

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Skripsi



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Disusun Oleh:
Gani Munggaran
20170610128

Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Hukum Perdata
2023

HALAMAN PERSETUJUAN

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI YANG TIDAK DILAKUKAN DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Disusun Oleh:
Gani Munggaran

20170610128

Telah disetujui oleh dosen pembimbing skripsi pada 10 Maret 2023

Dosen Pembimbing

Dr. Reni Anggriani, S.H., M.Kn
NIK/ NIP. 19751201201504153060

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Gani Munggaran
NIM : 20170610128
Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 6 Maret 2023

Gani m
20170610128



HALAMAN MOTTO

“Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/
diperbuatnya”

(Ali Bin Abi Thalib)

“Hidup sesukamu didunia ini, karena sesungguhnya kamu hidup hanya untuk
menunggu waktu sholat”

“Barang siapa yang pergi untuk menuntut ilmu, maka dia telah termasuk
Golongan sabilillah (orang yang
Menegakkan agama allah) hingga ia pulang Kembali”

Barang siapa menginginkan kesuksesan dunia
Hendaklah ia berilmu

Unggul & Islami

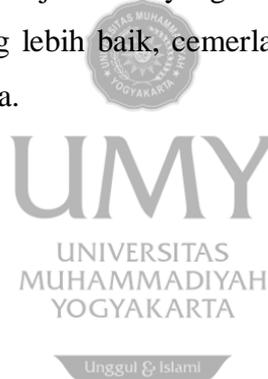
disebutkan di surat Al-Isra' ayat 7 yang berbunyi, “Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu
berbuat baik untuk dirimu sendiri. Dan jika kamu berbuat jahat, maka (kerugian
kejahatan) itu untuk dirimu sendiri.” Kebaikan untuk orang lain akan mendatangkan
kebaikan untuk diri sendiri.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahabbal'amin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai kepada orang tua saya, adik saya, teman-teman saya dan saudara-saudara yang telah mendukung dan memberikan arahan dan semangat kepada saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi berkat doa dari merekalah akhirnya saya bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan banyak ringtangannya.

Akhir kata, semoga ini menjadi awal yang baik untuk saya kedepannya untuk membangun masa depan yang lebih baik, cemerlang, dan membanggakan kedua orang tua saya dan bagi bangsa.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Iwan Satriawan, S.H., MCL., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Bapak Dr. Leli Joko S, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Ibu Dr. Reni Anggriani, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah sabar, tulus, dan ikhlas serta memberikan nasihat, masukan, dan arahan saat penulisan mengalami hambatan dalam proses penulisan tugas akhir ini. Sehingga pada akhirnya, tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan yang di targetkan
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang selama ini senantiasa memberikan pengetahuan dan berbagi pengalaman dengan setulus hati
6. Seluruh Staff Dekanat dan jajaran Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan layanan terbaik kepada penulis

Kedua orang tua saya yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil serta doa yang tidak henti-hentinya untuk kesuksesan penulis. Kasih sayang

yang telah keduanya berikan untuk membimbing dan mendidik saya sampai sekarang. Ucapan terima kasih tidak akan cukup untuk membelas semuanya kebaikan yang diberikan kepada penulis selama ini. Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua saya cintai.

8. Keluarga dan sodara-sodara penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis agar selalu semangat menjalankan dan memberikan masukan dan arahan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini dan tidak lupa doa dari keluarga dan saudara penulis yang tiada henti selalu mendoakan penulis agar bisa menyelesaikan skripsi nya atau tugas akhirnya
9. Sahabat-sahabat tk ,sd,smp dan sma dimana ada anas,adhi,dan lain lain selalu memberikan dukung kepada saya
10. Sahabat-sabahat bawaslu universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Nafis, melia, cincin, tahmid, fitri, faishal, alif, dan ghiaf
11. Sahabat-sabahat justice squad, M.Faishal, riki ali, dida amalia, dan mila romani
12. Temen-temen seperjuang Angkatan 2017 ilmu hukum, universitas Muhammadiyah yogyakarta

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 6 Maret 2023



Gani Munggaran
20170610128

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
1. Tinjauan umum tentang perjanjian jual beli	9
a. Pengertian jual beli	9
b. Prosedur jual beli.....	16
c. Pengertian jual beli menurut uupa.....	20
d. Pengertian akta	21
2. Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah.....	22
a. Pengertian peralihan hak atas tanah	22
b. Jenis-jenis hak atas tanah	30
c. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli.....	34
d. Sertifikat sebagai bukti hak atas tanah.....	35
e. Hapusnya hak atas tanah.....	37
f. Kewajiban pembeli dan penjual	38
g. Akta dibawah tangan	39
3. Tinjauan umum tentang jual beli menurut islam	40
a. Pengertian jual beli menurut islam	40
b. Hukum jual beli dalam islam	41
c. Rukun dan syarat jual beli dalam islam	43
d. Bentuk jual beli yang dilarang dalam islam.....	44
4. Tinjauan umum tentang perlindungan hukum	44
a. Pengertian kepastian hukum	44
b. Pengertian perlindungan hukum.....	46
c. Pengertian penegakan hukum	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52

1. Jenis penelitin.....	52
2. Jenis data dan bahan hukum	52
3. Tempat pengambilan data.....	53
4. Teknik pengambil data	53
5. Teknik analisis data.....	54
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS.....	55
1. Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dihadapan Pejabat pembuat akta tanah.....	55
2. Upaya yang dapat dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum....	62
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	71



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Daftar lampiran

1. Surat izin penelitian
2. Pertanyaan wawancara



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami