

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM
BERSERTIPIKAT : PERAN NOTARIS, PPAT DAN PERLINDUNGAN
KONSUMEN**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi sebagian syarat-syarat guna
memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1)

Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Nama : Ike Fitri Rahayu

NIM : 22710314

Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONOROGO**

2026

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat : Peran Notaris, PPAT, Dan Perlindungan Konsumen

Nama : Ike Fitri Rahayu

NIM : 22710314

Program Studi : Ilmu Hukum

Isi dan format telah disetujui dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diujikan guna memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-I)

Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo

Ponorogo, 15 April 2026

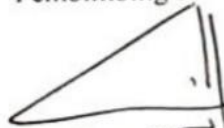
Pembimbing I



(Dr. Uruk Agiyanto, S.H., M.Hum)

NIDN. 0701017001

Pembimbing II



(Aziz Akbar Ramadhan, S.H., M.H)

NIDN. 0730129802

Mengetahui,

Ketua Program Studi



(Ulya Shafa Firdausi, S.H., M.H)

NIDN. 0701049702

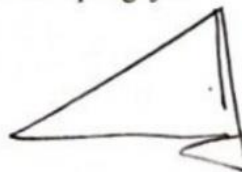
Dosen Penguji I



(Dr. Uruk Agiyanto, S.H., M.Hum)

NIDN. 0701017001

Dosen penguji II



(Aziz Akbar Ramadhan, S.H., M.H)

NIDN. 0730129802

PERNYATAAN TIDAK MELANGGAR KODE ETIK PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis di suatu Institusi Pendidikan, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Ponorogo, 15 April 2026



(Ike Fitri Rahayu)

NIM. 22710314

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir Skripsi dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi yang berjudul “Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat : Peran Notaris, PPAT Dan Perlindungan Konsumen” disusun sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

Terselesaikannya Tugas Akhir Skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bantuan, serta kontribusi dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Ferry Irawan Febriansyah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo.
2. Ibu Ulya Shafa Firdausi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo.
3. Bapak Dr. Ucu Agiyanto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing 1 (satu) dan Bapak Aziz Akbar Ramadhan, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing 2 (dua) yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran untuk membimbing serta memberikan kritik dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi. Penulis sangat berterima kasih atas dedikasi dan dukungan Bapak yang senantiasa memotivasi penulis untuk terus memberikan hasil yang terbaik.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo, terima kasih atas segala jasa dan didikannya sehingga penulis dapat memperkaya ilmu dan pengetahuan mengenai bidang hukum.
5. Seluruh Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Ponorogo yang telah bersedia membantu penulis dalam mengurus segala keperluan mengenai administrasi dan lainnya.
6. Kedua orang tua tercinta, Bapak Suyono dan Ibu Supatmi, dua orang yang sangat berjasa dalam hidup penulis, dua orang yang selalu mengusahakan anak tunggalnya ini menempuh pendidikan setinggi-tingginya meskipun mereka berdua sendiri hanya bisa menempuh pendidikan sampai tahap dasar. Terima kasih atas segala cinta yang tidak pernah berkurang, doa yang tidak pernah putus,

serta pengorbanan yang tidak pernah terhitung. Setiap langkah yang penulis tempuh hingga sampai pada titik ini tidak pernah lepas dari kekuatan yang Bapak dan Ibu berikan. Penulis menyadari bahwa apa yang telah dicapai hari ini belum sebanding dengan segala pengorbanan yang telah diberikan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan umur panjang kepada Bapak dan Ibu.

7. Alm. Kakek dan Almh. Nenek. Meskipun ragamu telah tiada, doa-doa dan harapanmu telah hidup dalam langkah ini. Cucumu berdiri sebagai sarjana pertama di keluarga. Semoga kabar baik ini menjangkau langit tempat kalian beristirahat.
8. Seluruh Keluarga Besar yang selalu memberikan dukungan, semangat, bantuan doa, dan motivasi dalam menyelesaikan Tugas Akhir Skripsi.
9. Sahabat terbaik yang telah menemani perjalanan hidup penulis, Sindi Nuraini, Mariska Putri Ramadhani, dan Nadia Alifa, yang senantiasa menjadi bagian penting dalam setiap langkah perjalanan ini. Kalian adalah bukti nyata bahwa persahabatan tidak hanya tentang kebersamaan dalam ruang dan waktu, tetapi juga tentang ketulusan, pengertian, dan dukungan yang selalu hadir. Meskipun jarak memisahkan dan kita berada di kota yang berbeda, kehadiran kalian tetap terasa dekat dan bermakna bagi penulis. Terima kasih atas setiap kenangan indah, cerita yang telah kita lalui bersama, serta dukungan yang tidak pernah berhenti menguatkan penulis.
10. Sahabat virtual penulis, Didah Amelia dan Sry Fazria Supu, yang telah memberikan dukungan, semangat, dan motivasi meskipun belum pernah bertemu secara langsung. Kehadiran kalian dalam kehidupan penulis menjadi bentuk persahabatan yang berarti, serta memberikan kekuatan tersendiri dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan.
11. Terima kasih kepada partner penulis yang tidak dapat disebutkan namanya, yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas segala usaha, ketenangan, dukungan, doa, dan motivasi yang senantiasa diberikan kepada penulis. Terima kasih atas kesabaran dalam

menghadapi berbagai kondisi penulis, kesediaan untuk selalu mendengarkan setiap keluhan kesah, serta keyakinan yang terus diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

12. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2022 yang memberikan motivasi semangat selama proses pengerjaan skripsi.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
14. *Last but not least*, kepada diri penulis sendiri, Ike Fitri Rahayu, sebagai anak tunggal perempuan dan harapan kedua orang tua. Penulis menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya atas segala usaha, kerja keras, dan keteguhan dalam menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih karena telah berjuang tanpa henti, tetap bertahan dalam setiap proses yang tidak selalu mudah, serta tidak pernah menyerah dalam menghadapi berbagai tantangan. Terima kasih telah memilih untuk terus melangkah dan bertahan hingga sampai pada titik ini. Semoga setiap langkah kecil yang ditempuh senantiasa diberi kekuatan, dikelilingi oleh orang-orang baik, serta setiap harapan dan impian dapat terwujud pada waktunya. Aamiin.

Semoga segala bentuk bantuan, dukungan, dan kontribusi yang telah diberikan oleh berbagai pihak menjadi amal jariyah dan mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga berharap hasil dari Tugas Akhir Skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menjadi sumber referensi bagi pembaca maupun pihak lain yang memerlukan.

Ponorogo, 15 April 2026



(Ike Fitri Rahayu)

NIM : 22710314

MOTTO

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhan-mulah engkau berharap.”

(QS. Al-Insyirah, 6-8)

“Direndahkan dimata manusia, di tinggikan di mata Tuhan, *prove them wrong.*”

“Apapun yang terjadi pulanglah sebagai sarjana.”



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN TIDAK MELANGGAR KODE ETIK PENELITIAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
MOTTO	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
BAB II	7
TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Landasan Teori	7
2.1.1 Jual Beli	7
2.1.2 Tanah	13
2.1.3 Warisan	16
2.1.4 Sertipikat.....	23
2.1.5 Notaris dan PPAT	28
2.1.6 Perlindungan Konsumen.....	39
2.2. Penelitian Terdahulu.....	45
2.3. Kerangka Pemikiran	46
BAB III.....	48
METODE PENELITIAN	48
3.1. Jenis Penelitian	48
3.2. Ruang Lingkup Penelitian	50
3.3. Jenis dan Sumber Data	50
3.4. Metode Pengambilan Data	51

3.5. Metode Analisis Data	52
BAB IV	54
HASIL DAN PEMBAHASAN	54
4.1. Dasar Hukum dan Kriteria Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan yang Belum Bersertipikat.....	54
4.1.1. Landasan Hukum Jual Beli Tanah Warisan	54
4.1.2. Status Hukum Tanah Warisan yang Belum Sertipikat.....	68
4.1.3. Syarat Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan.....	74
4.1.4. Kriteria Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat.....	83
4.2. Permasalahan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat Dan Peran Notaris Serta PPAT Dalam Mencegah Sengketa.....	87
4.2.1. Bentuk-Bentuk Permasalahan	87
4.2.2. Faktor Penyebab Munculnya Permasalahan	98
4.2.3. Peran Notaris dan PPAT	103
4.3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Sebagai Konsumen Dalam Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum bersertipikat.....	109
4.3.1. Prinsip Perlindungan Konsumen.....	109
4.3.2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	112
4.3.3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	117
BAB V.....	124
PENUTUP.....	124
5.1. Kesimpulan.....	124
5.2. Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA.....	125
SERTIFIKAT HKI	128

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1. Kerangka Pemikiran.....	46
--------------------------------------	----



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum dan kriteria keabsahan jual beli tanah warisan yang belum bersertipikat dalam sistem hukum Indonesia, serta mengkaji faktor penyebab timbulnya permasalahan hukum dan peran notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah sengketa dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, serta bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan jual beli tanah warisan yang belum bersertipikat tetap dapat diakui sepanjang memenuhi syarat materil dan formil, antara lain adanya hak yang sah atas tanah, terpenuhinya asas terang dan tunai, serta adanya persetujuan seluruh ahli waris. Selain itu, keabsahan juga ditentukan oleh kelengkapan alat bukti kepemilikan tanah meskipun belum terdaftar secara sertipikat, sesuai dengan ketentuan KUHPerdara, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan hukum waris Islam, perdata, dan adat. Permasalahan yang sering muncul meliputi ketidakjelasan batas dan luas tanah, tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris, sengketa kepemilikan dengan pihak lain, serta pemalsuan dokumen yang berpotensi melibatkan praktik mafia tanah.

Dalam hal ini, notaris dan PPAT berperan penting dalam memastikan keabsahan para pihak, memeriksa kelengkapan dokumen, serta memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik. Perlindungan hukum terhadap pembeli sebagai konsumen diberikan berdasarkan prinsip kepastian hukum, kehati-hatian, dan itikad baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun non-litigasi. Dengan demikian, keabsahan jual beli tanah warisan yang belum bersertipikat sangat bergantung pada pemenuhan syarat hukum serta optimalisasi peran notaris dan PPAT dalam meminimalisir risiko sengketa.

Kata Kunci : keabsahan, tanah warisan, sertipikat, notaris, PPAT.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal basis and criteria for the validity of the sale and purchase of inherited land that has not yet been certified within the Indonesian legal system, as well as to examine the factors causing legal issues and the role of notaries and Land Deed Officials (PPAT) in preventing disputes and providing legal protection to buyers as consumers. This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, supported by primary, secondary, and tertiary legal materials.

The results show that the validity of transactions involving uncertified inherited land can still be recognized as long as both material and formal requirements are fulfilled, including the existence of lawful land rights, the application of the principles of transparency and cash payment (*asas terang dan tunai*), and the consent of all heirs. Furthermore, validity is also determined by the sufficiency of ownership evidence, even if the land has not been formally registered, in accordance with the Indonesian Civil Code, the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, and inheritance laws under Islamic, civil, and customary law. Common legal issues include unclear land boundaries, lack of consent among heirs, ownership disputes with third parties, and document forgery, which may involve land mafia practices.

In this context, notaries and PPAT play a crucial role in verifying the legal capacity of the parties, examining document completeness, and ensuring legal certainty through authentic deeds. Legal protection for buyers as consumers is provided based on the principles of legal certainty, prudence, and good faith as regulated under the Consumer Protection Law, as well as through both litigation and non-litigation dispute resolution mechanisms. Therefore, the validity of the sale and purchase of uncertified inherited land largely depends on the fulfillment of legal requirements and the optimization of the roles of notaries and PPAT in minimizing potential disputes.

Keywords : validity, inherited land, uncertified land, notary, PPAT