

VALIDITASI PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI

TANAH DALAM HUBUNGAN UTANG PIUTANG

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor
02/PDT/2014/PTY)**



UIN

SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STARTA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH:

FAHMI MUSTIKA RAMADHANI

20103040147

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2024

PERNYATAAN KEASLIAN BEBAS DAN BEBAS PLAGIARISME

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fahmi Mustika Ramadhani

NIM : 20103040147

Prodi : Ilmu Hukum

Pakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi saya yang berjudul, "Validitas Penggunaan Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY)" secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme.

Jika di kemudian hari terbukti bahwa bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak seperti sesuai dengan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 10 Juni 2024

Saya yang menyatakan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



METERAI
TEMPER
083ALX105243071

Fahmi Mustika Ramadhani
NIM : 20103040147

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Fahmi Mustika Ramadhani

Kepada Yth..Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Fahmi Mustika Ramadhani

NIM : 20103040147

Judul : " Validitasi Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan

Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY) "

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana starta satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 10 Juni 2024

Pembimbing,



Iswantoro, S.H.,M.H.

NIP. 19661010 199202 1 012

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-631/Un.02/DS/PP.00.9/07/2024

Tugas Akhir dengan judul : VALIDITASI PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM HUBUNGAN UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : FAHMI MUSTIKA RAMADHANI
Nomor Induk Mahasiswa : 20103040147
Telah diujikan pada : Kamis, 04 Juli 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 668fd1b3a5bd6



Penguji I
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6687ee94459b



Penguji II
Annisa Dian Arini, M.H.
SIGNED

Valid ID: 668e0abe0162b



Yogyakarta, 04 Juli 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6694cb8d8d535

ABSTRAK

Dalam pembahasan penelitian ini dilihat dari adanya keaburan norma yang terdapat dalam penafsiran makna dari sebuah Pengikatan Jual Beli (PJB) yang mana Kuasa Menjual ini dibuat karena utang atas harga tanah yang belum terlunasi, bukan atas utang akibat perjanjian utang yang murni yang mana tanah tersebut sebagai jaminan atas utang tersebut. Dalam peraturan yang sudah tertulis pembuatan akta jual beli tanah dapat dibuat apabila tanah tersebut sudah memenuhi syarat yang ada. Adapun salah satu syarat yang dilanggar dalam putusan tersebut adalah tidak diperbolehkan tanah yang bersifat hutang piutang untuk dibuatkan sebuah akta tanah. Hal inilah yang mengakibatkan terjadinya batal hukum. Dalam akta tersebut dianggap tidak sah atau tidak memenuhi persyaratan akta yang sah.

Penelitian ini dilakukan secara normatif yang dimana menggunakan pendekatan terhadap perundang-undangan dan pendekatan kasus dengan cara memakai teknik pengumpulan data yang berasal dari bahan primer, sekunder serta bahan hukum tersier. Analisis data tersebut terdiri dari analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif yang dimana menggunakan penafsiran atau interpretasi gramatikal dan juga sistematis hukum dalam menjawab beberapa keaburan norma yang terdapat dalam masalah tersebut.

Adapun hasil dari penelitian ini yang pertama, Pada keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat notaris yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) yang berupa Kuasa Menjual ini tidak murni berdasarkan utang piutang murni yang telah dibuat oleh notaris yang harusnya sesuai dengan konstruksi hukum pembuatan akta jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sebagai akta notariil. Adapun yang kedua terdapat dalam isi perjanjiannya, dimana Notaris ini dimintai sebuah tanggung jawab secara perdata dan juga pidana apabila dalam pekerjaannya terbukti tidak sesuai peraturan yang berlaku.

Kata Kunci : Keabsahan Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, PPAT dan Notaris.

ABSTRACT

In this discussion of this research, it can be seen from the blurred norms contained in the interpretation of the meaning of a sale and purchase agreement where the power to sell is made because of a debt for the land price that has not been paid off, not because of a debt resulting from a pure debt agreement where the land is used as collateral for the debt. One of the conditions violated in the decision is that it is not allowed for land that is receivable to be made a land deed. This is what results in the nullity of the law. And the deed is considered invalid or does not meet the requirements of a valid deed.

This research was carried out normatively, which uses an approach to legislation and a case approach by using data collection techniques originating from primary, secondary and legal materials. This data analysis consists of qualitative data analysis and quantitative data analysis which uses grammatical and also systematic legal interpretation or interpretation to answer some of the unclear norms contained in the problem.

The first result of this research is that the validity of the deed made by a notary, namely the sale and purchase agreement in the form of a power of attorney to sell, is not purely based on pure debt and receivables that have been made by a notary which should be in accordance with the legal construction of making a sale and purchase deed as regulated in Article 1320 of the civil law, so that the deed does not have perfect evidentiary power as a notarial deed. And secondly, it is contained in the contents of the agreement, in which the Notary is asked to take civil and criminal responsibility if this work is proven not to comply with applicable regulations.

Keywords : validity of sale and purchase agreement, PPAT and Notarity.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“ Allah tidak akan pernah lupa memberikan kebahagiaanmu setelah perjuanganku “

“ Hatiku tenang saat mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirmu, dan apa yang ditakdirkan untukmu takkan pernah melewatkanmu “

-Sayyidina Umar Bin Khattab-

اطمئن لن يذهب لغيرك شيء قد كتب الله لك

“ Tenang Saja, Tidak akan pergi kepada selainmu sesuatu yang telah Allah tuliskan untukmu “



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur sedalam-dalamnya kepada Allah SWT dan tak lupa Sholawat serta salam kepada Baginda Nabi Muhammad SAW.

Karya Tulisan Sederhana ini saya persembahkan kepada beliau-beliau yang selalu memberikan do'a dan dukungan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Untuk kedua orang tua terhebat saya yaitu Ayahanda tercinta Muh.Kodri dan ibunda tercinta Rulia Fahmi. Dan kedua adik saya yaitu Bagas Sakti Mubarak dan juga Sekar Ayu Pinilih. Terimakasih atas semua pengorbanan dan juga doa dan dukungan yang telah diberikan selama ini.

- ❖ Kepada Almameter tercinta Program Studi Ilmu Hkum, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- ❖ Seluruh Dosen-dosen yang saya hormati
- ❖ Rekan- rekan Duta Muslimah Hijab Indonesia
- ❖ Kepada seluruh sahabat-sahabat saya yang tercinta yang selalu kebersamai saya dalam menyelesaikan skripsi ini

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الرب العالمين

اشهد ان لا اله الا الله و اشهد ان محمد الرسول الله

اللهم صلي علي سيدنا محمد و علي اله وصحبه اجمعين, اما بعد

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan begitu banyak nikmat dari segala hal sehingga penulis dapat menyelesaikan naskah skripsi ini. Tak lupa juga sholawat serta salam dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, sahabatnya, serta kepada seluruh umatnya yang semoga di akhir zaman nanti bisa mendapatkan syafaatnya. Aamiin Yaa Rabbal'alamiin.

Alhamdulillah dengan syukur yang tiada hentinya penulis ucapkan sehingga telah menyelesaikan skripsi dengan judul “ Validitasi Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY) “ sebagai syarat kelulusan untuk menerima gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian Skripsi ini terdapat banyak bantuan dan motivasi yang penulis terima dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepatutnya penulis mengucapkan terimakasih yang sebanyak-banyaknya kepada :

1. Allah SWT, yang selalu diharapkan keridhoan-Nya.
2. Nabi Muhammad SAW beserta sahabat-sahabatnya sebagai *uswatun hasanah* bagi umatnya.
3. Bapak Prof.Dr.Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan seluruh staff akademika yang telah membantu berbagai keadamikan dan seluruh keluarga besar UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Prof.Dr.Drs. H. Makhrus, S.h., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Dr. Ach.Tahir,S.H.I.,S.H.,LL.M.,M.A.,C.M.,C.L.A., Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Bapak Iswantoro, S.H.,M.H. Selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan ilmunya untuk memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, kritik dan saran yang baik serta bermanfaat bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
7. Bapak Faiq Tabrani,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Faklutas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dan seluruh staff akademik Program Studi Ilmu Hukum.
8. Ibu Dr.Hj.Siti Fatimah,S.H.,M.Hum. selaku Dosen Akademik yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dalam menentukan judul penulisan proposal skripsi dan segenap dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
9. Muh.Kodri ayah penyusun dan Rulia Fahmi ibu penyusun yang selalu memberikan semangat, motivasi dan do'a terbaiknya untuk membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi. Dan kedua adik penyusun Bagas Sakti Mubarak dan Sekar Ayu Pinilih dan Seluruh keluarga besar Bali dan Solo yang selalu memberikan semangat kepada penyusun.
10. Sahabat berharga penulis Ilma Nafi'a Febriza, Aisyah Mashadi, Lora Laelasari dan M.Aqshal Fadilah yang banyak mewarnai dan memberikan semangat hidup penulis dan banyak sekali membantu serta memberikan motivasi penulis selama proses perkuliahan dan penyelesaian skripsi.
11. Ricky, Defi, Azril, Ihaq, Rizky Noor dan seluruh teman-teman MI penulis yang selalu ada dan ngasih semangat dikehidupan penulis.

12. Mainis Aqmar, Rihlatul Karimah, Mia, Islah Nita, dan seluruh teman-teman penulis Angkatan 627 Guardian Generation terimakasih telah menjadi penyemangat dan hadir dalam proses kehidupan penulis.
13. Adel, Gita, Herani, Vina, Tifah, Muna, dan Yuyu yang sudah berproses bareng sampai akhir perkuliahan ini.
14. Ina, Jamal, Nadia, Balya, Silna dan seluruh teman-teman Ilmu Hukum 2020 yang telah berproses bersama dan memberikan pengalaman yang luar biasa.
15. Keluarga KKN Desa Gempol Subang, Icha, Kharisma, Genis, Sopian, Akmal, Daffa, Fatimah, Ismuaji, Zahra dan masih banyak lagi yang nggak mungkin saya sebutkan disini terimakasih selalu menghibur dan membersamai penyusun. Kalian merupakan kado terindah di Tahun 2023.
16. Ragaku, Terimakasih sudah mau bertahan sampai saat ini. Kamulah yang paling hebat dalam hidup ini.
17. Serta kepada seluruh pihak yang telah mencurahkan ide, fikiran, saran, bimbingan serta motivasi kepada penulis tanpa pamrih.

Mengingat karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Besar harapan penulis dalam menerima masukan, kritik dan saran yang membangun agar dapat memperbaiki kekurangan dalam penulisan skripsi ini.

Yogyakarta, 10 Juni 2024

Penulis,

Fahmi Mustika Ramadhani

NIM : 20103040147

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoritik	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Pembahasan	21

**BAB II LANDASAN UMUM MENGENAI PENGERTIAN PERJANJIAN,
PENGIKATAN DAN KEABSAHAN PADA PENGGUNAAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH..... 25**

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Utang Piutang37
- B. Pengertian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual37
- C. Pengertian Mengenai Keabsahan Pengikatan Jual Beli dalam Hubungan
Utang Piutang50
- D. Alasan Penggunaan Surat Kuasa Menjual dalam Hubungan Utang Piutang
.....44

**BAB III VALIDITASI PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM
HUBUNGAN UTANG PIUTANG DALAM PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 02/PDT/2014/PTY 56**

- A. Penerapan Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Surat Kuasa Menjual dalam
Hubungan Utang Piutang56
- B. Prosedur dan Validitasi Surat- Surat dalam Pendaftaran Tanah pada
Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual Dalam Hubungan Utang
Piutang67
- C. Pengertian Duduk Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Putusan
Nomor 02/PTY/2014/PDT72

**BAB IV ANALISIS MENGENAI TANGGUNG JAWAB SEORANG
NOTARIS DAN PPAT TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
YOGYAKARTA NOMOR 02/PDT/2014/PTY 75**

A. Keabsahan Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang Pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY ..75	
B. Tanggung Jawab Seorang Notaris dan PPAT dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang Pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY	93
BAB V PENUTUP.....	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
CURICULUM VITAE	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang memiliki hubungan antara dua individu atau dua pihak dimana pihak yang pertama merupakan penuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain ini memiliki kewajiban dalam memenuhi sebuah tuntutan tersebut.¹ Perjanjian memiliki hukum yang bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan dalam berkontrak, yang memiliki arti kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun dalam mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan juga ketertiban umum yang sudah tertuang dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota)².

Indonesia sendiri merupakan negara yang agraris dimana tanah merupakan suatu hal yang fundamental. Dimana keberadaan tanah yang sangat penting ini, tidak dapat lepas dari peranan hak-hak atas tanah yang melekat padanya.³ Di Indonesia hukum pertanahan dibahas dalam hukum agraria. Dimana kata agraria sendiri memiliki arti yang sangat berbeda dengan satu bahasa dengan bahasa lainnya. Dalam bahasa latin kata agraria sendiri berasal dari bahasa latin dari kata

¹ Subekti I, *Hukum Perjanjian* (Jakarta:Intermasa, 2002), hlm.1.

² Pasal 1338 ayat (1).

³ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Yayasan Huna Bina Sejahtera, 1983), hlm. 7.

ager dan *agrarius*. Kata *ager* memiliki arti tanah dan sebidang tanah, sedangkan kata sendiri *agrarius* mempunyai arti sama dengan “ perladangan, persawahan, pertanian”.⁴

Peralihan hak atas tanah sendiri merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang memiliki tujuan melepas hak dari pemegang semula menjadi hak pihak lain. Peralihan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan berbagai cara, yang dimana salah satunya melalui jual beli baik dari orang yang bersangkutan maupun dapat dikuasakan kepada orang lain yang dimana dengan cara memberikan kuasa untuk menjual.⁵ Dilihat dari arti pentingnya tanah berikut pendaftaran peralihan haknya akibat jual beli maka dapat dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dilihat dalam Pasal 1457 KUHPerdara⁶, jual beli merupakan suatu perjanjian. Yang dimana perjanjian antara penjual dan juga pembeli. Dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dalam menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang satu lagi membayar sesuai harga yang telah disepakati dengan pihak penjual. Dimana memiliki arti bahwa penjual menyerahkan barang (objek jual beli) dan pembeli membayar harganya. Tujuan adanya proses jual beli itu sendiri adalah untuk

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 3.

⁵ Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lex Privatum*, Vol.V:4, (2017), hlm. 118.

⁶ Pasal 1457 KUHPerdara.

memindahkan ataupun mengalihkan hak milik atas suatu hak kebendaan yang dimana diperjualbelikan.

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli sebelum jual beli atas tanah terjadi. Perjanjian ini harus diikuti oleh itikad baik para pihak yang terikat didalamnya. Itikad baik itu tidak hanya berlaku dalam pembuatan perjanjian saja, namun juga dalam pelaksanaan sampai berakhirnya perjanjian.⁷ Perjanjian ini dibuat dalam bentuk tertulis untuk mencegah terjadinya wanprestasi, sehingga kemaslahatan para pihak yang terikat didalamnya dapat terlaksana.

Istilah penamaan PJB ada 2 (dua), yaitu pertama PJB murni yaitu yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dibuat berdasarkan kesepakatan jual beli antara penjual tanah dan atau bangunan dengan pembelinya, harga dan barangnya sudah disepakati sejak dari PJB untuk dilakukan jual beli. Kedua, PJB tidak murni adalah PJB yang dibuat yang awal mulanya dari perkara utang piutang.⁸

Sebagaimana diketahui, ada beberapa alasan dibuatnya PJB, diantaranya sebagai berikut :⁹

1. Apabila dalam PJB obyek yang dibeli belum dibayar lunas.

⁷ Rafa Firas, "Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, (2018), hlm. 57.

⁸ Aep Sulaeman, "Penyelundupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang-Piutang Dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.20:2, (2021), hlm. 33.

⁹ Nadhifah Thufailah Azka dan Budi Hermono, "Tinjauan Yuridis Obyek pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang Ditawarkan dengan Sistem Pre Project Selling", *Novum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya, DOI: <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.42128>, 2021, hlm. 5.

2. Syarat-syarat dalam terjadinya jual beli ini belum terpenuhi dan juga belum mendapat ijin dari pihak yang berwajib (subyek hukum calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum membeli tanah pertanian/*absente*).
3. Obyek tanah yang diperjualbelikan masih utuh dan juga belum dipecah dikarenakan yang diperjualbelikan hanya sebagian tanah saja).
4. Sertipikat tanah yang telah diperjualbelikan harus dengan turun waris terlebih dahulu dari atas nama almarhum orang tuanya kepada ahli waris anak-anaknya.
5. Sertipikat yang bersifat masih dalam pembebanan hak tanggungan meskipun telah dilunasi tetapi belum dilakukan peroyaan di kantor pertanahan setempat.

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut dibuatkanlah PJB ke dalam suatu akta. Hal ini bertujuan untuk melindungi masing-masing pihak yang terlibat dalam proses jual beli itu. Dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2014 pasal 1¹⁰ memiliki makna yang dimana notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat akta autentik dan juga memiliki kewenangan lainnya. PJB memang bukan dalam akta autentik tersebut akan tetapi PJB menduduki akta yang sangat kuat dalam kenotariatan.

Jika dilihat dalam KUHPerdara belum ada didalamnya yang mengatur mengenai tentang PJB, sehingga definisi, bentuk dan isi serta mengenai ruang lingkup PJB tersebut tumbuh dan berkembang dalam pratek kenotariatan, yang

¹⁰ Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Notaris, Pasal 1 ayat (1)

dimana dalam menumbuhkan keinginan dan kebutuhan masyarakat tentang tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun dalam keperluan bertransaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah.

Dalam putusan pengadilan tinggi Yogyakarta putusan Nomor 02/PDT/2014/PTY ini didalamnya membahas mengenai kejanggalan yang telah dilakukan oleh seorang pejabat yang bertanggung jawab dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah. Dalam putusan tersebut pembuatan akta pengikatan jual beli dilakukan saat tanah tersebut masih bersifat hutang piutang. secara yang telah dijelaskan diatas tanah yang masih bersifat hutang piutang tidak boleh dibuatkan sebuah akta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli dibuatkan setelah tanah tersebut sudah lunas sesuai kesepakatan pihak pembeli dan penjual.

Berdasarkan uraian di atas terlihat adanya kekaburan norma yang terdapat dalam penafsiran makna dari Pasal 1457 KUHPerdara¹¹ dimana telah dikatakan bahwa pengikatan jual beli adalah pihak yang satu menyerahkan obyek jual beli dan pihak lainnya membayar harga sesuai dengan kesepakatan, sedangkan yang terjadi pengikatan jual beli dipakai alat sebagai pelunasan utang yang sesungguhnya utang tersebut tidak diperuntukan dalam pembelian obyek jual beli tersebut. Selanjutnya akan dibahas lebih mendalam mengenai pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam pelunasan utang. Penulis mengajukan skripsi dengan judul ” **Validitas Penggunaan Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang**

¹¹ ibid

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan pada pengikatan jual beli tanah dalam hubungan utang piutang ?
2. Bagaimana tanggung jawab seorang Notaris dalam pengikatan jual beli tanah dalam utang piutang jika dilihat dari kasus putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan beberapa uraian diatas, maka yang meninjau tujuan dalam penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui dan memahami tentang keabsahan dalam pengikatan jual beli tanah dalam hubungan utang piutang.
- b. Mengetahui dan memahami bentuk tanggung jawab seorang Notaris dalam membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual tanah dalam hubungan utang piutang.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan teoritis

Dalam penelitian ini dimana penulis mengaharapkan penelitian ini dapat menambahkan sumber pemikiran dalam pengembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam Hukum Perdata.

b. Kegunaan Praktis

Harapan penulis dalam meneliti penelitian ini adalah agar memberikan masukan dan juga pengetahuan terhadap pelaku transaksi jual beli konstruksi dan juga para Notaris dalam menjalankan hukum transaksi jual beli dan utang piutang dalam suatu insfrastuktur yang berlaku di Indonesia.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah kajian terhadap penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian seorang peneliti. Tujuan dari adanya telaah pustaka adalah untuk mengetahui apakah penelitian tersebut pernah atau belum dilakukan dan mengetahui perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti. Berikut karya ilmiah yang dipilih sebagai referensi :

Pertama, Skripsi dengan judul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan pada Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok” karya Rudy Seiawan, dalam karya ilmiah ini penulis membahas tentang keabsahan perjanjian jual beli yang berdasarkan pada hubungan utang dan piutang. Perbedaan dalam penelitian sebelumnya adalah dalam penelitian ini penulis akan membahas lebih lanjut mengenai keabsahan perjanjian jual beli dan juga kuasa menjual dalam insfrastruktur hubungan utang piutang dan juga membahas mengenai bentuk

tanggung jawab seorang notaris yang membuat perjanjian jual beli kuasa menjual dalam infrastruktur utang piutang.¹²

Kedua, Skripsi dengan judul “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual sebagai Jaminan Utang (Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL. dan 143/Pdt.G/2016/PT.DKT)” karya Maya Inta Wijayanti, 2019, Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dalam karya ilmiah ini penulis mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang konstruksi hukumnya berbeda dengan perjanjian utang piutang. Berdasarkan telaah peristiwa hukum dalam putusan-putusan di enelitiannya, didapat kesimpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dengan kausa palsu tersebut batal demi hukum dan dapat dibatalkan sebab terdapat kausa tidak halal dan cacat kehendak. Perbedaan dengan penelitian ini adalah penulis membahas keabsahan dari akta perjanjian jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang dan bentuk tanggung jawab Notaris yang membuat perjanjian tersebut.¹³

Ketiga, Skripsi dengan judul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berawal dari Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)”, karya Ardia Puspita Maharani, 2020, Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penelitian Ardia menunjukkan

¹² Rudy Setiawan, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan pada Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

¹³ Maya Inta Wijayanti, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual sebagai Jaminan Utang (Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL dan 143/Pdt.G/2016/PT.DKT)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

bahwa perjanjian jual beli tanah yang berawal mula dari hubungan utang piutang merupakan perjanjian simulasi yang dibuat dengan pertentangan antara kehendak dan pernyataan. Dimana perjanjian dibuat dengan mengandung kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Penentuan keabsahan perjanjian harus berdasar pada syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Menurut pasal 1338 KUHPerdato semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun bila kesepakatan dibuat dengan melanggar syarat objektif dari syarat sah suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdato. Maka perjanjian tersebut berakibat batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada dari awal. Penelitian Penulis bisa dikatakan sebagai lanjutan penelitian dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Ardia tersebut.¹⁴

Keempat, skripsi dengan judul, “ Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D menurut KUHPerdato”. Karya Alur Anzarwati S, 2018, Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. Dalam penelitian ini penulis membahas tentang bagaimana alur pendaftaran tanah pada jual beli tanah petok D dalam peraturan KUHPerdato. Yang dimana hampir semua Alur dalam pendaftaran tanah di Indonesia hampir sama hanya berbeda dalam masing-masing permasalahannya. Perbedaan dalam penelitian ini adalah dalam penelitian ini penulis

¹⁴ Ardia Puspita Maharani, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berawal dari Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

membahas tentang keabsahan dalam jual beli tanah hutang piutang pada hukum pertauran di Indonesia dalam perjanjian jual beli yang bersifat hutang piutang.¹⁵

Kelima, skripsi yang berjudul, “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah “ karya Deddy Kuswandi, Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Semarang. Dalam penelitian ini membahas mengenai pendaftaran tanah dimana perjanjian jual beli ini dilakukan tidak dihadapan para pejabat tanah yaitu Notaris ataupun PPAT. Permasalahan pada penelitian ini adalah bagaimana status perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat dapat memiliki sebuah kekuatan hukum yang pasti. Perbedaan pada penelitian ini adalah dimana dalam penelitian ini penulis membahas mengenai tanggung jawab seorang pejabat tanah dalam menyelesaikan pendafataran tanah yang bersifat jual beli dalam hutang piutang.¹⁶

Keenam, skripsi yang berjudul, “ Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian” Ahsana Farika 2023, Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang. Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai tanggung jawab seorang notaris dalam mendatangi legalisasi akta perjanjian. Notaris sebagai pejabat yang dimana memiliki sebuah wewenang untuk membuat alat bukti yang berupa akta memiliki tanggung jawab. Tanggung jawab tersebut yang akan dibebankan kepada notaris ini memiliki sifat

¹⁵ Alur Anzarwati S,” Pengikatan Jual Beli Tanah Alur Petok D dalam KUHPertdata”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

¹⁶ Deddy Kuswandi, “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Semarang.

yang berbeda-beda tergantung dengan jenis aktanya. Perbedaan dalam penelitian ini adalah dalam penelitian ini eneliti membahas mengenai tanggung jawab seorang notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah. Bisa dikatakan penulis mengembangkan penelitian sebelumnya pada skripsi ini.¹⁷

E. Kerangka Teoritik

Dalam penulisan karya ilmiah ini penulis menggunakan beberapa teori hukum yang relevan terhadap obyek yang akan diteliti memiliki tujuan untuk menjawab rumusan masalah. Dalam penelitian ini menggunakan beberapa teori, yaitu :

1. Teori Perjanjian

Perjanjian menurut Sudikno merupakan hubungan hukum yang dimiliki oleh kedua pihak atau lebih dengan dasar dari kesepakatan dan menimbulkan akibat suatu hukum. Adapun menurut R.Subekti ialah peristiwa yang dimana satu pihak ini melkukan perjanjian kepada pihak yang lainnya dalam melaksanakan perbuatan atau sesuatu hal tertentu. Arti dari kata perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa : “ perjanjian ialah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Berdasarkan hal tersebut yang dapat kita ketahui dan kita lihat secara jelas bahwa adanya sebuah kaitan hukum yang timbul akibat adanya suatu perjanjian yang dimana dilakukan dengan tujuan untuk mengikatkan diri pada satu orang atau lebih dari satu orang untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tidak melakukan

¹⁷ Ahsana Farikha, “ Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penantangan Legalisasi Akta Perjanjian”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

suatu perbuatan tersebut. Sedangkan perikatan ini lahir berdasarkan adanya suatu perjanjian dan juga ketentuan Undang-undang yang dimana berlaku dan kesepakatan merupakan penutup dari negoisasi antar pihak yang telah mengikat penawaran dan juga penerimaan yang diajukan oleh kedua belah pihak.¹⁸

Adanya Perjanjian utang piutang merupakan suatu perjanjian yang dimana dilakukan dalam satu pihak dengan pihak lainnya yang biasanya disebut dengan pihak kreditur dan debitur. Biasanya pihak debitur ini yang memeberikan pinjaman kepada pihak kreditur. Akan tetapi biasanya dalam perjanjian ini tidak memerlukan sebuah jaminan ataupun agunan akan tetapi terbentuk dalam kepercayaan masing-masing pihak yang bersangkutan. Perjanjian utang piutang sendiri dapat dibuat dibawah tangan ataupun dihadapan pejabat yang berwenang.¹⁹

Hutang piutang menurut kamus bahasa indoensia yaitu sesuatu yang belum dilunaskan atau uang yang dipinjamkan dari orang lain. Pengertian hutang piutang sendiri sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang banyak dijumpai dalam kitab Undang-undang Gukum Perdata Pasal 1754 yang didalamnya dijelaskan pinjam meminjam merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu memberikan kepada pihak yang lain suatu barang-barang tertentu dan habis karena suatu pemakaian, dengan beberapa syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Christopher Nicolas Cowandy, “ Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli ”, Vol.9:4 Edisi Nopember, (2021), hlm.3

Keabsahan merupakan kata terjemahan dari bahasa Belanda yaitu, “*recht matig*” yang dimana diartikan “berdasarkan hukum”. Istilah ini jika dalam Bahasa Inggris disebut dengan “*Legality*” yang memiliki arti “*law fullness*” yaitu sesuai hukum. Konsep ini berawal dari lahirnya konsepsi negara hukum “*Rechtsstaat*” yaitu suatu tindakan pemerintahan harus didasarkan sesuai ketentuan hukum yang dimana mengatur “*recht matig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya suatu penerpan prinsip yang legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah tersebut.

20

Dalam pengertian diatas bahwa suatu keabsahan hukum adalah merupakan dalam tindakan pemerintah sehingga aturan tersebut perlu adanya suatu keabsahan hukum, kepastian hukum ini untuk membatasi tindakan dalam suatu pemerintahan. Dalam dua syarat terakhir yang dimana diatur dalam pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerduta sebagai syarat objektif karena berkaitan mengenai isi perjanjian atau objek dari perjanjian tersebut. syarat-syarat obyektif ini terdiri atas suatu hal yang tertentu dalam sebab yang halal.

Berdasarkan dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, suatu perjanjian ini dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak apabila perjanjian tersebut telah memenuhi keempat syarat-syarat sahnya perjanjian. Dua syarat yang pertama yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUH Perdata sebagai syarat subjektif, karena berkaitan dengan subyek-subyek

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu 1987), hlm. 23.

yang mengadakan perjanjian. Syarat subjektif ini terdiri atas sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Lain arti jika ada yang tidak terpenuhi yaitu syarat-syarat obyektif, maka hal ini akan berakibat perjanjian yang menjadi batal demi hukum (*null and void*). Artinya bahwa sejak semula perjanjian tersebut itu dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada. Maka dari itu teori keabsahan ini diharapkan mampu menganalisa rumusan masalah yang pertama.

2. Teori Pertanggungjawaban

Teori ini jika menurut Hans Kelsen memiliki makna pertanggungjawaban seorang pribadi atau orang yang mewakili dalam suatu organisasi kemasyarakatan/perusahaan yang dimana telah melakukan kesalahan dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum.²¹ Kesalahan ini diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan baik itu karena kesengajaan maupun dikarenakan sebuah kelalaian, sehingga tanggung jawab akan kesalahan tersebut tidak hanya secara moral (*moral liability*) melainkan juga secara hukum (*legal liability*).²²

Terdapat 2 (dua) istilah yang merujuk pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* yaitu istilah yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual/potensial

²¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 27.

²² Endang Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Monteral 1999)*, Kiblat Utama, Bandung, 2008, hlm. 172.

seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.²³ *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.²⁴

Kesalahan ini dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan baik itu dalam yang sengaja maupun kelalaian, yang dimana sehingga tanggung jawab akan kesalahan tersebut ini tidak hanya secara moral (*moral ability*) melainkan juga secara hukum (*legal liability*). Dalam teori pertanggungjawaban terdapat 2 istilah yang dimana merujuk dalam hal pertanggungjawaban. Dapat dilihat dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* yaitu istilah yang dimana menunjuk hampir semua karakter resiko ataupun tanggung jawab, yang dimana bergantung atau meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual/potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang dimana menciptakan tugas dalam melaksanakan undang-undang.²⁵

Penulis menggunakan teori ini dikarenakan dalam penelitiannya membahas bagaimana tanggung jawab seorang pejabat pembuat akta tanah pada keabsahan dalam pengikatan jual beli tanah yang berhubungan dengan hutang piutang. teori

²³ Abdulkadir Muhammad I, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 60.

²⁴ Muryanto Resnik, *Tanggung Jawab Profesi Hukum dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 41.

²⁵ Abdulkadir Muhammad I, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 60.

pertanggung jawaban ini dalam melihat apakah pejabat pembuat akta tanah ini sudah melaksanakan tanggung jawabnya dalam keabsahan pada akta tersebut.

Tanggung jawab pada keabsahan suatu objek tertentu itu adalah hal yang sangat penting ditegakkan dalam hukum peraturan perundang-undang tersebut. Dikarenakan keabsahan tersebut memiliki kunci apabila terjadi sebuah permasalahan dalam keabsahan tersebut. Seperti halnya dalam putusan tersebut yang tertulis dikarenakan para tergugat ini melalaikan tanggung jawabnya terhadap keabsahan suatu obyek.

F. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang ditulis dalam peraturan perundang-undangan atau sebagai kaidah norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.²⁶

Karakteristik utama penelitian hukum normatif berupa sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial, karena dalam penelitian hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.

2. Pendekatan Penelitian

²⁶ Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-4, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 118.

Penulisan Skripsi ini menggunakan 2 (dua) jenis pendekatan, yaitu:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Aproach*), digunakan untuk membahas dan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁷

Pendekatan ini mengutamakan bahan hukum primer yang dalam penelitian ini berupa KUHPdata dan UUHT. Penormaan yang ada akan diteliti untuk menjawab ada atau tidaknya keaburan norma tersebut.

- b. Pendekatan Konsep (*Conceptual Aproach*), beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, agar dapat digunakan untuk mengungkap dan mengkaji konsep dari PJB dengan surat kuasa menjual yang diperuntukan pelunasan utang. Digunakan pula konsep perjanjian yang dikaitkan dengan Teori Pertanggungjawaban dan Teori Keabsahan.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian yang akan digunakan dalam penelitian

hukum normatif ini terdapat 2 (dua) sumber data yaitu :

- a) Data Primer

Data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini

²⁷ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, (Yogyakarta:Mirra Buana Media,2021), hlm. 133.

berasal dari bahan hukum primer (*primary or authorities sources*) yaitu bahan hukum yang mengikat secara yuridis dan juga terdiri dari peraturan dasar perundang-undangan yang dimana terkait dengan penelitian ini, yaitu :

1. *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatsblad* 1847 Nomor 23)²⁸, terjemahan R. Subekti dan Tjitrosudibio).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960²⁹ tentang Pokok-pokok Dasar Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁰.
4. Peraturan Menteri Negara Bidang Agraria Nomor 3 Tahun 1997³¹ tentang Peraturan Pelaksanaan bagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994³² tentang Pendaftaran Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996³³ tentang Hak

²⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata *Staatsblad* 1847 Nomor 23.

²⁹ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria.

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³¹ Peraturan Menteri Negara Bidang Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan bagi Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah.

³² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³³ Undang-undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Atas Tanah.

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris³⁴ (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

b) Data Sekunder

Bahan hukum sekunder dapat berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, putusan-putusan hakim, jurnal hakim dan pendapat para pakar hukum. Bahan sekunder sendiri menggunakan buku literatur dibidang hukum perdata, hukum agraria, hukum perjanjian dan lain sebagainya.

Adapun dalam penelitian ini menggunakan 3(Tiga) Bahan Hukum yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, dimana sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi

³⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sebagai contoh, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan hasil karya dari kalangan hukum.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menjadi pelengkap bahan yang dimana memberikan suatu penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum.³⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini :

- (a) Teknik pengumpulan data primer dalam penulisan ini diperoleh melalui observasi tentang pengumpulan data dan juga bahan hukum primer yang dimana dilakukan dengan teknik di pustaka tentang sistem kartu yakni semua bahan yang dimana diperlukan

³⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta:Sinar Grafika,2002), hlm. 23.

kemudian dicatat mengenai hal-hal yang pernah dianggap penting bagi penelitian yang akan digunakan.

- (b) Teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dan studi dokumen atau arsip.

Analisis Data terdiri dari analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif

- a. Analisis data kualitatif meliputi kegiatan pengklasifikasian data, editing, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan kesimpulan.
- b. Analisis data kuantitatif meliputi proses pengolahan data meliputi kegiatan coding, editing, tabulating, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan kesimpulan.

Penelitian skripsi ini mengkaji kekaburan norma dengan melakukan penafsiran atau interpretasi dengan berpedoman pada metode interpretasi atau metode penafsiran gramatikal dan sistematis hukum dalam penelitian ini. Penafsiran gramatikal dilakukan untuk mencari arti atau makna isi aturan hukum. Isu hukum terhadap makna dari kata-kata “pengikatan perjanjian jual beli dengan kuasa menjual bagi pelunasan utang” yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata jika digunakan penafsiran gramatikal, mempunyai makna bahwa PJB dengan kuasa menjual bagi pelunasan hutang adalah membeli sesuatu dalam bentuk obyeknya tanah dengan cara bayar bertahap/mencicil ataukah PJB itu dimaknai dibuat jika seseorang mempunyai hutang murni dengan memakai jaminan tanah tersebut dan tidak ada niat awal menjual jaminan tersebut.

Penafsiran sistematis yang digunakan dalam penulisan ini yaitu “penafsiran

menurut pembuat undang-undang karena ada kalanya undang-undang sendiri menafsirkan dalam ketentuan atau pasal undang-undang itu arti kata atau istilah yang digunakan.”³⁶ Penafsiran ini digunakan untuk mengetahui secara benar maksud atau kehendak dari pembentuk undang-undang, yang tercantum dalam penjelasan setiap undang-undang. Isu hukum terhadap makna dari kata-kata “perjanjian pengikatan jual beli dengan surat kuasa menjual bagi pelunasan suatu utang” yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara jika digunakan penafsiran sistematis adalah untuk mengetahui secara benar maksud dari ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara jika dilihat dari penjelasannya dan peraturan pelaksanaannya jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT serta Pasal 1338 KUHPerdara³⁷.

Dilakukan koherensi dalam sistematisasi ini, antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik. Tahap ini pula dilakukan rasionalisasi dan penyederhanaan sistem hukum dengan mengkontruksi aturan-aturan umum dan pengertian-pengertian umum agar bahan hukum menjadi tertata lebih baik, lebih masuk akal (tatanan logikanya menjadi lebih jelas) dan lebih dapat ditangani (*hanterbaar*).³⁸

Tahap eksplanasi dilakukan penjelasan dan analisis terhadap makna dalam aturan-aturan hukum sehubungan dengan isu hukum dalam penelitian skripsi ini,

³⁶ Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni,2000), hlm. 108.

³⁷ Pasal 1 angka (1) UUHT serta Pasal 1338 KUHPerdara

³⁸ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, (Bandung:Mandar Maju ,1999), hlm. 149-150.

yaitu menganalisa ketentuan makna dalam kata-kata yang terdapat di perjanjian PJB dengan surat kuasa menjual bagi pelunasan suatu utang yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara, sehingga keseluruhannya membentuk suatu kesatuan yang saling berhubungan secara logis. “Penganalisisan pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.” Konstruksi yang dilakukan dengan cara memasukkan Pasal 1338 KUHPerdara dan ketentuan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT.

G. Sistematika Pembahasan

Didalam penyusunan skripsi yang berjudul. “ Validitasi Penggunaan Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY). Penulis ii menetapkan beberapa bab sistematika pembahasan, yakni sebagai berikut:

Bab pertama, yaitu pendahuluan. Bagian pendahuluan berisi pemaparan mengenai latar belakang masalah yang merupakan penjelasan tentang alasan mengapa permasalahan tertentu menjadi sangat penting untuk dibahas dan diteliti. Kemudian diikuti dengan pemaparan mengenai rumusan masalah yang dimana berisi permasalahan-permasalahan yang akan diteliti, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka yang merupakan pemaparan tentang penelitian-penelitian terdahulu yang membahas subjek atau objek yang sama, kerangka teoritik, metode penelitian, sistematika pembahasan dan daftar pustaka.

Bab Kedua, dalam ini berisi mengenai landasan teori yang dimana menjelaskan mengenai tinjauan umum terhadap pengikatan jual beli, kuasa menjual dan juga perjanjian utang piutang dalam suatu infrastruktur.

Bab ketiga, berisi pemaparan gambaran umum yang mengenai pembahasan tentang validitasi pengikatan jual beli dalam hubungan utang piutang tersebut dalam penyesuaian studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY.

Bab keempat, membahas tentang keabsahan putusan tersebut dan bagaimana tanggung jawab seorang notaris yang membuat pengikatan jual beli tersebut dan juga kuasa dalam menjual tanah dalam hubungan utang piutang.

Bab kelima, bab kelima ini berisi mengenai kesimpulan dan saran. Dimana kesimpulan adalah rangkuman dari seluruh pembahasan yang memuat jawaban singkat dari rumusan masalah. Sedangkan saran merupakan komentar atau masukan mengenai kesimpulan dari penelitian yang dilakukan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya, dapat dikemukakan sebuah kesimpulan sebagai berikut :

1. Keabsahan pada PJB yang disertai dengan kuasa menjual dimana mengindahkan Pasal 1320 KUHPerdara oleh Notaris berakibat hukum terhadap akta yang telah dibuatnya ini menjadi sah dan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sebagai akta notariil. Keabsahan dalam penggunaan kuasa mutlak itu sendiri dalam PJB tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan juga tidak melanggar Pasal 1320 KUHPerdara mengenai suatu sebab yang halal, karena tidak memuat ketentuan yang bertentangan atau menyimpang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian kuasa apabila kuasa tersebut mengandung kata-kata bahwa kuasa yang diberikan tidak dapat ditarik kembali atau dicabut kembali oleh si pemberi kuasa, tidak berarti hal ini menyebabkan kuasa tersebut termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan.
2. Tanggung jawab Notaris itu sendiri yang membuat PJB dan kuasa menjual dari perjanjian utang piutang dianggap tidak sah apabila dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut menjadi batal demi hukum dan Notaris dapat dimintai

pertanggungjawaban secara perdata mengganti kerugian yang ditimbulkan atas akta yang dibuatnya.

B. Saran

1. Ditujukan kepada para Pratisi Hukum (Notaris/PPAT) dalam pembuatan surat-surat kuasa dan perjanjian utang piutang antara pihak yang meminta dibuatkannya surat kuasa dengan tidak sesuai prosedur yang ada untuk menolak secara keras, dengan tujuan agak tidak terjadinya kerugian yang ditimbulkan atas surat kuasa yang dibuatnya.
2. Kepada pembuat Undang-undang untuk lebih mempertajam Pasal 1 angka (1) UUHT agar tidak terjadinya kesala pahaman ataupun celah bagi para pihak yang dibuat oleh para pihak yang membenarkan tindakan pada surat kuasa yang musrni sesuai peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dan memakai jaminan tanah sesuai UUHT.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 23 Hukum Perdata *Staatsblad* 1847.

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Agraria tentang Hukum Agraria.

Undang-undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda yang Berkaitan Atas Tanah.

Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris..

Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Notaris.

Peraturan Menteri Negara Bidang Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan bagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rusun.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.318K/TUN/2000 tanggal 19

Maret 2002.

Buku

Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-4, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2006).

Budiono Herlien II, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Jakarta: Citra Lamtorogung, 2010).

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat*, Jakarta, 2007.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.

Djojodirjo M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

Endang Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Monteral 1999)*, Kiblat Utama, Bandung, 2008.

Pembuat Akta Tanah (Jakarta: Yayasan Huna Bina Sejahtera, 1983).

Hadjon Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu 1987).

Hartanto J. Andy, *Problematikan Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat* (Yogyakarta:Laskbang Mediatama, 2012).

Hernoko Y. Agus, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Kharisma Putra Kencana, 2014).

Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*,

(Yogyakarta:Mirra Buana Media,2021).

Kusumaatmadja Mochtar dan Bernard Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*,

(Bandung: Alumni,2000).

L.E.H. Rutten, dalam M.A. Moegni Djojodirjo, *ibid*.

Lubis M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

Marzuki M. Peter, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media

Group,2009).

Muhammad Abdulkadir I, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,

2009).

II, *Hukum Perikatan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,

1992).

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.

ke-6, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2014).

Pramukti S. Angger, dkk, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa, (Paduan Mengurus*

Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman), (Yogyakarta:Pustaka Yustisia,

2015).

Purnamasari D. Ima, *Hukum Pertanahan*, (Bandung:PT.Mizan Pustaka, 2010)

- S.Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, (Jakarta:Grasindo, 2005).
- Sidharta A. Bernard, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, (Bandung:Mandar Maju ,1999).
- Simorangkir O.P., *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya:Arloka, 2003).
- Subekti I, *Hukum Perjanjian* (Jakarta:Intermasa, 2002).
- _____ II, “*Pokok-pokok Hukum Perdata*”, Cet.ke-29, (Jakarta:Intermasa, 2001).
- _____ III, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.Ke-33 (Jakarta: Intermasa, 2004).
- _____ R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 1988).
- Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta:Prenada Media Grup, 2004).
- Sutedi Adrian , *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Supramono Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta:Kharisma Putra Utama, 2013).

Tjitrosudibio R. dan R.Subekti, , *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan*, (Jakarta:PT Pradnya Paramita, 2001).

Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2015.

Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika,2002).

Jurnal dan Karya Ilmiah

Azka T. Nadhifah dan Budi Hermono, “Tinjauan Yuridis Obyek pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang Ditawarkan dengan Sistem Pre Project Selling”, *Novum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya, DOI: <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.42128>, 2021.

Anzarwati Alur S,” Pengikatan Jual Beli Tanah Alur Petok D dalam KUHPerdata”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Ahmawati I Gusti Ayu Ria.,dkk, “ *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Dibuatnya Terkait Jangka Waktu Pensiun*“, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.01:02 (2020).

Black’s Law Dictionary, 5th edition, west Publisher, St.Paul Minn,1949.

Budiono Herlin, “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Muthlak*”, Majalah Renvoi, Jurnal Hukum Kris, Vol.1:10, (2004).

Cowandy C. Nicolas, “ Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli ”, Vol.9:4 Edisi Nopember, (2021).

Christianto Joseph, “ *Tanggung Jawab Profesi Notaris atas Pembuatan Akta Partij Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik* “, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol.23:01 (2008).

D.Doly ,dkk,”*Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah Negara Hukum*”, hlm.275
<https://jurnal.dpt.go.id/index.php/hukum/article/view/217>.

Farikha Ahsana, “ Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penantangan Legalisasi Akta Perjanjian”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Firas Rafa, “Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, (2018).

Gumanti Retna, “*Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)*”, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol.05:01 (2012).

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Cet. Ke-7, (Jakarta:Djambatan, 1997).

Kuswandi Deddy, “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak

Dilakukan DiHadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Semarang.

Maharani A. Puspita, ”Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berawal dari Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Mido, M. Y. C, dkk, “*Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta Yang Dibacakan Oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*”, *Lentera Hukum*, Vol.5:1, <https://jurnal.uncj.ac.id/index.php/index.php/eJLH/article/view/6228>

Mulyono Bambang Eko, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris”, *Jurnal Independent*, Volume 2, Fakultas Hukum Universitas Lamongan.

Putri K. Dewi dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Volume 4 No.4, Universitas Islam Sultan Agung 2017.

Posumah Ferdy, “Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Terhadap Investasi di Kabupaten Minahasa Tenggara,” *Lex Privatum*, Vol. 15:02 (2015).

Resnik Muryanto, *Tanggung Jawab Profesi Hukum dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Rondonuwu Giovanni, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual

Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”,
Lex Privatum, Vol.V:4, (2017).

Setiawan Rudy, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan pada Perjanjian
Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok”, *Skripsi*, Fakultas Hukum
Universitas Udayana.

Setiawan Wawan, “Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta”, Makalah
disampaikan dalam Seminar Nasional *Sehari Ikatan Notaris Mahasiswa
Notariat Universitas Diponegoro*, Semarang, 1991.

Sumardi, “Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris
Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik
Nama”, *Acta Comitatus, Ivolume 1 No. 1*, Universitas Udayana,
DOI:<https://doi.org/10.24843/AC.2016.V01.I01.p01>, 2016.

Sulaeman Aep, “Penyelundupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang-
Piutang Dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, *Wacana
Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.20:2, (2021).

Sappe Suryani,dkk, “ Hak Peralihan Atas Tanah Hak Milik dan Penyesuaian
Sengketa”, *Batulis Civil Law Review* 2, No.1 (2021).

Mowoka,V, ”Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang
Dibuatnya”,*Lex Et Societas*,Vol.2:4, hlm.59
<https://ejournal.unsrat.ac.id/lexetsocietis/article/view/4671>

Riahmawati I Gusti Ayu i.,dkk, “ *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik*

Yang Dibuatnya Terkait Jangka Waktu Pensiun“, Jurnal Konstruksi Hukum,
Vol.01:02 (2020).

Wijayanti I. Maya, “ Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa
Jual Sebagai Jaminan Utang (Putusan Nomor
214/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL dan 143/Pdt.G/2016/PT.DKT) ”,*Skripsi*,
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

