mediasi non-litigasi, termasuk mediasi non-formal dengan aparat desa atau tokoh masyarakat sebagai mediator, meskipun hasil kesepakatannya tidak memiliki kekuatan hukum sekuat Akta Perdamaian dari mediasi formal, maupun melalui jalur litigasi pengadilan, di mana keabsahan transaksi dapat dibuktikan melalui kwitansi jual beli, surat pernyataan desa, dan keterangan saksi, sehingga tetap dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak meskipun belum disertai kepastian hukum yang utuh.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi ahli waris dan pembeli tanah warisan di Desa Tanjunganom, disarankan untuk segera melakukan proses turun waris dan balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan sebelum tanah dijual, serta membuat akta jual beli di hadapan PPAT dan mendaftarkan peralihan haknya, agar transaksi memperoleh kepastian hukum yang utuh dan tidak menimbulkan celah administrasi di kemudian hari.

2. Bagi pemerintah Desa Tanjunganom, disarankan untuk terus memberikan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah secara formal, agar praktik jual beli secara adat yang selama ini berjalan tidak menimbulkan sengketa agraria antargenerasi di masa mendatang.
3. Bagi Kantor Pertanahan/BPN, disarankan untuk mempermudah dan menyosialisasikan prosedur maupun biaya pendaftaran turun waris dan pemecahan sertifikat, khususnya bagi masyarakat pedesaan, sehingga masyarakat tidak lagi enggan melakukan balik nama karena alasan biaya dan panjangnya birokrasi.
4. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk memperluas kajian dengan pendekatan komparatif pada desa lain yang memiliki praktik serupa, guna memperkaya kajian mengenai efektivitas perlindungan hukum preventif dan represif terhadap jual beli tanah warisan secara adat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Buku

Abubakar, R., *Pengantar Metodologi Penelitian*, ttp.: Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.

Ade Putri, E. dkk., *Hukum Waris*, Banyumas: PT. Pena Persada Kerta Utama, 2022.

Ardiansyah, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Sleman: Deepublish, 2022.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, ttp.: Mataram: Mataram University Press, 2020.

Nugroho, S. S. dkk., *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam, 2017.

Nurhidayah, S. dan BPS KABUPATEN KENDAL, *Kecamatan Rowosari Dalam Angka, Volume 29, 2025*, Kendal: BPS KABUPATEN KENDAL, 2025.

Pase, A. T. dkk., *Hukum Perjanjian*, Banten: Sada Kurnia Pustaka, 2026.

Ramadhani, R., *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan: UMSU PRESS, 204M.

Sekarmadji, A. dan O. Moechthar, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Ruang*, Surabaya: Airlangga University Press, 2023.

Sri Widiarty, W., *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media, 2020.

Suwarni Herry, A., *HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM AGRARIA DAN HAK PENGELOLAAN*, Cilacap: PT MEDIA PUSTAKA INDO, 2026.

Suyanto, *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*, Gresik: UNIGRES Press, 2022.

Tehupeiory, A., *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), 2012.

Yamin Lubis, M. dan A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Artikel Jurnal

Amin, M. dkk., “Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa: (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara),” *Indonesia Law Reform Journal*, Vol. 1:2, (Juli 2021), hlm. 273–287.

Aprianda, D. S. dan E. A. Priyono, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, Vol. 5:5, (2025).

Ari Wibowo, E., “Pemberlakuan Konsep Hukum Yang Hidup Bagian Dari Hukum Adat Dalam Perkembangan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Nasional Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Sumber Hukum*, Vol. 3:1, (2025).

Arwana, Y. C. dan R. Arifin, “Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia,” *Jambura Law Review*, Vol. 1:2, (Juli 2019), hlm. 212–236.

Arya Prayoga, D. dkk., “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional,” *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol. 2:2, (Juni 2023), hlm. 188–200.

Asfani, R. dkk., “Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/ppat Wiwid Hanny Saputri),” *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary*, Vol. 1:2, (Desember 2023), hlm. 315–327.

Dhani, R. R., “Kepastian Hukum Dalam Sertifikat Hak Waris Yang Belum Atas Nama Hak Milik,” *Jurnal Penelitian Inovatif*, Vol. 5:1, (Januari 2025), hlm. 169–176.

- Dimas, R., “Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum,” *Prosiding Serina*, Vol. 1:1, (Desember 2021), hlm. 209–216.
- Endriana, M. S. dan W. Handoko, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang,” *Notarius*, Vol. 15:1, (April 2022), hlm. 204–219.
- Erfania, A. dkk., “Analisis Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Kuhperdata,” *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 4:4, (Juli 2026), hlm. 7367–7382.
- Fahamsyah, A., “TINJAUAN YURIDIS NORMATIF TENTANG KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH,” *Dinamika*, Vol. 29:1, (Februari 2023), hlm. 6140–6156.
- Halilah, S. dan M. Fakhurrahman Arif, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4:2, (2021).
- Handriani, A., “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata,” *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1:2, (2018).
- Haniru, R., “Hukum Waris Di Indonesia Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Adat,” Vol. 4:2, (2014).
- Haries, H. A., “Pluralisme Hukum Kewarisan Di Indonesia,” *Mazahib Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 11:1.
- Hidayat, T. dkk., “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Clavia*, Vol. 22:2, (Agustus 2024), hlm. 251–258.
- Imelda, I. dkk., “Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, Vol. 2:2, (Agustus 2025), hlm. 240–252.
- Johanis F dan Mondoringin, “Tinjauan Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh-perdata,” *Lex Privatum*, Vol. 12:03, (2023).
- Klau, R. G. dkk., “Kepastian Hukum Akta Notaris Pengganti: Tinjauan Atas Legalitas Dan Keabsahan,” *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 7:1, (Juni 2024), hlm. 96–101.
- Made Pria Dharsana, I. dan O. Laksmono, “Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa,” *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8:4, (2023).

- Mahesa, K. H. dkk., “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 3:4, (2023), hlm. 115–124.
- Mandigani, A. I., “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Nasional,” *Officium Notarium*, Vol. 4:2, (2024), hlm. 202–222.
- Miftahudin, M. R. dkk., “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembelian Tanah Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik,” *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, Vol. 4:2, (April 2025), hlm. 3480–3493.
- Moho, H., “Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan,” *Warta Dharmawangsa*, Vol. 13:1, (Maret 2019).
- Mondoringin, J. F., “Tinjauan Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh-perdata,” *Lex Privatum*, Vol. 12:3, (November 2023).
- Muhammad, K. dkk., “Syarat Subjektif Dan Objektif Perjanjian Jual Beli: Relevansi Pasal 1320 Kuhperdata Dalam Praktik Modern,” *UNES Law Review*, Vol. 8:1, (2025).
- Nasution, H. C., “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960,” *Mediation : Journal of Law*, (2024), hlm. 53–65.
- Ningtyas, D. C. A., “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA,” *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3:01, (Januari 2023), hlm. 28–35.
- Novita, C. F., “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo),” Vol. 2:3, (2014).
- Nurhidayah, D. dkk., “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/pdt.g/2018/pn.smg),” *UNES Law Review*, Vol. 6:1, (September 2023).
- Nusi, F. A., “Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Uupa No. 5 Tahun 1960,” *Lex Privatum*, Vol. 6:9, (Oktober 2019).
- Parlina, S. dan D. S. Hamzah, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Dan Upaya Penyelesaiannya,” *Jurnal Ilmiah Living Law*, Vol. 15:1, (Januari 2023), hlm. 77–85.

- Pratiwi, D. dkk., "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan : Study Kasus Putusan No.12/PDT/2025/PT BTN," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3:4, (September 2025), hlm. 4662–4672.
- Pratiwi, P. dkk., "Perbandingan Asas-asas Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) Dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)," *Al-muaddib: Jurnal Ilmu-ilmu Sosial Dan Keislaman*, Vol. 11:1, (April 2026), hlm. 23–27.
- Rahma, F. F. dan P. Yuniarlin, "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik," *UNES Law Review*, Vol. 6:1, (September 2023), hlm. 640–649.
- Ramadhani, M. A. dkk., "Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Mediasi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Pada Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 4:4, (Juli 2026), hlm. 2873–2883.
- Santoso, D. A. dkk., "Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Pewaris Yang Belum Dibalik Nama," *Jurnal Hukum Unsulbar*, Vol. 8:2, (Juli 2025), hlm. 75–91.
- Saputro, A. P. dan M. Huda, "Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Harga Tanah Yang Belum Dilunasi Pembeli," Vol. 7:2, (2024).
- Shabrinna Putriyadi, M. dan Y. Tiena Masriani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan," *Notary Law Research*, Vol. 3:2, (2022).
- Silviana, A. dkk., "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah," *Law, Development and Justice Review*, Vol. 3:2, (November 2020), hlm. 191–195.
- Simanungkalit, J. dkk., "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual-beli Dalam Transaksi Elektronik Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata," *Rio Law Jurnal*, Vol. 06:01, (2025).
- Suhartono, D. A. F. dkk., "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial (Jhpis)*, Vol. 1:3, (2022).
- Sulung, U. dan M. Muspawi, "MEMAHAMI SUMBER DATA PENELITIAN : PRIMER, SEKUNDER, DAN TERSIER," *EDU RESEARCH*, Vol. 5:3, (September 2024), hlm. 110–116.

- Suriman, L. G. P., "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembagian Warisan Kepada Anak Dari Pasangan Berbeda Ibu Ditinjau Dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata," *Lex Privatum*, Vol. 9:11, (2021).
- Syahfitri, T. dan Wandu, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Hukum Das Sollen*, Vol. 11:02, (2025).
- Sya'idun, "Transaksi Jual Beli Dalam Pandangan Hukum Islam," *Commodity*, Vol. 01:01, (2022).
- Taolin, F. T. dkk., "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria*, Vol. 7:1, (Januari 2024), hlm. 68–85.
- Tcefortin Indera Sakti, S. dan A. Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law*, Vol. 8:1, (2020).
- Wahyu Jati, I., "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan," *Aainul Haq: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, Vol. 4:1, (2024).
- Wibowo, M. D. dkk., "Kendala Penerapan Penerapan Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: Dalam Transaksi Jual Beli Online via Tokopedia Di Akademi Bisnis Digital Surakarta," *Justicia Journal*, Vol. 10:2, (September 2021), hlm. 78–87.
- Wiraguna, S. A., "Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 3:3, (November 2024).
- Yazid Fathoni, M., "Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8:1, (2020).

Lain-lain

- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMDes), Desa Tanjunganom, Kecamatan Rowosari, Kabupaten Kendal, Tahun 2023-2030.*