

**ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TERHADAP TANAH SECARA ANGSURAN
YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat S-1**

**MUHAMMAD KEMAL RAMADHAN
NIM. A1011181219**

Program sarjana program studi hukum



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025**

**ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TERHADAP TANAH SECARA ANGSURAN
YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS**

SKRIPSI

Oleh :

**MUHAMMAD KEMAL RAMADHAN
NIM. A1011181219**

Program Sarjana Program Studi Hukum

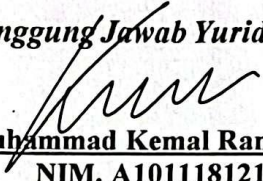


*Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025**


**ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH
SECARA ANGSURAN YANG DILAKUKAN
DI HADAPAN NOTARIS**

Tanggung Jawab Yuridis Pada

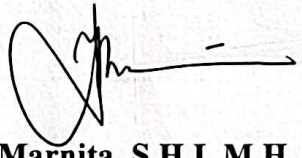

Muhammad Kemal Ramadhan
NIM. A1011181219

Disetujui Oleh

Pembimbing I


Agus, S.H., M.H.
NIP. 196008/11987031001

Pembimbing II


Marnita, S.H.I, M.H.
NIP. 19860327019032018

Disahkan Oleh

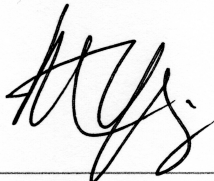
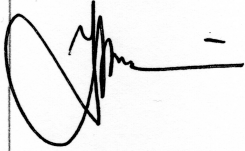
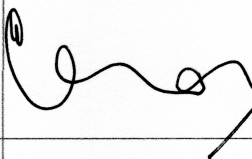

Dekan Fakultas Hukum UNTAN.


Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum
NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 21 Maret 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat / Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	<u>Agus, S.H., M.H.</u> NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I/ III/d	
Sekretaris Penguji	<u>Marnita, S.H.I., M.H.</u> NIP. 198603272019032018	Penata/ III/c	
Penguji I	<u>Chandra Maharani, S.H., M.H.</u> NIP. 196909301996032001	Penata Tingkat I/ III/d	
Penguji II	<u>Lolita, S.H., M.H.</u> NIP. 197206052009122001	Penata/ III/c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura
Pontianak

Nomor : 1250/UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 17 Maret 2025

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka

Pontianak, Maret 2025



Muhammad Kemal Ramadhan
NIM. A1011181219

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, dan junjungan serta suri tauladan kita Rasulullah SAW oleh karena anugerah-Nya dan syafaatnya, memudahkan penulis dalam melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian dan penyusunan bahan penelitian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH SECARA ANGSURAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan waktu oleh karena itu semua kritik dan saran akan diterima dengan setulus hati. Dalam proses penulisan ini, penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung.

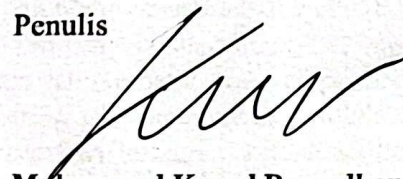
Oleh karena itu, di dalam kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sedalam – dalamnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko S.H., M.Si selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., L.L.M., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Bapak Agus, S.H., M.H., selaku pembimbing I yang telah memberikan banyak masukan dan pengajaran kepada penulis dalam hal penyempurnaan skripsi ini.
5. Ibu Marnita, S.H.I., M.H., selaku pembimbing II yang dengan bimbingan arahan, dan instruksinya memberikan penulis arah dan tujuan yang holistik dan konkrit dalam penyempurnaan skripsi ini.
6. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku penguji I yang memberikan kritik, saran, dan pengarahan dalam konteks penyempurnaan skripsi ini.

7. Ibu Lolita, S.H., M.H., selaku penguji II yang turut memberikan kritik, saran, dan pengarahannya dalam konteks penyempurnaan skripsi ini.
 8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah membekali dan memberikan kesempatan penulis menuntut ilmu dan pengetahuan hukum.
 9. Bapak dan Ibu karyawan dan staf Fakultas Hukum yang telah mempermudah dalam segala urusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
- Semoga segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis, mendapatkan pahala dari Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga mohon maaf kepada semua pihak apabila terdapat kesalahan dalam ucapan maupun tingkah laku selama di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Pontianak, Maret 2025

Penulis



Muhammad Kemal Ramadhan
NIM. A1011181219

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah secara angsuran yang dilakukan di hadapan notaris di Kota Pontianak. Latar belakang penelitian ini didorong oleh kebutuhan masyarakat terhadap mekanisme pembayaran tanah secara angsuran sebagai solusi atas keterbatasan finansial, meskipun praktik tersebut tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dari hal tersebut, maka ditentukan sebuah rumusan masalah yakni, Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris Di Kota Pontianak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum PPJB tanah secara angsuran yang dibuat di hadapan notaris serta mengkaji akibat hukum dari ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian.

Metodologi yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Sumber hukum utama mencakup Bahan Hukum Primer yang terdiri dari Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Pokok Agraria, Bahan Hukum Sekunder yang terdiri dari Buku, Jurnal, dan literatur yang berkaitan dengan berbagai teori hukum seperti kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum, Bahan Hukum Tersier yang terdiri dari Kamus Hukum, Berita dari pers terpercaya. Tata cara pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, setelah dilakukan pengumpulan data maka dilakukan analisis secara kualitatif.

Penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku. Namun, pelaksanaan PPJB tanah secara angsuran di Kota Pontianak sering kali menghadapi kendala dalam hal prosedural yang berkaitan dengan ketidakpatuhan terhadap ketentuan hukum, seperti manipulasi data atau verifikasi yang tidak memadai terkait status hukum tanah. Hal ini dapat berakibat pada terjadinya sengketa hukum yang merugikan pihak-pihak terkait, baik dalam hal pembayaran angsuran maupun status kepemilikan tanah. Akibat hukum dari ketidaksesuaian pelaksanaan PPJB, antara lain adalah ketidakpastian status tanah dan hak-hak para pihak yang dapat menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, perlu adanya upaya untuk memperkuat pengawasan terhadap praktik notariat dan memastikan prosedur yang berlaku dijalankan secara tepat.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris, Kota Pontianak

ABSTRACT

This study examines the legal strength of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for land installment payments made before a notary in the city of Pontianak. The background of this research is driven by the public's need for an installment payment mechanism for land as a solution to financial limitations, despite the fact that such practices are not explicitly regulated in the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). Based on this, the research problem is formulated as follows: What is the legal strength of the Sale and Purchase Agreement for land installments made before a notary in the city of Pontianak? This study aims to analyze the legal strength of PPJB for land installments made before a notary and examine the legal consequences of deviations in the implementation of the agreement.

The methodology used is normative juridical with a case approach. The primary legal sources include primary legal materials such as the Notary Office Law, the Basic Agrarian Law, secondary legal materials such as books, journals, and literature related to various legal theories such as legal certainty, justice, and the utility of law, and tertiary legal materials such as legal dictionaries and news from trusted media. Data collection was conducted through library research, followed by qualitative analysis.

This study reveals that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a notary has legal strength that is valid and binding on the parties involved, as regulated by the applicable legal provisions. However, the implementation of PPJB for land installments in Pontianak often faces procedural challenges related to non-compliance with legal provisions, such as data manipulation or inadequate verification of the legal status of the land. This may lead to legal disputes that harm the parties involved, both in terms of installment payments and the legal status of land ownership. The legal consequences of deviations in the implementation of PPJB include uncertainty regarding the status of land and the rights of the parties, which can lead to potential disputes in the future. Therefore, efforts must be made to strengthen the supervision of notarial practices and ensure that the procedures in place are properly followed..

Keywords: *Installment-Based Land Sale and Purchase Agreement, Notary, Pontianak City*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Keaslian Penelitian.....	5
BAB II KETENTUAN HUKUM DAN DASAR HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SECARA ANGSURAN	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	17
C. Tinjauan Umum tentang Tanah	20
D. Tinjauan Umum tentang Kewenangan Notaris/PPAT	29
E. Landasan Teori	34
1. Teori Keadilan	34
2. Teori Kemanfaatan	47

3. Teori Kepastian Hukum.....	57
4. Teori Notaris.....	70
BAB III METODE PENELITIAN	76
A. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian	76
B. Jenis Data.....	78
C. Teknik Pengumpulan Data.....	79
D. Teknik Analisis Data.....	80
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	81
A. Menganalisis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Secara Angsuran yang Dilakukan di Hadapan Notaris	81
B. Menganalisis Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Secara Angsuran yang Dilakukan di Hadapan Notaris Tidak Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku.....	90
BAB V PENUTUP	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan masyarakat modern telah mendorong pentingnya pengaturan hukum dalam jual beli tanah dan bangunan, termasuk yang dilakukan secara angsuran. Kebutuhan akan tanah dan bangunan seperti rumah, ruko, atau apartemen kini menjadi kebutuhan primer yang signifikan. Namun, keterbatasan finansial sering kali menjadi kendala utama bagi sebagian besar masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ini. Sebagai solusi, jual beli tanah atau bangunan secara angsuran menjadi alternatif yang dapat diandalkan untuk memiliki properti meskipun dana tunai tidak mencukupi.

Jual beli secara angsuran tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi mekanisme ini diakui berdasarkan ketentuan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdata. Dasar hukum yang relevan, seperti Pasal 1319, memberikan landasan bagi perjanjian yang tidak memiliki nama khusus, termasuk perjanjian jual beli secara angsuran. Selain itu, ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPerdata, sedangkan ketentuan khusus mengenai jual beli hak atas tanah berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam implementasinya, proses jual beli tanah termasuk yang dilakukan secara angsuran juga diatur dalam peraturan pelaksana, seperti PP

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan landasan hukum yang jelas mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Pada tahun 2021, pemerintah menerbitkan PP Nomor 18 Tahun 2021 sebagai bagian dari pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja yang memperbarui ketentuan terkait pendaftaran tanah dan tata cara peralihannya.

Namun, meskipun peraturan telah diterapkan, praktik jual beli tanah secara angsuran tetap tidak terlepas dari potensi sengketa hukum. Sebagai contoh, pada tahun 2015, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Barat (Bank Kalbar) melakukan pengadaan tanah seluas 7.883 meter persegi di Jalan Ahmad Yani, Pontianak, dengan tujuan membangun kantor pusat baru. Transaksi ini bernilai Rp99,17 miliar, tetapi ditemukan adanya kelebihan pembayaran sebesar Rp30 miliar. Kasus ini mengindikasikan adanya manipulasi harga dan pelanggaran prosedur pengadaan, sehingga Kejaksaan Tinggi Kalimantan Barat (Kejati Kalbar) menetapkan beberapa tersangka, termasuk Direktur Utama, Direktur Umum, dan Ketua Panitia Pengadaan tahun 2015.¹

Urgensi didalam penelitian ini terlihat jelas pada kasus tersebut yang mencerminkan pentingnya pengawasan dan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang sesuai dengan ketentuan hukum, terutama untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi semua pihak.

¹ Tim Warta Pontianak 02. 2024. "Kejati Tetapkan Tiga Tersangka Kasus Pengadaan Tanah Bank Kalbar". Tersedia pada link : https://wartapontianak.pikiran-rakyat.com/kalbar/pr-1178622003/kejati-tetapkan-tiga-tersangka-kasus-pengadaan-tanah-bank-kalbar?page=all&utm_source=chatgpt.com , diakses pada 15 Desember 2024.

Dalam teori hukum, kepastian hukum menggarisbawahi pentingnya prosedur yang jelas dan diakui secara hukum, sementara keadilan menekankan perlindungan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi. Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris dalam pembuatan akta otentik sangat penting untuk memastikan bahwa setiap tahapan transaksi dilakukan secara legal dan transparan.

Penelitian ini berfokus pada kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan di hadapan notaris di Kota Pontianak. Dengan memahami dasar hukum, prosedur pelaksanaan, dan relevansi perjanjian ini, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menciptakan kepastian hukum serta menghindari potensi penyimpangan di masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini diberi judul **“ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH SECARA ANGSURAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

“Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris Di Kota Pontianak”

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan data dan informasi terkait Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris
2. Menganalisis faktor untuk mengungkapkan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris
3. Menganalisis akibat hukum terkait Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris
4. Menganalisis upaya hukum terkait Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat dilihat dari penelitian ini, baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian hukum, khususnya terkait kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran di hadapan notaris, serta menambah wawasan tentang teori kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para praktisi hukum, notaris, dan masyarakat dalam memahami serta menerapkan perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus meminimalisir potensi sengketa yang timbul akibat ketidaksesuaian prosedur hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “ANALISIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH SECARA ANGSURAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS.”

tidak mengandung unsur plagiarisme terhadap penelitian hukum sebelumnya. Sebagai pembuktian dapat dibandingkan dengan hasil penelitian hukum dari beberapa peneliti terdahulu yaitu:

1. Nama : Dina Rahmawati
NIM : 21601021222
Jenis : Skripsi
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Islam Malang
Tahun Ajaran: 2021

a. Judul Penelitian

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MUTLAK

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak?

- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak?

c. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak;
- 2) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak.

d. Perbedaan Penelitian

Perbedaan antara penelitian dengan judul "*Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Kuasa Mutlak*" dan penelitian dengan judul "*Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris*" terletak pada fokus kajiannya. Penelitian pertama menitikberatkan pada aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang menggunakan kuasa mutlak sebagai mekanisme pengalihan hak, sedangkan penelitian kedua berfokus pada kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah secara angsuran yang melibatkan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, dengan perhatian khusus pada prosedur hukum dan akibat hukum apabila perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian, penelitian pertama lebih menyoroti kuasa mutlak sebagai objek kajian, sementara penelitian kedua berpusat pada mekanisme angsuran dan peran notaris.

2. Nama : Bagus Sakti Maulana
NIM : 30301900362
Jenis : Skripsi
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Islam Sultan Agung
Tahun Ajaran : 2024
a. Judul Penelitian

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana Prosedur Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris?
- 2) Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris?

c. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk Mengetahui dan Mendeskripsikan Mengenai Prosedur Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Yang Dibuat di Hadapan Notaris.
- 2) Untuk Mengetahui dan Memahami Mengenai Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Yang Dibuat di Hadapan Notaris.

d. Perbedaan Penelitian

Perbedaan antara penelitian berjudul "*Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Hadapan Notaris*" dengan penelitian berjudul "*Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris*" terletak pada cakupan dan fokus kajiannya. Penelitian pertama membahas secara umum prosedur dan kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris tanpa menyoroti mekanisme pembayaran atau jenis transaksi tertentu. Sementara itu, penelitian kedua secara khusus mengkaji kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dengan mekanisme pembayaran secara angsuran, serta menganalisis akibat hukum apabila perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, penelitian pertama lebih luas dalam membahas perjanjian pengikatan secara umum, sedangkan penelitian kedua lebih spesifik pada aspek angsuran dan konsekuensi hukumnya.