

TESIS

**UPAYA HUKUM PIHAK PEMBELI ATAS OBJEK YANG TIDAK DAPAT
BERALIH HAKNYA DARI PIHAK PENJUAL DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH SECARA LUNAS**



Disusun Oleh :

WILSON, S.H.

NIM : 12222053

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2024

TESIS

**UPAYA HUKUM PIHAK PEMBELI ATAS OBJEK YANG TIDAK DAPAT
BERALIH HAKNYA DARI PIHAK PENJUAL DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH SECARA LUNAS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Narotama
Surabaya**



Disusun Oleh :

WILSON, S.H.

NIM : 12222053

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

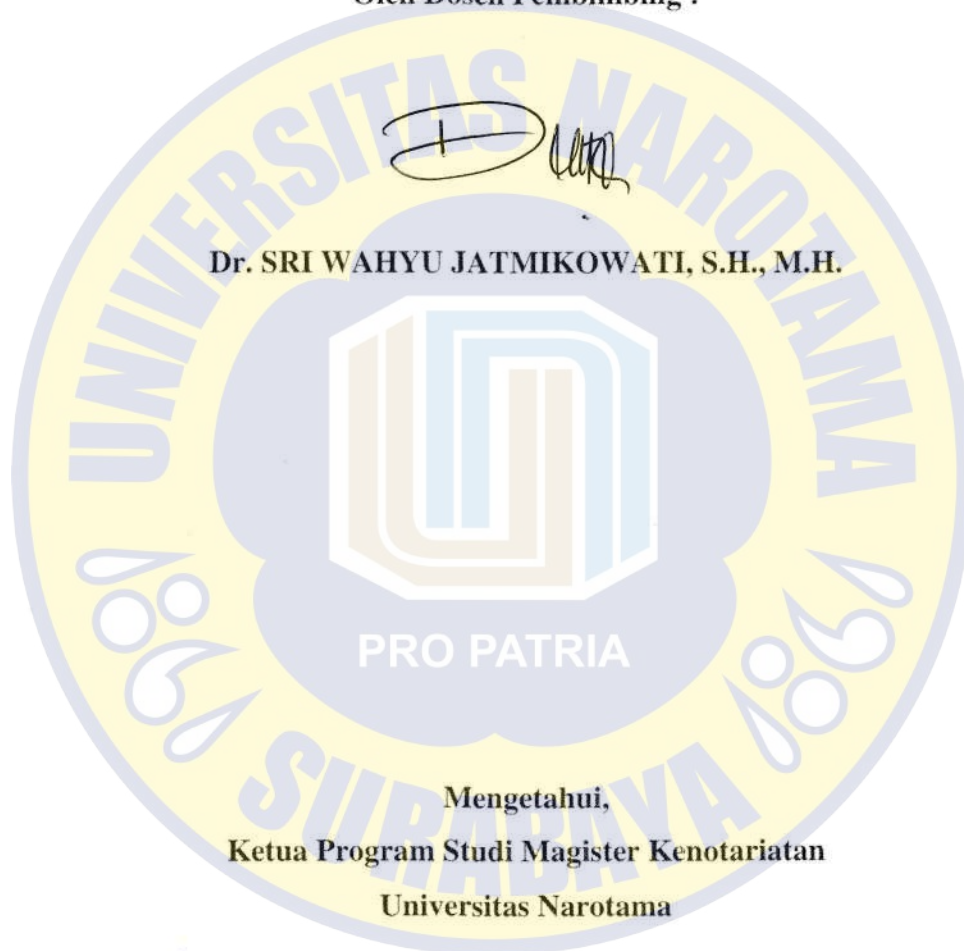
Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 15 Agustus 2024

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. SRI WAHYU JATMIKOWATI, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

TESIS

PADA TANGGAL : 8 AGUSTUS 2024

TIM PENGUJI TESIS

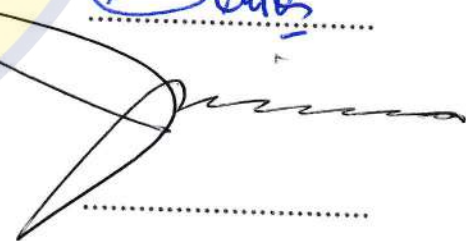
Ketua : Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.



Anggota : DR. SRI WAHYU JATMIKO S.H, MH



: DR. HABIB ADJIE,SH.,M.Hum



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 Kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan / Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya,

Yang membuat pernyataan,



PRO PATRIA

WILSON, S.H.
NIM : 12222053

ABSTRAK

Interaksi manusia dalam kehidupan sehari-hari tidak lepas dari kontrak atau perjanjian yaitu salah satunya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian bentuk output hasil dari pemberian Notaris dalam melaksanakan kewajiban sebagai pejabat pembuat akta tanah. Persoalan hukum yang akan dibahas adalah mengenai keabsahan jual beli dengan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di persidangan Pengadilan, sehingga memunculkan pernyataan apakah dapat dibenarkan sebagai jual beli yang sah menurut hukum dan bagaimana daya ikat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut, serta pertanggungjawaban pihak penjual tanah apabila objek yang diperjanjikan ternyata tidak bisa di balik nama ke nama pihak pembeli dikarenakan objeknya masuk ke dalam rencana jalan Pemerintah Kota Surabaya. Atas dasar keadaan tersebut, tentunya ada suatu ketertarikan dalam melakukan penelitian mengenai bentuk-bentuk upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli atas suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual dalam suatu bentuk PPJB yang telah dilakukan secara lunas. Solusinya sebaiknya Pengikatan Jual Beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan dan sebelum melakukan penandatanganan Akta PPJB, Pihak Penjual dapat meminta Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) pada Pemerintah Daerah setempat untuk menghindari penjualan obyek hak atas tanah yang masuk dalam rencana proyek pembangunan jalan atau pembangunan daerah oleh Pemerintah setempat yang akan ditunjukkan kepada Pembeli.

Kata Kunci : Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Notariil

ABSTRACT

Human interaction in everyday life cannot be separated from contracts or agreements, one of which is the Sale and Purchase Agreement. The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is an agreement in the form of output resulting from a Notary's provision in carrying out his obligations as an official who makes land deeds. The legal issue that will be discussed is regarding the validity of the sale and purchase with evidence of the Sale and Purchase Agreement at the Court hearing, giving rise to a statement as to whether it can be justified as a valid sale and purchase according to law and what is the binding force of the sale and purchase agreement made by the Notary, as well as the responsibility of the land seller if the agreed object cannot be transferred to the name of the buyer because the object is included in the road plan of the Surabaya City Government. Based on these circumstances, of course there is an interest in conducting research regarding the forms of legal action that can be taken by the buyer for an act of default committed by the seller in the form of a PPJB that has been carried out in full. The solution is that the Sale and Purchase Agreement should be further regulated in statutory regulations and before signing the PPJB Deed, the Seller can request a City Plan Certificate from the local Regional Government to avoid selling land rights objects that are included in the road construction project plan or regional development by the local government which will be shown to the Buyer.

Keywords : Agreement, Sale and Purchase, Notarial

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat-Nya, anugerah-Nya dan tuntutan-Nya sehingga mendapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“Upaya Hukum Pihak Pembeli Atas Objek Yang Tidak Dapat Beralih Haknya Dari Pihak Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Secara Lunas”** dengan baik. Penulisan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) dari Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama.

Dalam penulisan tesis ini tentu saja tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan tugas akhir ini. Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah berjasa dalam penelitian ini sehingga tesis ini bisa terselesaikan dengan baik, kepada :

1. Rektor Universitas Narotama yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Narotama dan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Narotama;
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Narotama dan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Narotama;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Narotama serta telah memberikan kesempatan dan arahan untuk melakukan tesis ini hingga saya berkesempatan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Narotama;
4. Dr. Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing dan Ketua Tim Penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada saya dalam penyusunan tesis ini dengan

penuh ketulusan dan kesabaran hati, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini hingga selesai dengan baik. Terima kasih sekali lagi saya sampaikan kepada Ibu Mamiek atas segala motivasi yang diberikan kepada saya, serta ketersediaan dalam menyempurnakan penyusunan tesis ini, saya menyadari kekurangan saya dalam menyusun tesis ini, dan segala halnya telah dibimbing dan diarahkan dengan sangat baik;

5. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Tim Penguji, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu mengarahkan dan memberikan masukan kepada saya dalam penyusunan tesis ini dan mengarahkan saya di setiap detail penyusunan tesis saya dengan penuh kesabaran hati dan ketulusan hati sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Terima kasih Bapak Habib atas segala ilmu-ilmu yang telah diberikan kepada saya;
6. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H., selaku Anggota Tim Penguji, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu mengarahkan dan memberikan masukan dalam penyusunan tesis ini dengan kesabaran hati dan ketulusan hati sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Terima kasih Bapak Huda atas segala ilmu-ilmu yang telah diberikan kepada saya;
7. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama yang memberikan ilmu pengetahuan baik secara materiil maupun moril selama studi saya, dan semoga setiap ilmu dan pelajaran yang diberikan dapat bermanfaat bagi saya dan bisa menjadi berkat bagi banyak orang;
8. Segenap staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Narotama yang telah bersedia memberikan yang terbaik kepada saya, terkait dengan pengurusan administrasi ataupun terkait segala sarana dan prasarana selama perkuliahan berlangsung di Fakultas Hukum Universitas Narotama;
9. Orang tua saya yaitu Lukman Naharto dan Very Marda Joniwati, S.H., M.Kn., serta tiga adik saya, Wiliam Naharto, Wineke Naharto dan Wilbet Naharto yang tidak pernah henti memberikan doa, dukungan dan kasih dari

awal studi hingga selesainya menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Narotama.

10. Semua teman-teman saya di Magister Kenotariatan angkatan MMXXV yang telah berproses bersama saya selama diperkuliahkan dari Semester I hingga Semester III.
11. Semua sahabat yang telah banyak membantu saya dalam bentuk doa maupun saran dalam menyelesaikan tesis ini yaitu Ardian, Bilang, Brandon, Gandhi, Irwan, Jay, Julius, Lay, Marcel, Mario, Martin, Nugroho, Robby, Wiliam dan Yowen;
12. Teman dan kerabat saya lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah secara langsung maupun tidak langsung membantu saya dalam bentuk doa dan dukungan dalam proses penulisan tesis ini.

Saya berharap kepada Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam bentuk ilmu dan pelajaran ataupun dukungan penuh. Saya menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu serta bermanfaat bagi setiap para pembaca.

Surabaya, 21 Agustus 2024



Wilson, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul	i
Lembar Judul	ii
Lembar Persetujuan	iii
Lembar Pengesahan	iv
Halaman Pengesahan	v
Tim Penguji Tesis	vi
Form Pengajuan Judul Tesis	vii
Form Persetujuan Dewan Tesis	viii
Form Kesiapan Membimbing Tesis	ix
Surat Penugasan	x
Kartu Bimbingan Proposal Tesis	xi
Surat Keterangan Lulus Uji Plagiat	xiii
Form Pengajuan Ujian Proposal	xiv
Persetujuan Perbaikan Penilaian Proposal Tesis	xv
Kartu Kehadiran Mengikuti Proposal Tesis	xvi
Kartu Bimbingan Tesis	xvii
Surat Keterangan Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi/Tesis	xix
Form Pengajuan Ujian Tesis	xx
Persetujuan Perbaikan Penilaian Naskah Tesis	xxi
Surat Pernyataan Keaslian Tesis	xxii
Abstrak	xxiii
<i>Abstract</i>	xxiv
Kata Pengantar	xxv
Daftar Isi	xxviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.3.1 Tujuan Akademis	8

1.3.2 Tujuan Praktis	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.4.1 Manfaat Teoritis	9
1.4.2 Manfaat Praktis	9
1.5 Tinjauan Pustaka	9
1.5.1 Teori Pertanggungjawaban	9
1.5.2 Pengertian Perjanjian (<i>Verbintenissen</i>) dan Kontrak (<i>Contract</i>) ..	15
1.5.3 Pengertian Perjanjian Pra Kontrak	20
1.6 Orisinalitas Penelitian	25
1.7 Metode Penelitian	28
1.7.1 Tipe Penelitian	28
1.7.2 Pendekatan Penelitian	29
1.7.3 Bahan Hukum	29
1.7.4 Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	31
1.7.5 Analisis Bahan Hukum	32
1.6 Sistematika Penulisan	32
BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) LUNAS	34
2.1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 11 Tanggal 21 Juni 2017	34
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas	45
BAB III UPAYA HUKUM PEMBELI UNTUK BEROLEH KEPEMILIKAN ATAS OBJEK YANG DIBELINYA	58
3.1 Kendala Yang Dialami Pembeli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas	58
3.2 Upaya Non Litigasi	63
3.3 Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya	69
BAB IV PENUTUP	81
4.1 Kesimpulan	81
4.2 Saran	82

