

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA
ANGSURAN DAN AKIBAT HUKUMNYA DI DESA UNDAAN
KIDUL KECAMATAN UNDAAN KABUPATEN KUDUS**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum

Dengan Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

MUHAMMAD DAURUN NAFIS

2016-20-004

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2023

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA
ANGSURAN DAN AKIBAT HUKUMNYA DI DESA UNDAAN
KIDUL KECAMATAN UNDAAN KABUPATEN KUDUS

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan jenjang Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA

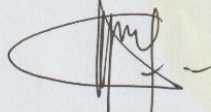
Disusun Oleh:

MUHAMMAD DAURUN NAFIS

2016-20-004

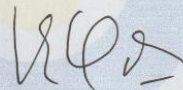
Kudus, 12 Agustus 2023

Disetujui:
Pembimbing I



Dr. Suparno, SH., MS.

Pembimbing II



Lidya Christina Wardhani, SH., MH., MKn

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum UMK




Dr. Ridayatullah, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Daurun Nafis
NIM : 2016 20 004
Alamat : Undaan Kidul 008/002 Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran dan Akibat Hukumnya di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Undaan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa ada bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 12 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Daurun Nafis

HALAMAN PERSEMBAHAN

*“Waktumu terbatas, jadi jangan sia-siakan dengan menjalani hidup orang lain.
Jangan terjebak oleh dogma yaitu hidup dengan hasil pemikiran orang lain.”*

– Steve Jobs

Skripsi ini saya persembahkan:

1. Allah SWT yang memberikan segala macam kenikmatan;
2. Bapak Ibu yang dengan penuh kasih sayang mengajarkan pelajaran hidup;
3. Dosen wali dan pembimbing, yang turut serta dalam penyusunan skripsi;
4. Karyawan Universitas Mulia Kudus;
5. Kolega dan teman kuliah;
6. Dan semua pihak yang membantu pengerjaan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang maha penyayang. Atas berkat rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul, “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran dan Akibat Hukumnya di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Undaan”, sebagai tugas akhir pascasarjana program Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

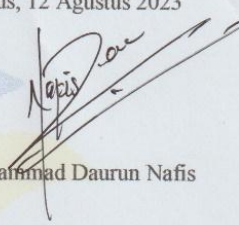
Pengumpulan, penelaahan dan analisis bahan, literatur dan data yang berkaitan dengan penelitian ini memerlukan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah selayaknya penulis memanfaatkan kesempatan yang baik ini untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Darsono, M.Si., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
3. Bapak Dwiyana Achmad Hartanto, SH., SHI., MH., selaku Plt. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
4. Bapak Iskandar Wibawa, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
5. Ibu Wiwit Ariyani, S.H, M.Hum., selaku Plt. Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus;
6. Bapak Dr. Suparno, SH., MS., selaku Dosen Pembimbing I;

8. Para pihak yang membantu baik secara moril maupun imaterial.

Kritik dan saran sangat diharapkan, karena karya ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata selesai. Semoga skripsi ini bisa membantu dan bermanfaat baik bagi penulis serta pembaca pada umumnya.

Kudus, 12 Agustus 2023



Muhammad Daurun Nafis

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul, “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Angsuran dan Akibat Hukumnya di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Undaan”. Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menjawab permasalahan terkait pelaksanaan dan akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus dan penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis sosiologis, yaitu proses bekerjanya hukum dalam masyarakat. Metode analisa data adalah bersifat kualitatif berupa deskriptif analisis. Adapun jenis data menggunakan data primer, didapatkan langsung dari informan melalui wawancara dan data sekunder, diperoleh melalui bahan studi kepustakaan.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa pertama, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus, menciptakan potensi risiko hukum seperti ketidakpatuhan terhadap peraturan, dan konflik hak tanah yang dapat mengakibatkan sengketa hukum atau tindakan hukum yang merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, dan ketidakpastian terkait kepemilikan tanah seperti tidak ada keyakinan yang kuat atau bukti yang jelas tentang siapa yang sah memiliki hak atas tanah. Meskipun pembeli dan penjual dapat menjalankan transaksi dengan perjanjian tertulis dan bukti pembayaran angsuran, keabsahan hukum dan perlindungan hukum yang lebih kuat dapat dicapai dengan melibatkan PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli. Melalui langkah ini, hak kepemilikan tanah secara sah dan resmi akan dipindahkan kepada pembeli, serta risiko sengketa dan kerugian investasi dapat diminimalkan. Kedua, penyelesaian kasus jual beli tanah dengan pembayaran angsuran tanpa melalui pejabat yang berwenang di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus dalam Surat Perjanjian Jual Beli C No : 1437 dilakukan dengan alternatif penyelesaian non-litigasi yaitu negosiasi dan mediasi melalui jalur non-litigasi. Dalam hal ini, pembeli mengundang penjual atau ahli warisnya untuk hadir bersama-sama di hadapan PPAT guna menyusun akta jual beli. Dalam penyelesaian secara mediasi ini dihadiri oleh pihak pembeli, penjual, Kepala Desa, tokoh masyarakat, yang bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan permasalahan.

Kata Kunci: *Pelaksanaan Jual Beli Tanah, Angsuran, Akibat Hukum.*

ABSTRACT

The thesis entitled, "Implementation of the Land Purchase Agreement in Installments and Its Legal Consequences in Undaan Kidul Village, Undaan District, Undaan Regency". This research generally aims to answer problems related to the implementation and legal consequences of land sale and purchase agreements that were not carried out before the PPAT with an installment payment system in Undaan Kidul Village, Undaan District, Kudus Regency and settlement of legal disputes that occurred.

The approach method used in this study is sociological juridical, namely the working process of law in society. The data analysis method is qualitative in the form of descriptive analysis. As for the type of data using primary data, obtained directly from informants through interviews and secondary data, obtained through literature study materials.

From the research results it can be shown that first, the implementation of land sale and purchase agreements that do not involve PPAT with an installment payment system in Undaan Kidul Village, Undaan District, Kudus Regency, creates potential legal risks such as non-compliance with regulations, and conflicts over land rights which can result in legal disputes or action. laws that are detrimental to the parties involved in the transaction, and uncertainty regarding land ownership such as there being no strong belief or clear evidence about who legally owns the rights to the land. Although buyers and sellers can carry out transactions with a written agreement and proof of installment payments, legal validity and stronger legal protection can be achieved by involving PPAT in the process of making a sale and purchase deed. Through this step, land ownership rights will be legally and officially transferred to the buyer, and the risk of disputes and investment losses can be minimized. Second, the settlement of the land sale and purchase case with installment payments without going through an authorized official in Undaan Kidul Village, Undaan District, Kudus Regency in the Sale and Purchase Agreement Letter C No: 1437 was carried out using an alternative non-litigation settlement, namely negotiation and mediation through non-litigation channels. In this case, the buyer invites the seller or his heirs to appear together before the PPAT to draw up a sale and purchase deed. This mediation settlement was attended by the buyer, seller, Village Head, community leaders, who acted as mediators in resolving the problem.

Keywords: *Implementation of Land Sale and Purchase, Installments, Legal Consequences.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Unsur Unsur Perjanjian.....	10
3. Syarat Sahnya Perjanjian	11
4. Asas-Asas Perjanjian	15
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	18
6. Berakhirnya Perjanjian.....	21

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	22
C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.....	26

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	30
B. Spesifikasi Penelitian.....	31
C. Metode Penentuan Sampel	31
D. Metode Pengumpulan Data	32
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	34
F. Metode Analisis Data	35

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Pelaksanaan dan Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Dengan Sistem Pembayaran Angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus	36
1. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.....	48
2. Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dengan sistem pembayaran angsuran di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus.....	51

B. Penyelesaian Permasalahan Hukum Yang Terjadi Dalam Hal
Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan
di Hadapan PPAT Dengan Sistem Pembayaran Angsuran
di Desa Undaan Kidul Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus 54

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 59
B. Saran..... 60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

