

SKRIPSI
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH KAVELING ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI
DI NOTARIS-PPAT BOYOLALI
(Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:
NANDHITA LUH SHINTA
C100150077

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 30 Januari 2019

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N. (.....)
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H. (.....)
(Sekretaris Dewan Penguji)
3. Dr. Shalman Al Farizi, S.H., S.E., M.Kn. (.....)
(Anggota Dewan Penguji)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M. Hum)

NIK 337 / NIDN.0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NANDHITA LUH SHINTA

NIM : C100150077

Alamat : Jatirejo RT.03/RW.10, Glonggong, Nogosari, Boyolali.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis skripsi saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi manapun.
2. Karya tulis skripsi saya ini adalah murni pikiran, ide, rumusan masalah dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Di dalam karya tulis saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Surakarta, 14 Januari 2019

Yang membuat pernyataan,



Nandhita Luh Shinta
C100150077

MOTTO

الْخَبِيثَاتُ لِلْخَبِيثِينَ وَالْخَبِيثُونَ لِلْخَبِيثَاتِ وَالطَّيِّبَاتُ لِلطَّيِّبِينَ وَالطَّيِّبُونَ
لِلطَّيِّبَاتِ أُولَئِكَ مَبْرُؤُونَ مِمَّا يَقُولُونَ لَهُمْ مَغْفِرَةٌ وَرِزْقٌ كَرِيمٌ ﴿٢٦﴾

Wanita-wanita yang keji adalah untuk laki-laki yang keji, dan laki-laki yang keji adalah buat wanita-wanita yang keji (pula), dan wanita-wanita yang baik adalah untuk laki-laki yang baik dan laki-laki yang baik adalah untuk wanita-wanita yang baik (pula). Mereka (yang dituduh) itu bersih dari apa yang dituduhkan oleh mereka (yang menuduh itu). bagi mereka ampunan dan rezki yang mulia (surga)

(QS. An-Nuur 26)

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٥) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٦) فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ (٧) وَإِلَى
رَبِّكَ فَارْغَبْ (٨)

Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”

(QS. Al-Insyirah 5-8)

“Perbuatan baik tidak akan merugi”

(Ayah Penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Penulis (Jumari) dan Ibu Penulis (Suhartini) yang senantiasa tanpa lelah selalu berdoa, memperjuangkan dengan sekuat tenaga untuk terus memotivasi dan mendidik penulis untuk menjadi anak yang kuat, tegar, sholehah, berbakti dan berguna bagi agama, nusa dan bangsa.
2. Adek tercinta Hari Wijaya yang selalu menjadi alasan untuk terus maju sukses bersama agar dapat membahagiakan orang tua kita.
3. Keluarga besar penulis yang selalu mendo'akan dan mendukung penulis.
4. Kawan-kawan seperjuangan yang selalu memotivasi penulis untuk terus menjadi yang lebih baik.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang mana telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH KAVELING ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI DI NOTARIS-PPAT BOYOLALI (Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)” dengan baik. Sholawat serta salam tak lupa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman modern seperti saat ini dan yang dinantikan syafaatnya kelak di Yaumul Akhir.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penyusunan skripsi ini merupakan dari bimbingan, kerjasama dan dukungan berbagai pihak. Kemudian , pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Penulis (Jumari) dan Ibu Penulis (Suhartini) yang senantiasa tanpa lelah selalu berdoa, berjuang dan berusaha sekuat tenaga untuk terus memotivasi dan mendidik penulis untuk menjadi anak yang kuat, tegar, sholehah, dan semoga berguna bagi agama, nusa dan bangsa. Terima kasih atas seluruh kasih sayang dan cinta yang luar biasa.
2. Adik tercinta, Hari Wijaya yang selalu memotivasi penulis untuk terus maju dalam menggapai keberhasilan dan membahagiakan kedua orang tua bersama.

3. Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N. selaku dosen pembimbing yang cantik setiap harinya yang mana telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih untuk setiap perhatian dan kesabaran Ibu dalam membimbing penulis untuk dapat menyelesaikan Skripsi ini semoga Ibu Septarina sehat selalu.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UMS, yang telah memberikan ilmu yang luar biasa selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum UMS.
5. Staff Tata Usaha Fakultas Hukum UMS yang telah melayani penulis dengan baik dalam hal administrasi kampus.
6. Teman-teman kuliah ku, Prisma Ayu Setiya Ningrum, Silmi Alnafi Maraya, Yunita Aritanti, Uchi Kartika Anggre, Monica Selly Agatha Putri, Yoki Satia Rosadi terima kasih telah selalu ada untuk penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, semoga pertemanan kita tetap langgeng sampai akhir hayat.
7. Partner yang saling menyemangati, memotivasi penulis untuk terus maju selama kuliah dan mendukung penulis dalam menyusun skripsi. Terimakasih untuk Tri Aji Irawan kita sukses di masa depan.
8. Teman-teman seperjuangan DPM FH UMS, Rendhy Fahmi Huwaidy, Wiwied Widya Ningtyas, Riska Ilham Fahmito, Zaenab Al Mubarakah, terima kasih untuk setiap kerja sama, canda tawa dan air mata dan berproses bersama selama berjuang bersama di DPM FH UMS.
9. Teman-teman seperjuangan DPM FH UMS yang telah lebih dahulu purna, Irfan, Enggar Kartika, Muh Adib, Happy Tsania, Hernanda, Tri Aji Irawan, Zaki, Sitah Puncak, Ifa, dan Toto terima kasih untuk kerja samanya selama di DPM.

10. Adik-adik DPM FH UMS, Yusuf Ali Bachtiar, Mukhanet, Devi Prapita, Agnes Margita, Akbar, Eyga, Muhammad Rahmad Julianto, Fadila Faiz Alim, Fuad, Melsya, Irsyad, Ivan, Langit, Arini, Atimatul, Gita, Nana, Akmal, Thoriq, Alvin, Raihan dan Rohmad dan adek-adek 2016, 2017 dan 2018 lainnya. Semangat melanjutkan DPM FH UMS, semoga sukses selalu.
11. Kakak-kakak DPM FH UMS, Mbak Rismiyati, S.H., Mas Rangga, Mbak Fandika, Mbak Nadhila, S.H., Mbak Yessi, S.H., Mas Septiano Mulia, S.H, Mas Bayu Adi Prabowo, Mbak Nadia Ulfa S.H, Mbak Nastiti S.H dan Keluarga Besar DPM FH UMS terima kasih atas setiap nasehat, petunjuk dan ilmu yang diberikan selama berjuang di DPM FH UMS.
12. Semua pihak yang telah terlibat dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penyusunan skripsi ini mungkin jauh dari kesempurnaan, karena sempurna hanya milik Allah SWT. Maka dari itu saran dan kritik yang membangun, penulis berharap untuk perbaikan penulis dalam melakukan penelitian maupun penulisan selanjutnya. Semoga informasi dari skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk penulis dan pembaca.

Surakarta, 13 Januari 2019

Penulis



(Nandhita Luh Shinta)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Kerangka Pemikiran	7
G. Metode Penelitian	9
H. Sistematika Skripsi	12
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 15
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli	15
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	15
2. Asas-asas dalam Perjanjian Jual Beli	17
3. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli	27
4. Unsur-unsur Perjanjian	28
B. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	30
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	30
2. Tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	31
3. Bentuk dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	32
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 34
A. Bentuk dan Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kaveling antara Penjual dan Pembeli di Notaris-PPAT Boyolali	34
B. Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kaveling antara Penjual dan Pembeli di Notaris-PPAT Boyolali	49
C. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling antara Penjual dan Pembeli di Notaris-PPAT Boyolali.....	53

BAB IV	PENUTUP	61
	A. Kesimpulan	61
	B. Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

**PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH KAVELING ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI
DI NOTARIS-PPAT BOYOLALI
(Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)**

Nandhita Luh Shinta
C100150077
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: nandhitaluhshi@gmail.com

ABSTRAK

Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli di hadapan Notaris-PPAT dan berfokus di Kabupaten Boyolali. Pengikatan ini dilakukan karena adanya syarat Akta Jual Beli Tanah yang belum terpenuhi diantaranya belum lunasnya harga tanah yang disepakati atau belum terbitnya sertifikat hak atas tanah yang diperjual belikan. Untuk itu dibuatlah akta pengikatan jual beli agar penjual dan pembeli dapat memenuhi syarat, hak dan kewajiban sehingga dapat tercapai prestasi atau kesepakatan jual beli tanah tersebut. Selanjutnya dalam akta tersebut juga memuat akibat hukum atas dibuatnya akta pengikatan perjanjian jual beli yang harus ditaati oleh para pihak dalam perjanjian dan dilaksanakan dengan iktikad baik. Selain itu akta ini merupakan Akta Notariil dimana berkekuatan hukum tetap, bersifat otentik dan tidak dapat ditarik kembali. Kemudian perjanjian memiliki banyak asas, diantaranya asas kebebasan berkontrak. Pada perjanjian ini menganalisis bagaimana penerapan asas kebebasan dituangkan dalam perjanjian, dimana dalam asas kebebasan berkontrak seseorang dibebaskan untuk melakukan perjanjian apapun sebanyak tidak bertentangan dengan hukum, bebas mengenai kausa, dan syarat serta hak kewajiban didalamnya.

Kata kunci: pengikatan, jual beli, tanah kaveling

ABSTRACT

The sale and purchase of land is a preliminary agreement made by the seller and buyer in front of the Notaries and focuses on Boyolali District. This binding is done because of the condition of the Land Sale and Purchase Act that has not been fulfilled such as unpaid land price agreed or has not been issued certificate of land rights traded for sale. For that, the sale and purchase agreement is made for sellers and buyers to fulfill the requirements, rights and obligations so that the land acquisition or agreement can be reached. Furthermore, the act also contains legal consequences for the establishment of a binding agreement for sale and purchase agreements which must be adhered to by the parties in the agreement and executed in good faith. In addition, this act is a Notarial Deed where law enforcement remains, authentic and irrevocable. Then the agreement has many basic principles, including the principle of contractual freedom. In this agreement it analyzes how the basic principle of freedom is set out in the agreement, whereby in the principle of freedom of contract a person is freed to enter into any agreement not with standing the law, independent of the cause, and the terms and rights of obligations there in.

Keywords: binding, sale and purchase of land