

SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DI HADAPAN NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR**



OLEH :

**ABELIA ALNA PUTRI
502022077**

**Skripsi Ini Disusun Untuk Melengkapi Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

TAHUN 2026

HALAMAN PERSETUJUAN

**KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH DI HADAPAN NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR**

SKRIPSI

“Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program
Strata-1 Pada Jurusan/Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Oleh :

ABELIA ALNA PUTRI

502022077

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang Skripsi

Pembimbing I

Dr. Syamsul.S.H.,M.Kn.
NBM/NIDN: 1406786/0201017402

Pembimbing II

Mona Wulandari,S.H.,M.H
NBM/NIDN:862863/0208036302

**Mengetahui,
Wakil Dekan 1**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum
NBM/NIDN :1100662 / 0209066801

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

:“KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN
NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR”



NAMA : ABELIA ALNA PUTRI
NIM : 502022077
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM : HUKUM PERDATA
KEKHUSUSAN

Pembimbing,

1. Dr. Syamsul.S.H.,M.Kn
2. Mona Wulandari,S.H.,M.H

()
()

Palembang, Maret 2026

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

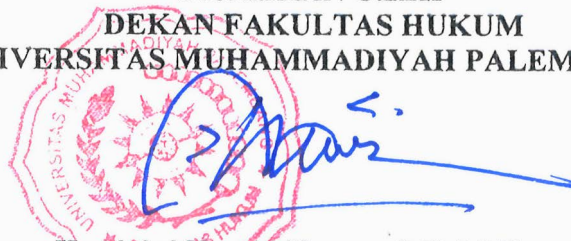
Ketua : Dr. Mulyadi Tanzili, S.H.,M.H

Anggota: 1. Dr. Martini, S.H.,M.H

2. Mona Wulandari, S.H.,M.H

()
()
()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum
NBM/NIDN: 725300/0210116301

PENDAFTARAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata 1

NAMA : ABELIA ALNA PUTRI
NIM : 502022077
PRODI : ILMU HUKUM
JUDUL : "KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR"

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif,
Penulis Berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM

Pembimbing I



Dr. Svamsul.S.H.M.Kn.
NBM/NIDN:1406786/0201017402

Pembimbing II



Mona Wulandari.S.H.M.H
NBM/NIDN:862863/0208036302

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhmmadiyah Palembang



Dr. Helwan Kasra. S.H.M.Hum.
NBM/NIDN: 1167483/0010107904

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ABELIA ALNA PUTRI
Nim : 502022077
Email : abeliaaln Putri07@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Kekuatan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris Di Wilayah
Ogan Ilir.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di institusi Pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing, dan
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, Maret 2026

A 1000 Rupiah postage stamp is placed over the signature. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEKULUH RIBU RUPIAH' and 'METERAI TEMPEL'. Below the stamp, the alphanumeric code '5A033ANX338392007' is visible. The signature is written in black ink over the stamp and the name 'Abelia Alna Putri' is printed below it.

Abelia Alna Putri

PERTANYAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:


Nama : ABELIA ALNA PUTRI
NIM : 502022077
Email : abeliaalnaputri07@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **“KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN
NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR”**

Dengan ini, saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada perpustakaan fakultas hukum Universitas Muhammad Palembang untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses juga sakit elektronik sebagai berikut.

Saya mengizinkan tersebut diungkap dalam website Universitas Muhammad Palembang.

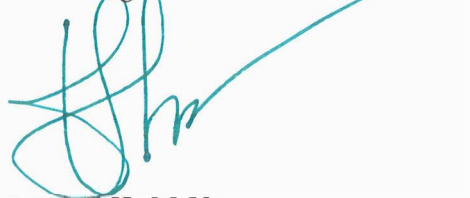
Demikian pertanyaan ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, Maret 2026



Abelia Ana Putri

Mengetahui,
Pembimbing I



Dr. Syamsul, S.H., M.Kn
NBM/NIDN:1406786/0201017402

MOTO DAN PERSEMBAHAN

وَلَنَبْلُوَنَّكُمْ بِشَيْءٍ مِّنَ الْخَوْفِ وَالْجُوعِ وَنَقْصٍ مِّنَ الْأَمْوَالِ وَالْأَنْفُسِ وَالتَّمَرَاتِ ۗ وَبَشِيرِ الصَّابِرِينَ

"Kami pasti akan mengujimu dengan sedikit ketakutan dan kelaparan, kekurangan harta, jiwa, dan buah-buahan. Sampaikanlah (wahai Nabi Muhammad,) kabar gembira kepada orang-orang sabar." (Q.S Al-Baqarah: 155).

Ku Persembahkan Skripsi ini untuk:

1. Teruntuk Ibunda Dwiana tercinta, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, serta pengorbanan yang tiada henti dalam setiap langkah penulis menempuh Pendidikan Serjana Hukum
2. Kepada kakak dan abang saya Bella Assabelina, Calvin Nopansyah, Raja Kosasi Juliansyah terima kasih banyak atas dukungannya secara moril maupun materiil, terima kasih juga atas segala motivasi dan dukungannya.
3. Kepada seseorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Muhammad Abdi Reza Lutfi. Terima kasih telah menjadi bagian dari proses perjalanan penulis menyusun skripsi, berkontribusi baik tenaga, pikiran, materi, waktu, menemani, mendukung, serta menghibur penulis dalam kesedihan, terima kasih untuk semua doa baiknya, senantiasa sabar menghadapi penulis, mendengarkan keluh kesah, meyakinkan dan memotivasi penulis untuk pantang menyerah sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan.
4. Sahabat seperjuangan saya Syariah, Abel Jeny, Adel, Amel yang memberikan dukungan, kebersamaan, serta semangat dalam suka maupun duka selama masa perkuliahan.
5. Terakhir, untuk diri saya sendiri Abelia Alna Putri terima kasih telah kuat sampai detik ini, yang mampu mengendalikan diri kuliah sambil kerja dengan semangat yang tidak pernah menyerah sesulit apapun rintangan kuliah ataupun dalam proses penyusunan skripsi, yang mampu berdiri tegak ketika dihantam permasalahan yang ada.

BIODATA MAHASISWA



Data Pribadi

Nama : ABELIA ALNA PUTRI
NIM : 502022077
Tempat, Tanggal Lahir: Indralaya, 07 Juni 2005
Suku : Pegagan
Agama : Islam
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Ogan Ilir
No. Telp : 087749259995
Email : abeliaalnaputri07@gmail.com
No. Hp : 088210113315
Nama Ayah : Alamsyah
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
Alamat : Muaraenim
No Hp : 082269701515
Nama Ibu : Dwiana
Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
Alamat : Ogan Ilir
No HP : 082181883337

Riwayat Pendidikan

TK : TK Al-Kautsar Indralaya
SD : SD N 05 Indralaya
SMP : SMP N 2 Indralaya Selatan
SMA : SMA N 1 Indralaya

Mulai Mengikuti Perkuliahan Program Strata-I pada Jurusan/Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bulan September 2022.

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI HADAPAN NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR

Abelia Alna Putri¹, Syamsul², Mona Wulandari³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertujuan untuk mengikat para pihak selama persyaratan administratif, teknis, dan yuridis belum terpenuhi secara sempurna. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris di wilayah Kabupaten Ogan Ilir serta mengkaji kemungkinan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak tanpa melibatkan notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan notaris, pihak penjual, pembeli, serta instansi terkait, disertai studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya sebagai alat bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa. Namun demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak memiliki kekuatan konstitutif dalam peralihan hak atas tanah dan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, karena peralihan hak hanya sah melalui Akta Jual Beli. Selain itu, pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak pada prinsipnya tidak dibenarkan, kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak atau melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan penting sebagai instrumen hukum preventif yang menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah dan bangunan.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris, Kekuatan Hukum, Kepastian Hukum, Peralihan Hak Tanah.

ABSTRACT

LEGAL FORCE OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT (PPJB) IN FRONT OF A NOTARY IN OGAN ILIR DISTRICT

Abelia Alna Putri¹, Syamsul², Mona Wulandari³

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement commonly used in land and/or building transactions before the execution of the Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Official (PPAT). The purpose of the PPJB is to bind the parties while the administrative, technical, and juridical requirements are not yet fully fulfilled. This study aims to analyze the legal force of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) made in front of a notary in Ogan Ilir District and examine the possibility of unilateral cancellation of the PPJB without involving a notary. The research method used is empirical legal research with a qualitative approach. Data was collected through in-depth interviews with notaries, sellers, buyers, and relevant institutions, as well as literature studies on regulations and legal literature. The results of the study indicate that the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) made in front of a notary has the legal force of an authentic deed that provides certainty and legal protection for the parties, especially as valid evidence in the event of a dispute. However, the PPJB does not have constitutive power in the transfer of land rights and cannot be used as the basis for the registration of the transfer of rights at the Land Office, as the transfer of rights is only valid through the Sale and Purchase Deed. In addition, the unilateral cancellation of the PPJB is generally not allowed, except based on the agreement of the parties or through a court decision. Therefore, the PPJB plays a crucial role as a preventive legal instrument that ensures certainty, justice, and legal protection in land and building sale transactions.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Notary, Legal Force, Legal Certainty, Land Rights Transfer.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum waramatullahi wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **“Kekuatan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris di Wilayah Ogan Ilir”**.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

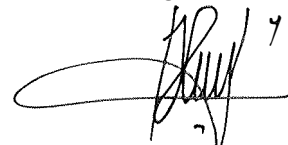
1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
3. Bapak H. Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan I dan Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi dan Ibu Dea Justicia Ardha, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
5. Bapak Dr. Syamsul,S.H.,M.Kn selaku Pembimbing I dan Ibu Mona Wulandari ,S.H.,M.H., selaku pembimbing II, atas kesabaran, arahan, dan bimbingan yang telah diberikan selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak M.Taufiq ,S.H.,M.H selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

7. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh jajaran yang telah memberikan il dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
8. Seluruh Keluargaku tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan moral, dan materi hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
9. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, yang senantiasa memberikan semangat, kebersamaan, selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca, dan pihak-pihak yang memerlukannya.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wa Barokaatuh...

Palembang, Maret 2026



Abelia Alfa Putri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	iii
PENDAFTARAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	v
PERTANYAAN PERSETUJUAN AKSES.....	vi
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
BIODATA MAHASISWA	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Ruang Lingkup	6
D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Review Studi Yang Relevan	9
G. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis penelitian	11
2. Sumber Data.....	12
H. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Tentang Kekuatan Hukum	20
1. Pengertian Kekuatan Hukum	20
2. Kekuatan Hukum Perjanjian menurut KUHPerdara	22
3. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	23
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	24
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	24
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	25
3. Karakteristik Perjanjian Pengikatan Jual Beli	27
D. Tinjauan Umum tentang Peran Notaris dalam Pembuatan PPJB.....	29
1. Kedudukan Notaris Menurut Undang-undang	29
3. Manfaat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Hadapan Notaris	32
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	35

A. Gambaran Umum Lokasi dan Subjek Penelitian	35
B. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Hadapan Notaris	39
1. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Menurut Praktik Lapangan.....	39
2. Pandangan Pembeli terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB.....	45
3. Pandangan Penjual terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	48
4. Pandangan BPN Kabupaten Ogan Ilir.....	50
C. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat di Hadapan Notaris.....	53
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB sebagai Akta Otentik dan Alat Bukti	53
2. Praktik dalam Penyelesaian Sengketa	55
3. Analisis dan Implikasi Hukum	57
4. Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Menurut Hukum Perdata.....	58
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Mengalihkan Hak Atas Tanah	59
6. Prosedur Pengalihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria.....	60
D. Pembatalan dan Permasalahan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	61
1. Wanprestasi (Tidak Memenuhi Kewajiban).....	61
2. Ketidaksepakatan Lanjutan Terkait Harga atau Waktu	62
3. Masalah Hukum pada Objek Tanah	63
4. Pembatalan Tidak Dapat Dilakukan Secara Sepihak	64
5. Akibat Hukum Pembatalan Sepihak.....	65
6. Wanprestasi dan Ganti Rugi	66
7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil dan Perlindungan Hukum	67
8. Keuntungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil sebagai Alat Perlindungan Hukum	68
9. Pentingnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil dalam Hukum Agraria.....	68
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA.....	69

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan untuk memindahkan hak milik tanah, diperlukan prosedur transaksi. Prosedur tersebut dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, dan menghasilkan akta otentik yang bernama Akta Jual Beli (AJB). Dalam kasus pembelian perumahan lewat sistem kredit, konsumen umumnya belum memperoleh AJB dari transaksi antara pengembang dan dirinya. Untuk mengatasi kendala ini, pengembang menjalin kesepakatan dengan konsumen guna menyusun perjanjian terkait tanah beserta bangunannya. Kesepakatan awal transaksi pembelian dan penjualan yang mengikat secara hukum, kesepakatan itu disebut sebagai akta otentik di depan Notaris.

Tanah adalah elemen esensial yang tak tergantikan di kehidupan sehari-hari. Tanah menyimpan berbagai dimensi makna yang mendalam. Pertama-tama, dalam ranah ekonomi, tanah menjadi instrumen produksi yang potensial membawa kesejahteraan bagi pemiliknya. Kedua, secara politik, ia dapat membentuk posisi individu dalam menentukan arah keputusan masyarakat luas. Ketiga, tanah sebagai aset budaya berperan dalam mengukur derajat kedudukan

sosial seseorang. Keempat, tanah bersifat sakral karena di akhir perjalanan hidup, semua manusia pada akhirnya akan menyatu kembali dengan tanah.¹

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang bersangkutan pada persyaratan sahnya sebuah perjanjian, beserta Pasal 1338 yang menekankan jika perjanjian yang sah mempunyai kemampuan untuk mengikat seperti undang-undang bagi para pihak, hal ini diharapkan mampu menyerahkan jaminan kejelasan dan keamanan hukum kepada yang membuatnya. Namun, kenyataannya, konsumen masih rentan dirugikan oleh aturan tersebut, khususnya jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah disepakati, tetapi belum ada transaksi penjualan atau pembelian untuk bangunan yang diformalkan melalui Akta Jual Beli di depan notaris sebagaimana diamanatkan undang-undang. Situasi ini terjadi walaupun konsumen telah melunasi seluruh harga secara langsung atau memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari lembaga keuangan, sebab pembuatan PPJB dimaksudkan tidak mengakibatkan perubahan hak untuk lahan tersebut dari rekan pengembang bagi pembeli (Mustafa, 2010). Intinya, PPJB bertujuan untuk memastikan bahwa hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat dialihkan atau dimiliki sesuai dengan kesepakatan para pihak yang menjadi suatu perjanjian dan tidak boleh dialihkan ke orang lain. Secara sederhana, dokumen ini hanya sebagai instrumen pembuktian dan tidak menimbulkan konsekuensi hukum seperti pemindahan kepemilikan. Keputusan Menteri Nomor 09/KPTS/M/1995 menurut Petunjuk Penjaminan Jual Beli Rumah guna untuk mencegah masalah hukum yang mungkin muncul bagi

¹ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.2001,hal.237

konsumen perumahan dan pengembang di kemudian hari. Dalam keputusan itu, dijelaskan ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi serta langkah-langkah dalam menyusun PPJB. Walaupun demikian, pelaksanaan jual beli secara keseluruhan tetap wajib dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan undang-undang yang relevan.

Akibatnya, timbul isu bagaimana menangani situasi di mana pihak pengembang tidak mampu menjalankan janjinya dalam membuat AJB seperti yang diwajibkan, atau apabila terjadi peristiwa tertentu yang menyebabkan pengembang jatuh pailit, padahal hak atas tanah belum sepenuhnya berpindah dari pengembang ke pembeli akibat belum adanya perbuatan hukum yang valid untuk peralihan tersebut.²

Untuk mewujudkan jaminan atas kepastian dan perlindungan hukum untuk masyarakat Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan jika hukum agraria nasional itu berbasis ke pada hukum adat, sementara hukum agraria era sebelumnya dinyatakan batal serta belum memiliki kekuatan hukum. Kejelasan hukum semakin diperkuat oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA, berbunyi apabila pemerintah menyelenggarakan pencatatan tanah pada seluruh Kawasan Indonesia mengacu pada ketetapan yang telah diatur dalam ketentuan yang telah dibuat.³

Dalam hukum adat, transaksi jual beli tanah wajib melengkapi tiga syarat utama, yaitu tunai, riil, dan terang. Pengertian "tunai" meliputi pengalihan hak

² S. Ananyo, S. M. Badriyah, and A. P. Prabandari, "Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas," *Notarius*, vol. 14, no. 2, pp. 818-833, Dec. 2021.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hlm. 1.

milik dari pemilik kepada pembeli harus dilaksanakan secara serentak dengan sistem pelunasan, sehingga hak tersebut langsung berpindah tangan saat itu juga. Pembayaran harga tidak wajib dilakukan secara penuh, sisa nilai yang belum dibayar diyakini bentuk utang kepada penjual, tergolong dalam ranah utang-piutang. Bentuk "riil" menunjukkan apabila niat diungkapkan wajib disertai tindakan konkret, seperti penerimaan tunai bagi penjual serta penyusunan kesepakatan di depan pemimpin desa. Sedangkan bentuk "terang" ialah proses tersebut dilakukan di depan pemimpin desa guna menegaskan tindakan tersebut bertentangan dengan aturan hukum yang tertera.⁴

Transaksi penjualan serta pembelian hak atas lahan, secara hukum sebenarnya melibatkan pengalihan hak atas lahan itu sendiri, bukan tanah secara fisik. Hal ini memang dimaksudkan agar pembeli bisa secara legal mengendalikan dan memanfaatkan tanah tersebut.⁵

Menurut Boedi Harsono jual beli tanah adalah suatu tindakan hukum melibatkan pemindahan hak kepemilikan atas tanah secara permanen dari pihak pengembang ke pembeli, di mana pembeli sekaligus membayarkan harga pembelian kepada pihak pengembang. Pemindahan hak milik tanah melewati jual beli semacam ini masuk ke dalam hukum agraria.⁶

Di kehidupan sehari-hari, sering kali terjadi transaksi jual beli hak pada lahan yang termasuk jenis tindakan hukum terkait hak lahan pada pembayaran tunai atau penuh, dan lebih memilih menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual

⁴ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001, hlm.119.

⁵ Urip Santoso, *op.cit*, hlm. 358.

⁶ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke-12. Jakarta: Djambatan, 2016.

Beli (PPJB) sebagai dasar atau alasannya. Haruskah proses ini dilakukan di depan Notaris? Pemindahan hak lahan atau hak apartemen via jual beli, tukar menukar, kontribusi ke industri, dan pengalihan Hak sebagainya. Transaksi jual beli hak pada lahan melewati PPJB pada dasarnya diperbolehkan, meskipun demikian, pembeli selaku pemilik hak tersebut diwajibkan untuk mencatatkan kepemilikannya atau mengurus pindah tangan di Kantor Notaris setempat. Namun, pihak Kantor Pertanahan kemungkinan besar akan menolak proses pendaftaran tersebut karena syarat-syarat administratif pendaftaran tanah belum dipenuhi sepenuhnya.

Contohnya pada transaksi jual beli lahan dalam skala besar, di mana pembeli belum dapat mengurus pindah tangan di kantor notaris karena sertifikatnya masih berbentuk induk. Oleh karena itu, sertifikat tersebut perlu diajukan pemecahan sebelum balik nama. Maka sebelum AJB dapat dibuat di hadapan PPAT, kedua belah pihak setuju jika pembuatan perjanjian jual beli di depan notaris, Berbentuk akta PPJB serta surat kuasa penjualan. Akta PPJB dan kuasa penjualan tersebut telah disahkan, tetapi pihak penjual menghembuskan napas terakhir, sementara proses pemecahan masih berlangsung di Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, dengan kematian penjual yang terjadi setelah pembuatan PPJB dan kuasa jual, pembeli tetap bisa mencantumkan hak kepemilikan tanah tersebut dan memperoleh jaminan hukum.

Selain itu juga tidak jarang ditemukan kasus yang dengan sengaja menyusun PPJB beserta kuasa memindahkan di depan Notaris ketika transaksi jual beli hak lahan, meskipun kondisi telah memadai jika langsung menyusun

AJB. Pembeli enggan langsung menyelesaikan AJB sebagai dalih berniat menjual ulang lahan baru dimiliki. Akibatnya, pembeli kemudian menyusun PPJB serta kuasa memasarkan untuk mitra ketiga, hingga muncul PPJB serta kuasa menjual yang berulang atau bersifat bertingkat.

Dari pembahasan sebelumnya, penulis berminat untuk menjalankan studi yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI HADAPAN NOTARIS DI WILAYAH OGAN ILIR.”**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang sudah disampaikan di atas, isu-isu inti yang menjadi fokus pembahasan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris PPAT di wilayah Ogan Ilir?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan secara sepihak tanpa di hadapan Notaris?

C. Ruang Lingkup

Penelitian ini membatasi kajian pada aspek kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris di wilayah Kabupaten Ogan Ilir. Fokus utama penelitian adalah untuk menganalisis kedudukan hukum akta Notaris, keabsahan, serta kekuatan pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh notaris. Selain itu, penelitian ini juga menelaah bagaimana fungsi dan tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum serta perlindungan terhadap para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman yang jelas dan mendapatkan pengetahuan yang komprehensif

- a. Untuk menganalisis dan menjelaskan kekuatan hukum mengenai sejauh mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris di wilayah Ogan Ilir.
- b. Untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan secara sepihak tanpa di hadapan Notaris.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoris

Dari perspektif teori, diharapkan dapat menjadi nilai tambah bagi kajian hukum perdata, agraria, dan kenotariatan, khususnya dalam hal posisi dan kekuatan hukum PPJB. Penelitian ini juga diharapkan menyumbang pada perkembangan konsep hukum yang mengeksplorasi keterkaitan antara perjanjian swasta seperti PPJB dengan proses perpindahan hak atas tanah yang diatur oleh regulasi publik, termasuk UUPA dan mekanisme pendaftaran tanah.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Notaris: Ini bisa menjadi sumber inspirasi untuk mengasah profesionalisme dan kewaspadaan dalam pembuatan akta PPJB, memastikan kesesuaian dengan hukum serta perlindungan optimal bagi kepentingan para pihak.

- 2) Bagi masyarakat: Penelitian ini memberikan pencerahan tentang posisi hukum PPJB, yang pada akhirnya mendorong kehati-hatian lebih besar dalam urusan jual beli tanah atau bangunan.
- 3) Bagi pemerintah/Kantor Pertanahan: Temuan ini bisa dimanfaatkan sebagai saran untuk mengintegrasikan berbagai ketentuan, tahapan prosedur, dan upaya pengawasan atas transaksi jual beli tanah yang melibatkan PPJB.

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan hukum yang melibatkan satu individu atau kelompok individu yang secara sadar menyanggupi untuk memenuhi kewajiban tertentu terhadap satu individu atau kelompok individu lainnya. (Pasal 1313 KUHPerdara)
2. Kekuatan hukum adalah kemampuan suatu aturan hukum untuk menimbulkan akibat hukum dan mengikat setiap orang yang berada dalam lingkup berlakunya aturan tersebut. Dengan kata lain, kekuatan hukum menunjukkan sejauh mana suatu perbuatan, keputusan, atau dokumen hukum dapat dijadikan dasar yang sah dan mengikat secara yuridis.⁷
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. PPJB yang dibuat di hadapan notaris akan menjamin para pihak tentang kepastian dan perlindungan hukum. Perjanjian tersebut biasa

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 37.

dilakukan manakala ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak dan dalam jangka waktu tertentu.⁸

4. Undang-Undang No.30 Tahun 2004 secara khusus mengatur jabatan Notaris, meliputi pengangkatan, kewenangan, kewajiban, ketentuan larangan, dan prosedur formal dalam pembuatan akta Otentik. Sebagai pejabat umum, Notaris/PPAT berwenang menyusun akta-akta otentik, khususnya yang berkaitan dengan transfer hak tanah.
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai tahap awal sebelum Akta Jual Beli (AJB) apabila syarat untuk pembuatan AJB belum terpenuhi. PPJB dapat dilakukan meskipun tanah yang sudah bersertifikat, tetapi masih dalam proses atau belum dilakukan balik nama. Selain itu, apabila tanah masih berstatus SKT (Surat Keterangan Tanah) yang berasal dari desa atau lurah, maka notaris biasanya membuat akta pengoperan hak terlebih dahulu. Penggunaan PPJB juga umumnya dilaksanakan karena harga tanah belum dilunasi atau pihak pembeli belum memiliki dana yang cukup untuk proses balik nama, sehingga diperlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu sebagai jaminan hak atas tanah sudah dimiliki oleh pihak pembeli atau pihak kedua.

F. Review Studi Yang Relevan

Hasil dari riset sebelumnya dapat dijadikan referensi dalam konteks penelitian. Untuk itu tabel berikut ini menyajikan ringkasan hasil penelitian dari kajian-kajian sebelumnya.

⁸ Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol. 18 No. 1 (2020)

No	Nama Penelitian	Judul & Tahun	Hasil Penelitian
	Muh As Syahrul Arif (Universitas Muslim Indonesia Makassar).	Kekuatan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada pembiayaan Perumahan Berdasarkan Akta Notaris (2023)	Pembuatan PPJB dan proses pemberian kredit melalui notaris menjamin kepastian dalam prosedur. Namun kekuatan hukum esensial dari PPJB bergantung pada terpenuhinya persyaratan seperti pelunasan dan pengalihan hak yuridis, serta penyusunan klausulnya. PPJB kerap dimanfaatkan oleh bank atau developer sebagai fondasi pengelolaan kredit, meskipun memiliki batasan ketika muncul kasus wanprestasi.
2.	Nahdah Nabilah (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta)	Tinjauan Yuridis Perjanjian PPJB Tanah Milik Pribadi antara Perusahaan Pembangun dan Pemilik Tanah yang Bersangkutan (Studi di Kabupaten	Mengungkapkan Perbedaan antara metode perolehan lahan oleh pengembang dan prinsip transaksi tanah konvensional sekaligus menekankan peran krusial PPJB notaris yang dalam meminimalkan potensi konflik atas pemilikan tanah.

		Kediri) (2024)	
3.	Dian Apriandini (Universitas Tarumanagara)	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (2023)	Memperkuat keyakinan mengenai kekuatan PPJB notarial sebagai instrumen pembuktian yang solid, dimana Mahkamah Agung dan surat edaran MA berisi kondisi-kondisi tertentu yang memungkinkan pengakuan peralihan hak tanah melalui PPJB (Misalnya, pelunasan harga, penguasaan atas objek, serta niat yang jujur). Namun dalam praktiknya, hakim kerap mengesampingkan bukti-bukti khusus, menyebabkan interpretasi yang masih sangat dipengaruhi oleh latar belakang kasus.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

- a. Metode yang digunakan bersifat empiris, yaitu pendekatan hukum yang bergantung pada data primer yang diperoleh secara langsung dari pengamatan lapangan. Maksud penelitian ini adalah mengeksplorasi

implementasi kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli di depan Notaris/PPAT di Ogan Ilir, serta evaluasi kesesuaiannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Didapatkan secara langsung melalui temuan wawancara yang dilakukan dengan :

- 1) Notaris/PPAT di wilayah Ogan Ilir
- 2) Para pihak (penjual dan pembeli) yang pernah melakukan PPJB.
- 3) Instansi terkait (seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir).

b. Data Sekunder

- 1) Bahan hukum primer: UUD 1945, UUPA No. 5 Tahun 1960, UU Jabatan Notaris, PP No.24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder: literatur hukum, buku teks, jurnal, majalah ilmiah, serta temuan studi sebelumnya mengenai PPJB.
- 3) Bahan hukum tersier: kamus hukum, ensiklopedia, serta bahan penunjang lainnya.

c. Metode Pengumpulan Data

- 1) Studi Lapangan: dilakukan dengan wawancara mendalam kepada Notaris/PPAT, masyarakat, dan pihak terkait lainnya.
- 2) Studi Kepustakaan: Mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, buku, dan literatur ilmiah yang relevan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

- 3) Observasi: Melakukan pengamatan langsung terhadap proses pelaksanaan PPJB di hadapan Notaris/PPAT di kawasan Ogan Ilir.
- d. Analisis Data
- Data hasil pengumpulan dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu melalui penjelasan data lapangan dan pustaka, yang selanjutnya dikaitkan dengan konsep-konsep hukum serta ketentuan perundang-undangan.

H. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Ruang Lingkup
- D. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Konseptual
- F. Riview Studi Terlebih Dahulu
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
- B. Tinjauan Umum Tentang Kekuatan Hukum
 1. Pengertian Kekuatan Hukum
 2. Kekuatan Hukum Perjanjian menurut KUHPerdara
 3. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli
 1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli
 3. Karakteristik Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- D. Tinjauan Umum tentang Peran Notaris dalam PPJB
1. Kedudukan Notaris Menurut Undang-undang
 2. Kewenangan Notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli
 3. Manfaat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Hadapan Notaris

BAB III PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Lokasi dan Subjek Penelitian
- B. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Hadapan Notaris
1. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Menurut Praktik Lapangan.
 2. Pandangan Pembeli terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB
 3. Pandangan Penjual terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
 4. Pandangan BPN Kabupaten Ogan ilir
- C. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat di Hadapan Notaris
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB sebagai Akta Otentik dan Alat Bukti
 2. Praktik dalam Penyelesaian Sengketa
 3. Analisis dan Implikasi Hukum
 4. Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Menurut Hukum Perdata

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Mengalihkan Hak Atas Tanah
 6. Prosedur Pengalihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria
- D. Pembatalan dan Permasalahan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli
1. Wanprestasi (Tidak Memenuhi Kewajiban)
 2. Ketidaksepakatan Lanjutan Terkait Harga atau Waktu
 3. Masalah Hukum pada Objek Tanah
 4. Pembatalan Tidak Dapat Dilakukan Secara Sepihak
 5. Akibat Hukum Pembatalan Sepihak
 6. Wanprestasi dan Ganti Rugi
 7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil dan Perlindungan Hukum
 8. Keuntungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil sebagai Alat Perlindungan Hukum
 9. Pentingnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Notariil dalam Hukum Agraria

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia. Bandung: Refika Aditama, 2018.
- Ahmad Musadad, S.H.I., M.S.I., *Hukum Perikatan Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, Malang, 2021.
- Efa Laela Fakhriah, *Perlindungan Hukum Preventif dan Represif dalam Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2013)
- G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Notaris reglement), Jakarta: Erlangga, 1980)
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan : Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-12, Jakarta: Djambatan, 2016.
- Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001.
- Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertahanan antara Regulasi dan Implementasi, (Jakarta: Kompas, 2005)
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata Buku III*, (Bandung: Alumni, 1994)
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006)

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2006)

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010.

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

Zaeni Asyhadie, *Hukum Kerja: Hukum Ketenagakerjaan Bidang Hubungan Kerja*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-undang No.30 Tahun 2004 adalah Undang-undang Tentang Jabatan Notaris yang mengatur pengangkatan, kewenangan, kewajiban, dan larangan notaris, serta tata cara pembuatan akta otentik.

Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT).

Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 pasal 1 ayat (7) tentang PPJB rumah.

C. JURNAL

- Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol. 18 No. 1 (2020).
- Anggi Putri Carolinza, *Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/2019 tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera* (Skripsi, Fakultas Hukum Islam, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2021)
- Chikal Naomi Curhayanti Harianja, “*Kewenangan Notaris dalam Jual Beli Benda Tetap Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris,*” *Lex Privatum*, Vol. XI, No. 4, Mei 2023.
- Dewi Noviarni, “*tinjauan Hukum Terhadap Penerapan Perjanjian Tidak Tertulis dalam Kegiatan Usaha,*” *At-Tadabbur: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan* 14, no.4 (2024).
- Indriati Amarini, “*Penyelesaian Sengketa Yang Efektif Dan Efisien Melalui Optimalisasi Mediasi di Pengadilan,*” *Kosmik Hukum* 16, No. 2 (2016): 87-106.
- Kertha Patrika, “*Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*”, *Jurnal Harian Regional*, 31 Agustus 2018.
- Kevin Varrisco Christoven Soenartha, “*Kekuatan Hukum Kontrak yang Dibuat Tanpa Akta Notaris Menurut KUH Perdata,*” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum*, Vol. 3, No. 6 (2025).
- Kurniawan, R. (2021). “*Kekuatan Hukum PPJB Notariil dalam Sengketa Pertanahan.*” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 51(2).
- Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak atas Tanah*, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1 (2018).
- M. Syahrul Borman, “*Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris,*” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, Februari 2019.
- Nadiyahatu Ruaya Safirly, “*Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli,*” *CONTITUTUM: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol.3, No.2 (April 2025).

- Perumnas," Notarius, vol. 14, no. 2, pp. 818-833, Dec. 2021.
- Romli, Muhammad. "*Konsep Syarat Sah Akad dalam Hukum Islam dan Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata*". S2 Hukum Ekonomi Syariah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- S. Ananyo, S. M. Badriyah, and A. P. Prabandari, "Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di
- Sari, D. P. (2022). "Perlindungan Hukum Pembeli dalam PPJB." *Jurnal RechtsVinding*, 11(3).
- Sita Arini Umbas, "*Kedudukan akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan*", *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, 2017, hlm. 100.
- Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi, "*Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum*," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, No. 1 (2014): 36–4
- Taufik Hidayat Lubis, "*Hukum Perjanjian di Indonesia*" no.3 (2022): 177-190.
- Vila Nur Senda, Susi Sopiani, Mochamad Fajar Muzzail, dan Dikhawatirkan Anugrah, "*Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif dalam Pasal 1320 Kita Undang-undang Hukum Perdata terhadap Keabsahan Perjanjian*," *Letterlijk: jurnal Hukum Perdata* 1, no.2 (2024)