

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS  
DI KECAMATAN KANDIS**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S1)**



Oleh:

**ARDIANSYAH**

**NIM: 10727000397**

**PROGRAM S1  
ILMU HUKUM BISNIS  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM  
RIAU  
1435H/2014M**



## PENGESAHAN

Skripsi berjudul "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Kecamatan Kandis" yang ditulis oleh:

Nama : ARDIANSYAH  
Nim : 10727000397  
Jurusan : ILMU HUKUM

Telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Sarjana Program Strata Satu (S1) Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada:

Hari : Senin  
Pukul : 08.00 Wib  
Tanggal : 27 Januari 2014

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Pekanbaru, April 2014

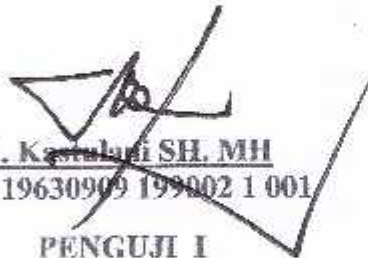


Dehan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum

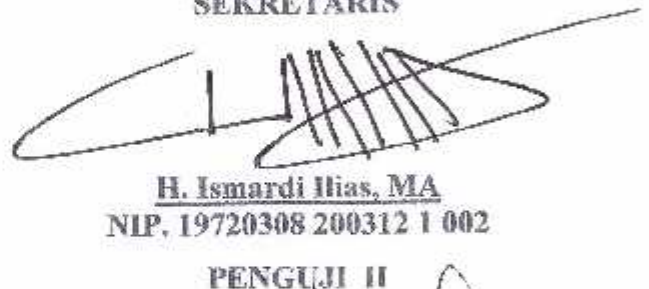
Dr. H. Akharizan, M.A, M.Pd  
NIP. 19711001 199503 1 002

## PANITIA UJIAN SARJANA

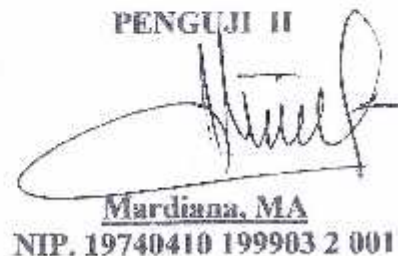
KETUA

  
M. Kasmalugi SH, MH  
NIP. 19630909 199002 1 001  
PENGUJI I

SEKRETARIS

  
H. Ismardi Ilias, MA  
NIP. 19720308 200312 1 002  
PENGUJI II

  
H. Nuraini Sahu SH, MH  
NIP. 19590711 199503 2 001

  
Mardiana, MA  
NIP. 19740410 199903 2 001

## ABSTRAK

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan Notaris maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan.

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan Skripsi ini adalah sebagai berikut; (1) Bagaimana kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya. (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Kecamatan Kandis. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya kepada penulis. Akhirnya penulis berhasil menyelesaikan Skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawat dan salam buat teladan ummat manusia sepanjang masa, Nabi Muhammad SAW yang telah berjasa besar dengan segenap pengorbanan beliau berhasil mengantarkan ummat manusia kejalan yang di ridhoi Allah SWT.

Skripsi ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Suska Riau. Dalam penulisan Skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materil yang sangat berharga. Oleh karena itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Rektor UIN Suska Prof. Dr. H.M. Nazir, MA bersama jajarannya yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
2. Bapak Dr. H. Akbarinza, MA. M. Pd, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum beserta jajarannya yang telah mempermudah proses penyelesaian Skripsi ini.
3. Ketua Jurusan Ilmu Hukum, Ibu Hj. Nuraini Sahu, SH. MH yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis serta sekretaris

Jurusan Bapak H. Maghfirah M.Ag dan Staf Jurusan Ilmu Hukum yang telah banyak membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

4. Bapak/ibu Dosen yang telah mendidik dan memberikan ilmu-ilmunya kepada penulis sehingga penulis bisa seperti ini mengerti apa yang belum penulis mengerti, semua ilmu yang telah diberikan sangat berarti dan berharga demi kesuksesan penulis dimasa mendatang.
5. Keluarga tercinta terutama kedua orang tua yang senantiasa memberikan nasihat-nasihat berharga dan istri tercinta yang telah memotivasi penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.
6. Kepada semua sahabat-sahabat penulis yang telah memberikan mitivasi dalam penyelesaian Skripsi ini.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah dengan tulus ikhlas memberikan doa dan dukungan hingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

Harapan penulis semoga Allah SWT menerima amal kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang lebih jauh lebih baik semoga Skripsi ini bermanfaat dan bisa menjadi khazanah ilmu pengetahuan. Terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekanbaru. April 2014

Ardiansyah  
Nim. 10727000397

## DAFTAR ISI

### ABSTRAK

### KATA PENGANTAR

### DAFTAR ISI

#### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah .....	9
C. Rumusan Masalah .....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian .....	10

#### BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Letak Geografis Kecamatan Kandis .....	14
B. Keadaan Demografis .....	15
C. Penyelenggaraan Pemerintahan .....	20

#### BAB III KERANGKA TEORI

A. Perjanjian .....	22
B. Tinjauan Tentang Akta .....	33
C. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	36
D. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	40

#### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya .....	47
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	57

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	65

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**RIWAYAT HIDUP**