

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH DENGAN DASAR
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PT. SOLUSI KARYA KONSTRUKSI)**

SKRIPSI

Oleh

M Khalid Gibran Syaifullah

NIM C99219036



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M Khalid Gibran Syaifullah
NIM : C97219036
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dengan
Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
Dibawah Tangan (Studi Kasus PT Cipta Karya
Konstruksi)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 27 Agustus 2023

Saya yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a yellow rectangular notary stamp. The stamp contains the text 'METRAI TEMPEL' and 'K. PRAGATI'.

M Khalid Gibran Syaifullah
NIM. C97219036

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : M Khalid Gibran Syaifullah

NIM : C97219036

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan
Jual Beli (PPJB) Dibawah Tangan (Studi Kasus PT. Solusi Cipta Karya Konstruksi)

Telah diberikan bimbingan, arahan dan koreksi sehingga dinyatakan layak dan
disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada seminar proposal
skripsi.

Surabaya, 24 Juli 2023

Pembimbing,



Dr. Riza Multazam Luthfy, M.H

NIP 1986110920190310008

PENGESAHAN

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : M Khalid Gibran Synifullah
NIM. : C97219036

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Dr. Riza Multazam, M.H
NIP. 198611092019031008
Penguji III

Penguji II

Dr. Muwahid, S.H., M.Hum
NIP. 197803102005011004
Penguji IV

A. Mufti Khazin, M.H.I
NIP. 197303132009011004

Elva Imeldatur Rohmah, M.H
NIP. 199204022020122018

Surabaya, 18 Desember 2023
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Dr. H. Sunanda Musala'ah, M.Ag.
NIP. 196303271994032001

LEMBAR PERSETUJUAN PUSTAKA



KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300

E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : M Khalid Gibran Syaifullah

NIM : C97219036

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Publik Islam

E-mail address : gibrankhalid03@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain

(.....) yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PT. SOLUSI KARYA KONSTRUKSI)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 5 Maret 2024

Penulis

(M Khalid Gibran Syaifullah)

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dengan Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah Tangan (Studi Kasus PT Solusi Karya Konstruksi)”. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual beli tanah dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang dilakukan oleh PT Solusi Karya Konstruksi dengan konsumen pembeli tanah. Dan bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum di Indonesia dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur spesifik dalam Undang-Undang atau aturan hukum lainnya

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yang meneliti dengan cara observasi lapangan dengan mengkaji implementasi peraturan di lingkungan masyarakat dengan pendekatan sosiologi hukum yang menganalisis implementasi dari sistem norma yang ada dalam masyarakat dan pendekatan perundang-undangan, cara menganalisis seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Teknik pengumpulan data primer yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, studi kepustakaan, dan dokumen lainnya. Analisis penelitian menggunakan metode deskriptif-kualitatif untuk memperoleh informasi tentang subjek dan objek yang diteliti.

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan, pertama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat dikarenakan ada sesuatu hal yang belum terselesaikan sehingga transaksi jual beli tanah belum dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur secara rinci dalam Undang-Undang ataupun Peraturan lainnya, maka dasar penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah Pasal 1338 KUHPerdata. Kedua, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh PT. Solusi Karya Konstruksi dengan konsumen pembeli tanah tidak dibuat di hadapan PPAT, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut termasuk dalam akta di bawah tangan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan sangatlah riskan dan cenderung merugikan konsumen, dikarenakan akta di bawah tangan tidak memiliki pembuktian yang sempurna.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, penulis menyarankan untuk pihak penjual dan pembeli tanah agar patuh terhadap aturan hukum yang berlaku, jika jual beli tanah belum dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT karena terhalang oleh syarat, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dibuat di hadapan notaris, mencatatkan perjanjian di hadapan notaris memang memiliki konsekuensi anggaran yang membengkak, kendati demikian jika terjadi sesuatu dikemudian hari, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagai pembuktian.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	12
C. Rumusan Masalah	13
D. Kajian Pustaka.....	14
E. Tujuan Hasil Penelitian	17
F. Kegunaan Hasil Penelitian	18
G. Definisi Operasional.....	19
H. Metode Penelitian.....	21
I. Sistematika Pembahasan	28
BAB II KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM	
DALAM JUAL BELI TANAH	31
A. Perlindungan Hukum	31
1. Definisi perlindungan hukum.....	31
2. Sarana perlindungan hukum.....	33
B. Jual Beli.....	34
1. Pengertian jual beli.....	34
2. Asas-Asas jual beli.....	36
3. Syarat jual beli.....	40
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	42
1. Definisi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).....	42
2. Objek dan subjek perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).....	49
3. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)	52
BAB III PRAKTIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI BAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI TANAH OLEH PT SOLUSI KARYA KONSTRUKSI	
60	
A. Obyek Penelitian	60

1. Profile PT Solusi Karya Konstruksi.....	60
2. Visi dan misi PT Solusi Karya Konstruksi.....	61
B. Praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah Tangan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh PT Solusi Karya Konstruksi.....	62
C. Jual Beli Tanah Dengan Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah Tangan Dalam Perspektif Hukum di Indonesia	67
1. Keabsahan perjanjian jual beli (PPJB) di bawah tangan.....	67
2. Kekuatan perjanjian jual beli (PPJB) di bawah tangan sebagai alat bukti	73
BAB IV ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI BAWAH TANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI.....	76
A. Kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tangan	76
B. Perlindungan hukum pembeli tanah dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tangan	85
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	99

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Prenada Media Grup, 2012.
- Al-Rasyid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2015.
- Angipora, Marius P. *Dasar-dasar Pemasaran Cetakan Ke 2*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Aulia Gumilang Rosadi, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendekia Hukum* Vol. 05, No. 2 (januari 11, 2020): 43-49
- Badrulzaman, Mariam Daruz. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Basyarudin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021.
- Buang Affandi, “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan” (Thesis., Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 41
- Budiono, Herlien & Moeliono, Tristam P. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta: Citra Adi Bakti, 2011.
- Dewi, Muslifah. (Wakil Divisi Pelaksana Lapangan PT Solusi Karya Konstruksi). *Interview*. Sidoarjo, 10 Agustus 2023.
- Djojodirjo, M.A Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum Cetakan Pertama*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.
- Farida Nur Hidayah, “Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Hak Dan Asas Tunai Jual Beli Tanah” (Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2021), 61
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Galuh Hapsari, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa” (Thesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018).

- Gede Tusan Ardika dan Ramli, “Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)”, *Jurnal Unmasmataram*, Vol. 13, No. 1 (September 1, 2019): 30-37
- Hamid, Haris. *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*. Makassar: Sah Media, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia : Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hartanto, J. Andy. *Problematisa Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Surakarta: Laksbang Mediatama, 2009.
- Hermoko, Agus Yudho. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi* (Bandung: Alfabeta, 2017).
- Joesoef, Iwan Erar. *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, dan Praktik)*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2015.
- John, Salindeho. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kristiyanti, Celina Tris Siwi. *Hukum-Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Leks, Eddy Marek. *Panduan Praktis Hukum Property Memahami Problematisa Hukum Pertanahan, Perumahan, Serta Pengembangannya*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 (Februari 21, 2019): 12-19

- Marinda Tri Utami, "Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Pada PT. Terang Jaya Abadi Palembang" (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, 2017).
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad Rizal Rosidin, (Direktur PT. Solusi Karya Konstruksi), *Interview*, Sidoarjo, 10 Agustus 2023
- Muljadi, Kartini & Wijaja, Gunawan. *Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2004.
- Nawaaf Abdullah, "Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik", *Jurnal Akta* Vol. 04 No.4 (Desember 4, 2017): 31-36
- P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Penyusunan, Tim. *Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah Tugas Kuliah, Proposal, Dan Tugas Akhir* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum, 2022): 19.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu Cetakan Ke IV*. Bandung: Sumur, 1985.
- Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2021.
- R. Soebekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2007.
- Rahman, Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005.
- Ramadhani, Rahmat, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, 2018.

- Riza Firdaus, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”, *Jurnal LamLaj*, Vol. 2, Issue. 1 (Maret 10, 2017): 49-53
- Rosidin, M Rizal. (Direktur PT Solusi Karya Konstruksi). *Interview*. Sidoarjo, 10 Agustus 2023.
- Rosmawati. *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Depok: Prenadamedia Group, 2017.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Said, Salim Haji. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Said, Salim Haji. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Said, Salim Haji. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Progresif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Santoso, Urip. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Selamat Lumban Gaol. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 19, No 1 (2020).
- Shabry Prima. “Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 Tahun 2018 Antara Pembeli Rumah Dengan Developer di Kota Pekanbaru”, (Skripsi, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2020), 119-128
- Simanjuntak, Ricardo. *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Kontan Publishing, 2011.
- Sjaifurrachman & Adjie, Habibi. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1996.
- Sudarsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Sudjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Sumardi. “Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama” (Thesis, Universitas Udayana, Bali, 2014), 20-22
- Sumardiono. Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2001.
- Sunggono. Bambang, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sutono. (Ketua Divisi Hukum dan Pemasaran PT Solusi Karya Konstruksi). *Interview*. Sidoarjo, 10 Agustus 2023.
- Suwardi. *Hukum Dagang Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Deepublish.
- Tehupeiroy, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Depok: Penebar Swadaya Grup, 2012.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Wardiono. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Ombak, 2014.
- Widjaja. Gunawan, *Seri Hukum Bisnis : Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group, 2013.