

**PERLINDUNGAN TERHADAP PARA PIHAK DALAM  
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

**SKRIPSI**



Oleh:  
**FAUZI AHMAD**  
**NPM. 18810118**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO  
FAKULTAS HUKUM  
TAHUN 2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM  
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

**ABSTRAK**

**Oleh:**

**FAUZI AHMAD**

**NPM. 18810118**

Manusia adalah makhluk hidup yang semakin hari semakin berkenibang kebutuhannya. Apabila diperhatikan salah satu kebutuhan manusia terutama adalah tanah karena tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan bukan hanya daiam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahannya,yaitu:1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur?. 2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa?.

Penulis di dalam melakukan penelitian, menggunakan pendekatan, yaitu pendekatan yuridis empiris.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. 2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan Akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Saran dari penulis: 1. Kepada pihak penerima kuasa yang menjadi debitur baru dalam akta surat kuasa, saat mengambil peralihan kredit sebaiknya melibatkan pihak bank selaku kreditur agar mendapatkan persetujuan dengan tidak bertentangan baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun peraturan yang telah ditentukan oleh pemberi kredit. dan pihak kreditur mengerti bahwa telah terjadi peralihan debitur. Agar ketika penerima kuasa menghadap untuk menyelesaikan kredit dan akan mengambil sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan

dapat diberikan oleh kreditur. 2. Kepada notaris selaku pihak yang diberi wewenang dalam membuat akta otentik diharapkan dapat membantu peralihan hak dengan melihat lebih teliti perjanjian pokok yaitu perjanjian kreditnya, agar akta kuasa yang akan dibuat tidak bertentangan dengan perjanjian kredit. 3. Kepada pihak bank selaku pemberi kredit, kedepannya dapat memberikan penegasan secara berulang kepada calon debitur saat akan dibuatnya perjanjian kredit, hal ini juga membantu debitur mempertimbangkan kesanggupan dalam pengambilan kredit.

## PERSETUJUAN

Skripsi Oleh **FAUZI AHMAD** ini,  
Telah di periksa dan disetujui untuk diuji

Metro, ..... 2022

Pembimbing I,



ARIZA UMAMI, SH. MH  
NIDN. 0207108604

Metro, ..... 2022

Pembimbing II,



NITA RIA ANGKASA, SH. MH  
NIDN. 0210048502

Ka. Prodi Hukum,



NITARIA ANGKASA, SH., MH  
NIDN. 0210048502

## PENGESAHAN

Skripsi Oleh **FAUZI AHMAD** ini,  
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal : 27- JUNI - 2022

### TIM PENGUJI



ARIZA UMAMI, SH. MH., Ketua  
NIDN. 0207108604



DR. BENNADI, SH. MH., Penguji Utama  
NIDN. 0206116501



NITA RIA ANGKASA, SH. MH., Sekretaris  
NIDN.

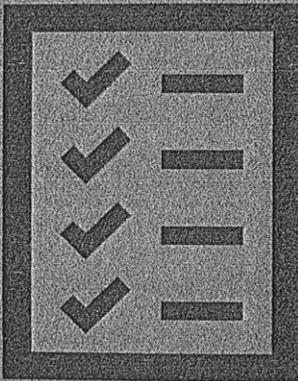
Mengetahui  
Dekan,



M. SHOFWAN TAUFIQ, SHI. MSI  
NIDN. 0203038604



**UNIT PUBLIKASI ILMIAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH  
METRO**



## **SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)**

Nomor: 2680/II.3.AU/F/UPI-UK/2022

Unit Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Metro dengan menerangkan bahwa:

Nama : FAUZI AHMAD  
NPM : 18810118  
Jenis Dokumen : SKRIPSI

### **JUDUL:**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Telah dilakukan validasi berupa Uji Kesamaan (*Similarity Check*) dengan menggunakan aplikasi *Turnitin*. Dokumen telah diperiksa dan dinyatakan telah memenuhi syarat bebas uji kesamaan (*similarity check*) dengan persentase  $\leq 20\%$ . Hasil pemeriksaan uji kesamaan terlampir.

Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 30 Juni 2022

Kepala Unit,



Dr. Anif Rahman Aththibby, M.Pd.Si.  
NIDN. 0203128801

Alamat:

KI Hajar Dewantara No.116  
Kedondongmulyo, Kec. Metro Timur Kota  
Metro, Lampung, Indonesia

Website: [www.upi.ummetro.ac.id](http://www.upi.ummetro.ac.id)  
Email: [upi@ummetro.ac.id](mailto:upi@ummetro.ac.id)

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FAUZI AHMAD

NPM : 18810118

Prodi : Hukum

Universitas : Universitas Muhammadiyah Metro

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya yang berjudul :  
"Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan  
sehat wal'afiat.



to, ..... 2022

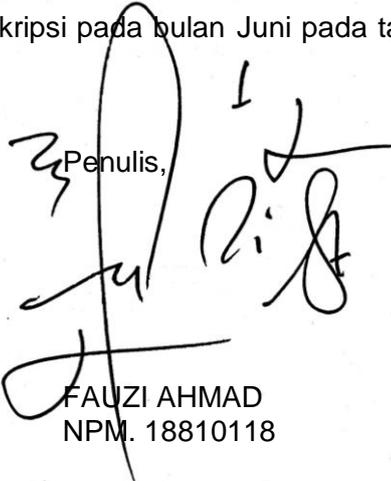
FAUZI AHMAD  
NPM. 18810118

## RIWAYAT HIDUP

Nama : FAUZI AHMAD  
NPM : 18810118  
Tempat, tanggal Lahir: Mataram Marga 30 - Desember 1977  
Agama : Islam  
Alamat Asal : Jln. Soekarno Hatta No 20 Mataram Marga Kec.  
Sukadana Kabupaten Lampung Timur  
No. Telp. / HP : 081273148686  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Nama Ayah : AHMAD NAWAWI  
Nama Ibu : RADEN IDALINA SANGJAYA.

Penulis telah menempuh dan menyelesaikan jenjang pendidikan formal yaitu sebagai berikut :

1. SD Negeri 1 Mataram –Marga lulus pada tahun 1990
2. SMP Negeri 1 Sukadana ..... lulus pada tahun 1993
3. SMA/SLTA Negeri 1 Sukadana lulus pada tahun 1996
4. Kemudian penulis melanjutkan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro pada tahun 2018.  
n 2018.
5. Penulis menyelesaikan menjalani ujian sekripsi pada bulan Juni pada tahun 2022.

Penulis,  
  
FAUZI AHMAD  
NPM. 18810118

## **MOTTO**

**“Dan Allah menyukai orang-orang yang bersabar”  
(Qur’an, Ali ‘Imran:146)**

**“Setiap Muslim yang menanam suatu tanaman atau suatu tumbuhan,  
kemudian tanamannya itu dimakan oleh burung, manusia atau hewan,  
maka itu akan menjadi Sodaqoh baginya”  
(Hadist Riwayat Al Bukhari)**

**“Aku berpikir maka aku ada”  
(Descartes)**

**“Hidup itu seperti menaiki sepeda, agar tetap seimbang, kau harus terus  
bergerak”  
(Albert Einstein)**

**“Orang yang bahagia adalah orang yang memulai hidupnya dengan  
berdo’a, mengabdikannya dengan menolong, menyertainya dengan  
senyum, dan mengakhirinya dengan bersyukur”  
(Penulis)**

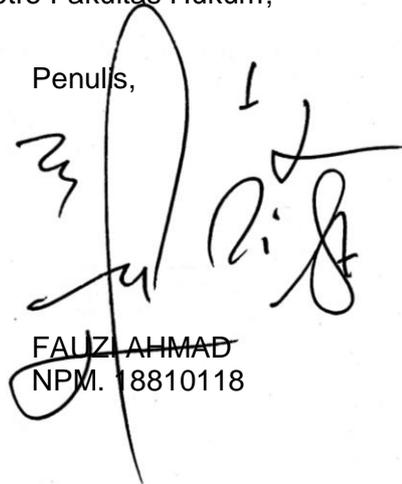
## PERSEMBAHAN

Dengan diiringi do'a dan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, serta junjungan tinggi Rasulluloh Muhammad SAW.

Dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa bahagia ini kupersembahkan karyaku ini kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda Tercinta sebagai bukti hormat, bakti dan sayang. Kalian adalah dua insan manusia yang begitu sangat ku sayangi dan kucintai, berkat didikan, bimbingan dan do'a mereka dalam membesarkanku, sehingga aku bisa menjadi orang yang berhasil.
2. Saudara-saudaraku serta seluruh keluarga besar yang selalu memotivasi, do'a dan perhatian sehingga aku lebih yakin dalam menjalani hidup ini.
3. Untuk seseorang yang selalu mengisi hari-hariku, tempat berkeluh kesah, orang yang selalu memberiku semangat, motivasi dan penuh perhatian.
4. Sahabat dan teman-teman yang selalu menemani, memberikan dukungan dan do'anya untuk keberhasilanku, terimakasih atas persahabatan yang indah dan waktu-waktu yang kita lalui bersama.
5. Untuk semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
6. Almamaterku Universitas Muhammadiyah Metro Fakultas Hukum;

Penulis,



FALIZ AHMAD  
NPM. 18810118

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan taufik serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha membahas masalah dengan judul; **“Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, untuk itu demi kesempurnaannya maka penulis mengharapakan kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari peran berbagai pihak, untuk itu penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. Jazim Ahmad, M.Pd, Rektor Universitas Muhammadiyah Metro.
2. Bapak M. Shofwan taufiq, SHI., M.SI. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
3. Bapak dr. PRIMA ANGKUPI, SH. MH. M.Kn. MM. CLA, Sebagai pembimbing I yang telah banyak membantu dan memberikan saran-saran yang membangun kepada penulis.
4. Ibu Intan Pelangi, SH. LLM sebagai pembimbing II yang telah banyak memberikan bantuan dan saran-saran yang sangat membangun.
5. Ibu Nitaria Angkasa, SH., MH, sebagai Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
6. Semua teman-teman terdekatku dan almamater Fakultas Hukum UM. Metro yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selama ini bercengkerama, memberi semangat kepadaku demi suatu tujuan, yaitu Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil. Semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca.

Metro, ..... 2022

FAUZI AHMAD  
NPM.18810118

## DAFTAR ISI

### Halaman

#### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Kerangka Teoritis dan Konseptual .....	8
E. Sistematika Penelitian .....	10

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah .....	20

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Pendekatan Masalah .....	34
B. Sumber dan Jenis Data .....	34
C. Penentuan Narasumber.....	35
D. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	35
E. Analisis Data .....	35

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Lampung Timur ..	37
B. Struktur Organisasi .....	38
C. Karakteristik Narasumber.....	40
D. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lampung Timur .....	40
E. Akibat Hukum Dari Peralihan Jual Beli Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Sepengetahuan Bank Dengan Dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Serta Akta Surat Kuasa .....	44

#### **BAB V Penutup**

A. Kesimpulan .....	61
B. Saran.....	61

#### **DAFTAR PUSTAKA**