

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN
ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH**



Penulisan Hukum

(Skripsi)

Disusun dan Diajukan untuk

Melengkapi Syarat-syarat Memperoleh Derajat Sarjana S-1 dalam Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Oleh:

Farida Nur Hidayah

E0017179

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

SURAKARTA

2021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN
ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH**

Oleh

Farida Nur Hidayah

E0017179

**Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Surakarta, 20 Mei 2021

Dosen Pembimbing



Dr. Suraji, S.H., M.Hum.

NIP. 196107101985031011

PENGESAHAN PENGUJI
Penulisan Hukum (Skripsi)

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN
ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH

Oleh
Farida Nur Hidayah
E0017179

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 9 Juni 2021

DEWAN PENGUJI

1. **Prof. Dr. Pujiyono, S.H., M.H.** :
NIP. 197910142003121001
2. **Tuhana, S.H., M.Si.** :
NIP. 196903221997021001
3. **Dr. Suraji, S.H., M.Hum.** :
NIP. 196107101985031011

Mengetahui
Dekan,



Prof. Dr. I. Gusti Ayu Ketut Rachmi H, S.H., M.M.
NIP. 197210082005012001



PERNYATAAN**Nama : Farida Nur Hidayah****NIM : E0017179**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul: **PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH** adalah betul-betul karya sendiri. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, 30 Mei 2021

Penulis

Farida Nur Hidayah

NIM. E0017179

ABSTRAK

Farida Nur Hidayah. E0017179. PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. 2021.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keterkaitan asas tunai jual beli tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan untuk memahami bentuk perlindungan hukum para pihak terkait pemenuhan hak-hak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan sumber bahan hukum adalah bahan hukum primer dan sekunder yang selanjutnya akan dianalisis dengan metode deduktif. Hasil penelitian menyatakan bahwa dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka asas tunai jual beli tanah yang cara pembayarannya dengan bertahap dapat terwujud dengan rasa aman dari para pihak dan kekuatan akta otentik dalam PPJB telah memberikan perlindungan hukum internal para pihak dan untuk bentuk perlindungan hukum eksternalnya diperoleh dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak dan kewajiban yang dimiliki para pihak terjamin berkat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.

Kata Kunci : Asas tunai, Perlindungan Hukum, PPJB.

ABSTRACT

Farida Nur Hidayah. E0017179. LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENTS IN RELATION TO LAND RIGHTS AND CASH PROTECTION. Sebelas Maret University Faculty of Law. 2021.

This study aims to determine the relationship between the cash principle of buying and selling land with the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and to understand the form of legal protection of the parties regarding the fulfillment of rights in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). This research is a prescriptive normative legal research with sources of legal materials are primary and secondary legal materials which will then be analyzed by deductive methods. The results of the study state that with the making of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), the cash principle of buying and selling land whose payment method can be gradually realized with a sense of security from the parties and the strength of the authentic deed in PPJB has provided internal legal protection for the parties and for a form of legal protection. external sources are obtained from Article 1338 of the Civil Code. The rights and obligations of the parties are guaranteed thanks to the Sale and Purchase Binding Agreement made before a notary.

Keywords: Cash principle, Legal Protection, PPJB.

MOTTO

Man Jadda Wajada. Siapa bersungguh-sungguh pasti berhasil

Man Shabara Zhafira. Siapa yang bersabar pasti beruntung

Man Sara Ala Darbiwashala. Siapa yang menapaki jalan-Nya akan sampai tujuan

(HR.Muslim)

Yakinlah ada sesuatu yang menantimu selepas banyak kesabaran yang kau jalani, yang akan membuatmu terpana hingga kau lupa betapa pedihnya rasa sakit

(Ali bin Abi Thalib)

Apapun yang menjadi takdirmu, akan mencari jalannya menemukanmu

(Ali bin Abi Thalib)

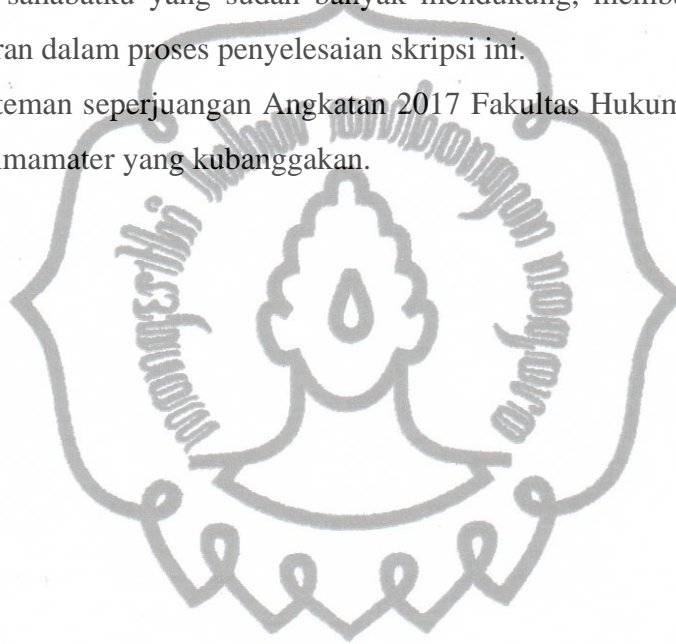
Reality is always more cruel than our imagination, but we are stronger than the person we imagination ourselves to be

(THE 8)

PERSEMBAHAN

Tugas akhir ini Penulis persembahkan sebagai wujud syukur, cinta dan terimakasih kepada:

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala nikmat, rahmat dan karunia-Nya
2. Kedua orang tua serta adik-adik tercinta atas segala doa, dukungan, bimbingan, nasihat, cinta dan kasih sayang yang tercurahkan tanpa henti.
3. Sahabat-sahabatku yang sudah banyak mendukung, membantu dan mendoakan kelancaran dalam proses penyelesaian skripsi ini.
4. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret almamater yang kebanggakan.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN HAK DAN ASAS TUNAI JUAL BELI TANAH”** pada waktunya.

Dalam penulisan hukum (skripsi) ini akan dibahas keterkaitan asas tunai atau kontan yang ada di hukum jual beli tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli disaat pihak pembeli memilih melaksanakan pembayaran jual beli tanah dengan jalan mencicil atau bertahap. Perjanjian jual beli tanah yang belum lunas membuat para pihak meminta kepastian hukum atas transaksi jual beli tanah tersebut dengan diadakannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikatakan dapat memperlancar tata tertib administrasi pertanahan, sehingga penulisan hukum (skripsi) ini juga membahas mengenai perlindungan hukum yang didapatkan para pihak terkait pemenuhan hak-hak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

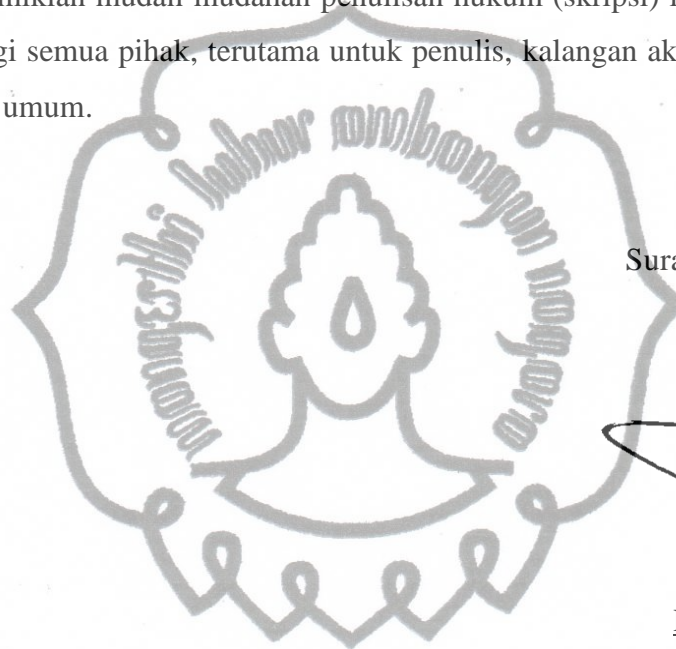
Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum (skripsi) ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik materil maupun non-materil sehingga penulisan hukum (skripsi) ini dapat diselesaikan dengan lancar. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Jamal Wiwoho, S.H., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Sebelas Maret (UNS) Surakarta, yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu hukum dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
2. Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H, S.H.,M.M. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, yang telah memberikan izin dan

- kesempatan kepada penulis untuk mengembangkan ilmu hukum dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.
3. Pranoto, SH., M.H. Selaku ketua bagian hukum perdata yang telah memberikan arahan dalam mengambil permasalahan yang sebaiknya diambil dalam penulisan hukum (skripsi) bidang perdata ini.
 4. Dr. Suraji, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Penulisan Hukum (Skripsi) yang di dalam kesibukan beliau telah bersedia meluangkan waktu serta pikirannya untuk memberikan bimbingan, nasihat, semangat dan arahan bagi tersusunnya skripsi ini.
 5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan skripsi ini.
 6. Bapak dan Ibu staff karyawan kampus Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu dan berperan dalam kelancaran kegiatan proses belajar mengajar dan segala kegiatan mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
 7. Kedua orang tua tercinta yaitu Umi Tatik Hariyati, S.S. dan Abi Sukardi, S.Ag. serta Adik-adik penulis Annisa Nur Azizah, Muhammad Syamsuddin Alamsyah, Muhammad Aziz Ridho dan Faisal Muhammad Zamzam atas segala doa, dukungan, bimbingan, nasihat, cinta dan kasih sayang yang tucurahkan tanpa henti dan tiada akhir.
 8. Sahabat seperjuangan sejak dibangku Sekolah Menengah Atas (SMA) yaitu Galuh, Novania, Husna, Emma dan Anggi yang telah memberikan dukungan tak ternilai baik ucapan dan do'a, juga memberikan segala daya usaha untuk membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
 9. Sahabat terdekat penulis di perkuliahan ini Gita Octavia Sari dan Fitri Awalai yang selalu ada dikala suka maupun duka, yang dapat memberikan keceriaan, bantuan dan masukan serta dapat saling memberikan semangat satu sama lain demi menyelesaikan penulisan hukum (skripsi).

10. Rekan-rekan se-pembimbing skripsi atas segala bantuan, informasi, saran dan masukan dalam proses konsultasi selama proses penulisan hukum (skripsi).
11. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis mendoakan mereka yang telah membantu dalam segala hal yang berkaitan dengan pembuatan skripsi ini semoga diberikan balasan dan rahmat dari Allah SWT. Selain itu saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan bagi penulis. Demikian mudah-mudahan penulisan hukum (skripsi) ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, terutama untuk penulis, kalangan akademis, praktisi serta masyarakat umum.



Surakarta, 30 Mei 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Farida Nur Hidayah', with a large, sweeping flourish extending to the left.

Farida Nur Hidayah

NIM. E0017179

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN PENGUJI.....	2
PERNYATAAN.....	3
ABSTRAK	4
ABSTRACT	5
MOTTO	6
PERSEMBAHAN.....	7
KATA PENGANTAR	8
DAFTAR ISI.....	11
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
E. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
F. Sistematika Penulisan Hukum	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Pustaka	Error! Bookmark not defined.
1. Tinjauan Tentang Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
a. Pengertian Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
b. Syarat Sah Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
c. Asas-asas dalam perjanjian	Error! Bookmark not defined.
d. Unsur-Unsur Perjanjian.....	19
e. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah.....	20
2. Tinjauan Tentang Jual Beli	20
a. Pengetian Jual Beli.....	20
b. Syarat-Syarat Jual Beli.....	21

c. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	23
3. Tinjauan Tentang Asas Tunai	23
B. Kerangka Teori Perlindungan Hukum	24
C. Kerangka Berpikir	25
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Kaitan Asas Tunai Jual Beli Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	28
B. Perlindungan Hukum Para Pihak Terkait Pemenuhan Hak-Hak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (PPJB)	33
1. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual dan Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	33
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli Tanah	39
3. Perlindungan Hukum Para Pihak Terkait Pemenuhan Hak-Hak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
BAB IV	Error! Bookmark not defined.51
A. Simpulan	51
B. Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	