

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

**ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA AKTA  
PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DI KABUPATEN PATI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

Disusun Oleh :

**SUSILO YUDIYANTO**  
NPM : 201003742017985

SEMARANG  
2024



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

**ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA AKTA PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN PATI**

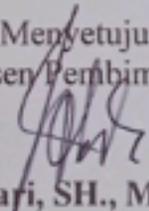
**SKRIPSI**

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji  
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

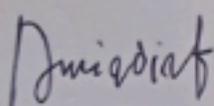
Disusun oleh :

**SUSILO YUDIANTO**  
NPM. 201003742017985

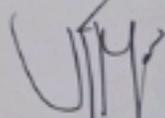
Menyetujui,  
Dosen Pembimbing

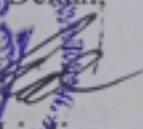
  
**Sri Wulandari, SH., M.Hum., M.Kn**  
NIDN. 06-3012-6501

Anggota

  
**Widiati Dwi Winarni, SH., MH**  
NIDN. 06-0606-6205

Anggota

  
**Prof. Dr. Setiyowati, SH., MH**  
NIDN. 06-0909-6301

Mengetahui  
Dekan,  
  
**Prof. Dr. Edy Listiyono, SH., MHum**  
NIDN. 06-2504-6301

**SEMARANG  
2024**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan Masalah .....	4
C. Perumusan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Kegunaan Penelitian .....	5
F. Sistematika Penulisan Skripsi .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	7
A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya .....	7
B. Pengertian Perjanjian Jual beli.....	13
C. Jual Beli TanahTanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	18

D. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	21
E. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
F. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Bukti Yang Kuat .....	27
BAB III METODE PENELITIAN .....	33
A. Tipe Penelitian.....	33
B. Spesifikasi Penelitian .....	34
C. Sumber Data .....	34
D. Metode Pengumpulan Data .....	36
E. Metode Penyajian Data .....	36
F. Metode Analisa Data .....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....	38
A. Aspek Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	38
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Pati.....	53
BAB V PENUTUP .....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran-saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	70

## ABSTRAK

Di Kabupaten Pati. Masih banyak anggota masyarakat yang melakukan jual beli tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pada saat akan melakukan pendaftaran tanah mengalami kesulitan disebabkan tidak memiliki Akta Jual Beli tersebut. Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah sebagaimana tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan yaitu bagaimanakah aspek hukum jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Apa akibat hukum jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pati.? Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah *Yuridis Empiris* atau penelitian hukum sosiologis. Dalam penelitian ini, spesifikasi yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data, dapat disimpulkan aspek hukum jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Jual beli merupakan suatu perjanjian. Jual beli sebagai suatu perjanjian, terikat dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi empat syarat yaitu adanya mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara normatif apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian, tetap dianggap sah. Akibat hukum jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pati Kabupaten Pati, yaitu penjual kehilangan penguasaannya atas tanah yang telah dijual, pembeli mendapatkan penguasaannya atas tanah yang telah dibeli. dalam Perjanjian jual beli tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terdapat 2 (dua) akibat hukum ditinjau dari aspek yuridis maupun aspek materiil.

Kata Kunci : Aspek Hukum, Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)