

PENULISAN SKRIPSI

**KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN (PPJB)**



Diajukan oleh:

Leonardo Ivan Setiawan

N P M : 210514215

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

PENULISAN SKRIPSI

**KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN (PPJB)**



Diajukan oleh:

Leonardo Ivan Setiawan

N P M : 210514215

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN (PPJB)**



Diajukan oleh :

Leonardo Ivan Setiawan

NPM : 210514215

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah disetujui

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 25 Maret 2025

Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :

acc by Lijana

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN (PPJB)



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin
Tanggal : 21 April 2025
Tempat : Pendadaran 3 R. Dosen Lt. II

Susunan Penguji:

Ketua : Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. E. Imma Indra Dewi W., S.H., M.Hum.

Anggota : Etty Indrawati, S.H., M.H.

TandaTangan:

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penyusun ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya selama menempuh jenjang Pendidikan Strata Satu, serta selama keberlangsungan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini telah penyusun selesaikan dengan judul “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dan Bangunan (PPJB)”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Selama keberlangsungan penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan bantuan. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan rasa terima kasih ditujukan kepada:

1. Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang berharga selama proses penelitian ini.
2. Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta serta jajaran Wakil Dekanat
3. Seluruh keluarga yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materiil, sehingga dapat menyelesaikan pendidikan di Kota Yogyakarta.
4. Teman-teman, yang telah mendukung dan membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan di kemudian hari dan bagi generasi selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Ilmu Hukum. Akhir kata, semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Yogyakarta, 25 Maret 2025

Penyusun

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the end.

Leonardo Ivan Setiawan

ABSTRACT

This study aims to analyze the binding force of a sale and purchase agreement (PPJB). This study was conducted to examine whether a sale and purchase agreement (PPJB) can be used as a basis for changing the name of land ownership if the seller has died and the participation of the seller's heirs in the process of changing the name of the sale and purchase deed. This study also aims to examine the legal consequences that can arise if there is legal smuggling in the making of a sale and purchase agreement (PPJB). The method used in this study is to use a qualitative research method with data obtained based on interviews with notaries and lawyers in the city of Magelang who handle problems regarding sale and purchase agreements (PPJB). The reasoning method of this study is the deductive reasoning method. The results of the study show that the seller can change the name on the basis of a paid sale and purchase agreement (PPJB) by asking for assistance in the form of administrative data from the seller's heirs. Analysis of the sale and purchase agreement used as legal smuggling can be canceled because it contains a flawed will and is an unlawful act. The conclusion of this study is that the sale and purchase agreement (PPJB) can be transferred to another name even if the seller has died and this sale and purchase agreement can be cancelled if it is proven to be an unlawful act.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement (PPJB), Seller's Heirs, Unlawful act*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI	viii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	12
G. Metode Penelitian	13
BAB II	17
PEMBAHASAN.....	17
A. Tinjauan Umum Perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian	17
2. Syarat sahnya suatu perjanjian.....	17
3. Unsur Perjanjian.....	19
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	19
5. Akta Jual Beli	20
6. Wanprestasi.....	20
7. Pembatalan suatu perjanjian	22
8. Akibat dari Perjanjian	22
B. Hasil Wawancara dengan Narasumber	23
1. Wawancara dengan Notaris.....	23
2. Wawancara dengan Pengacara.....	28
C. Analisis Hasil Wawancara	31

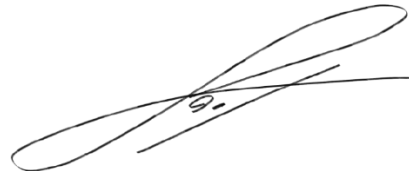
1. Analisis hasil wawancara 1	31
2. Analisis hasil wawancara 2	33
3. Analisis hasil wawancara 3	35
4. Analisis hasil wawancara 4	36
D. Kesimpulan Hasil Analisis Wawancara	37
1. Rumusan permasalahan 1	37
2. Rumusan permasalahan 2	38
BAB III.....	39
PENUTUP	39
A. KESIMPULAN.....	39
1. PPJB dapat dipergunakan sebagai dasar membalik nama sertifikat dan Mengikat ahli waris penjual:	39
2. PPJB dapat dibatalkan apabila dibuat untuk penyelundupan hukum:	40
B. SARAN	40
DAFTAR PUSTAKA	41

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 25 Maret 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop and a horizontal line extending to the right.

Leonardo Ivan Setiawan