

**TESIS**

**KEABSAHAN AKTA AUTENTIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH DI HADAPAN NOTARIS YANG OBJEK  
TANAHNYA BELUM BERSERTIPIKAT**



**OLEH**

**Nama Mahasiswa : Ardiyansah**

**No. Pokok. Mhs : 20921058**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**

## HALAMAN PERSETUJUAN



### KEABSAHAN AKTA AUTENTIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN NOTARIS YANG OBJEK TANAHNYA BELUM BERSERTIPIKAT

Oleh:

Nama Mahasiswa : **Ardiyansah**

No. Induk. Mhs : **20921058**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing dan Penguji

**Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1,

**Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.**

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2,

**Pandam Nurwulan, S.H., M.H.**

Yogyakarta, .....

Anggota Penguji,

**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.**

Yogyakarta, .....


Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum



Universitas Islam Indonesia

  
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ardiyansah, S.H.

Nomor Pokok Mhs. : 20921058

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul "*Keabsahan Akta Autentik dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Notaris yang Objek Tanahnya Belum Bersertipikat*" adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan bukan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 27 Desember 2023



**Ardiyansah, S.H.**

## MOTO DAN PERSEMBAHAN

### **Motto:**

*“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*

**(QS. Ar-Ra’ad:11)**

*“Sesungguhnya perbuatan-perbuatan yang baik itu menghapuskan (dosa) perbuatan-perbuatan yang buruk.”*

**(Q.S. Huud:114)**

*“Jika kamu bekerja hanya untuk uang, kamu tidak akan pernah berhasil. Tetapi jika kamu menyukai apa yang kamu lakukan dan selalu mengutamakan kepuasan, kesuksesan akan menjadi milikmu.”*

### **Persembahan:**

Dengan penuh rasa syukurku atas segala nikmat yang telah Allah SWT limpahkan kepadaku. Kupersembahkan sebuah bukti kecil perjalanan hidupku kepada kedua orang tuaku tercinta yaitu Ayahanda Dahlan dan Ibunda Siti Yuliana serta Kakak saya tercinta yaitu Muhammad Hendrik Yanto, Yeyen Dahlia dan juga adik saya tersayang Meiysah Dahlia.

## KATA PENGANTAR

**Assalamua'alaikum Wr. Wb.**

*Alhamdulillah* *rabbil'alamin*, Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat limpahan rahmat, taufiq, dan hidayahnya, serta dengan diberikan nikmat kesehatan dan kesempatan penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Salawat serta salam tak lupa pula kita haturkan pada junjungan kita nabiullah Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang seperti sekarang ini.

Penulis sangat bersyukur dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Keabsahan Akta Autentik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Objek Tanahnya Belum Bersertipikat”. Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Akan tetapi setiap manusia tentunya tidak dapat luput dari khilaf dan salah begitupun dengan penulisan tesis ini, maka dari itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi untuk menyempurnakan penulisan ini.

Ucapan terimakasih penulis tiada terkira kepada Ayahanda Dahlan dan Ibunda Siti Yuliana yang telah melahirkan dan membesarkan penulis dengan kasih sayang dan selalu memanjatkan doa demi kebahagiaan penulis dengan penuh pengorbanan yang tulus dalam memberikan bantuan baik moral, materi, spiritual, semangat serta pengertian yang tulus sehingga penulis dapat menjalani setiap tapak kehidupan. Terima kasih telah menjadi motivasi terbesar bagi penulis. Serta Kakak- kakak saya tercinta Muhammad Hendrik Yanto, dan Yeyen Dahlia yang telah menemani dan menjadi pengingat bagi penulis untuk segera

menyelesaikan tesis ini. Serta adik saya Meisyah Dahlia yang selalu menjadi penyemangat bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H sebagai Pembimbing I dan Bunda Pandam Nurwulan, S.H., M.H sebagai Pembimbing II, yang telah memberikan waktu, tenaga dan fisiknya juga atas segala pengertian dan perhatiannya membimbing selama ini, terima kasih juga kepada Bapak penguji yaitu Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum. Ph.D, yang telah memberi kritik dan saran yang membangun bagi penulis dalam penulisan tesis ini.

Ucapkan terimakasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis, terutama kepada:

1. Orang Tua Saya Ayahanda Dahlan T dan Ibunda Sitti Yuliana.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing Akademik Sekaligus Ketua Program Studi Magiser Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Serta Staf Pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Rahmat Gandi Asruddin, S.H., M.Kn, Bapak Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H., M.Kn dan Ibu Nur Syamsi Mustafa, S.H., M.H selaku Notaris di Kota Baubau, Sulawesi Tenggara sebagai Narasumber yang

sudah membantu memberikan setiap informasi yang penulis butuhkan dalam penyusunan tesis ini.

6. Teman-teman angkatan XIV Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah bersama-sama berjuang menuntut ilmu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini hanyalah buatan manusia yang tidak luput dari kesalahan oleh karena itu penulis mengharapkan kepada siapa saja yang berkenan memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun. Harapan penulis, semoga tesis ini dapat memberikan kontribusi pengetahuan yang bermanfaat bagi yang membacanya.

Yogyakarta ,.....2023

Ardiyansah

<b>DAFTAR ISI</b>		<b>HAL</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>		<b>I</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>		<b>ii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>		<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>		<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>		<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>		<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>		<b>x</b>
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
	A. Latar Belakang Masalah.....	1
	B. Rumusan Masalah .....	10
	C. Tujuan Penelitian .....	10
	D. Manfaat penelitian .....	11
	E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	11
	F. Kerangka Teori .....	20
	G. Metode Penelitian .....	24
<b>BAB II</b>	<b>KAJIAN TEORETIK TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN KEABSAHAN AKTA AUTENTIK.....</b>	<b>30</b>
	A. Kajian tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	30
	B. Kajian tentang Akta Autentik yang Dibuat Notaris.....	44
<b>BAB III</b>	<b>ANALISIS KEABSAHAN AKTA AUTENTIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN NOTARIS YANG OBJEK TANAHNYA BELUM BERSERTIPIKAT .....</b>	<b>56</b>
	A. Gambaran Umum Pembuatan Akta Autentik dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah di Hadapan Notaris .....	56
	B. Analisis Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris Terhadap Hak atas Tanah yang Belum Bersertipikat .....	59
	C. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Hadapan Notaris sebagai Dasar Peralihan Hak sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di Hadapan PPAT..	71



<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>82</b>
	A. Kesimpulan .....	82
	B. Saran .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>84</b>

## ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang keabsahan akta autentik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah di hadapan notaris yang objek tanahnya belum bersertipikat. Isu permasalahan yang dirumuskan yaitu: *Pertama* bagaimana keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat? *kedua* apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT? Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual yang dianalisis dengan menggunakan kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *Pertama* notaris dapat membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum bersertipikat selama para pihak bisa membuktikan alas hak kepemilikannya berupa kwitansi, surat saksi dari desa/kelurahan, bukti surat ahli waris, dan surat ukur dari kantor Pertanahan. Terkait nantinya akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna ia dapat diuji kembali keautentikan dan keabsahannya di pengadilan, dengan catatan selama terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. *Kedua* akta PPJB dan AJB secara fungsi, tujuan dan manfaat berbeda. Akta PPJB ialah syarat untuk mengikat perjanjian sedangkan AJB ialah bukti dasar peralihank hak kepemilikan. Jadi PPJB yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat menjadi dasar peralihank hak sebagaimana AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Adapun saran yang dapat diberikan adalah bahwa notaris dalam membuat akta harus memperhatikan beberapa hal, menghindari ketidak jelasan informasi yang diberikan para pihak, mengkroscek ulang bukti-bukti dan data yang diberikan oleh para pihak, serta seorang notaris dalam menjalankan jabtannya harus mengutamakan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan pemubuatan akta autentik dan menghindari permasalahan hukum dikemudian hari. Karena notaris harus menjaga nama baik diri sendiri dan juga nama baik perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) sesuai sumpah jabatan dan sesuai dengan Kode Etik Notaris.

**Kata-Kata Kunci : Akta Autentik, Hak atas Tanah, PJB**

## ABSTRACT

*This thesis examines the validity of authentic deeds in the organization of buying and selling land rights before a notary where the land object has not yet been certified. The issues formulated are: First, what is the validity of the sale and purchase agreement deed made before a notary regarding land rights that have not yet been certified? secondly, can a sale and purchase agreement made before a notary be a guarantee of rights like a sale and purchase deed made before a PPAT? The type of research used is normative legal research. The approach used is a statutory and conceptualization approach which is analyzed using qualitative. The results of this research show that firstly a notary can make a PPJB deed whose land object has not been certified as long as the parties can prove the basis of their ownership rights in the form of a receipt, witness letter from the village/district, proof of heir's letter, and measuring letter from the Land Office. Regarding the deed having perfect legal force, its authenticity and validity can be tested again in court, provided that as long as the conditions for the validity of the agreement are fulfilled. The two PPJB and AJB deeds have different functions, objectives and benefits. The PPJB Deed is a requirement for binding an agreement, while the AJB is basic evidence of guaranteed ownership rights. So a PPJB made before a Notary cannot be a guarantee of rights like an AJB made before a PPAT. The advice that can be given is that a notary in making a deed must pay attention to several things, avoid unclear information provided by the parties, cross-check the evidence and data provided by the parties, and a notary in carrying out his office must prioritize the principle of caution so as not to errors occur in making authentic deeds and avoid legal problems in the future. Because notaries must maintain their own good name and also the good name of the Indonesian Notary Association (INI) in accordance with their oath of office and in accordance with the Notary Code of Ethics.*

**Keywords: Authentic Deed, Land Rights, PJB**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sangat meyakinkan. Sebagai kepanjangan tangan pemerintah, notaris bertanggung jawab atas sebagian tugas negara di bidang hukum perdata. Negara memberikan wewenang kepada warga negara untuk melibatkan notaris dalam pembuatan akta autentik dalam rangka memberikan perlindungan hukum di bidang hukum perdata. Karenanya, saat menjalankan tugasnya, notaris wajib menempati posisi sebagai pejabat umum yang melaksanakan tugas dengan penuh tanggung jawab.<sup>1</sup>

Notaris ada karena kebutuhan masyarakat akan alat bukti yang autentik. Dikatakan demikian karena sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan. Untuk membuktikan adanya hak atau kejadian itu dibutuhkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1866 KUH Perdata, yang meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik atau dengan akta di bawah tangan (Pasal 1867 KUH Perdata).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dody Radjasa Waluyo. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor), (Edisi Oktober-Desember 2001). Hlm. 63

<sup>2</sup> Hendra Made. *Problematik Notaris Dalam Praktik*. (Alumni: Bandung, 2021). Hlm. 1

Pada awalnya jabatan notaris adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti autentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.<sup>3</sup> Keistimewaan akta autentik yang merupakan produk dari kewenangan notaris adalah kekuatan pembuktiannya yang lengkap atau biasa disebut kekuatan pembuktian sempurna. Bahwa yang dimaksud dengan bukti lengkap ialah bukti sedemikian, sehingga hakim memperoleh kepastian yang cukup (*genoegzaam*) untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut penggugat, tanpa mengurangi kemungkinan adanya bukti tentang kebalikannya.<sup>4</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut (UUJN) bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kemudian dalam Pasal 15 ayat (1) dikemukakan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan

---

<sup>3</sup> Prasetya Fauzan. *Notaris Dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah* (Guepedia: Bogor, 2021). Hlm. 8

<sup>4</sup> Nasrudin Udin. *Op.Cit.* Hlm. 4

atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>5</sup>

Negara telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta autentik dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam hukum privat kepada masyarakat.<sup>6</sup> Oleh karena itu, apabila terjadi suatu sengketa yang akan diproses di pengadilan, maka hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang telah dicantumkan di dalam akta benar adanya dan benar-benar terjadi, dalam hal ini hakim tidak perlu lagi melakukan penambahan pembuktian lagi.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dibidang pertanahan. Melalui kewenangan inilah Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta autenteik terkait sertipikat tanah. Pendaftaran tanah dapat ditempuh melalui suatu proses yang diakhiri dengan penerbitan sertipikat atas nama pemilik sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan hak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Hlm. 2

<sup>6</sup> Habib Adjie. *Hukum Notaris Tafsir Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.* (Refika Aditama: Bandung, 2019). Hlm. 13

<sup>7</sup> *Ibid.* Hlm. 229

dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai negara hukum, Indonesia membuat berbagai peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi rakyatnya. Untuk melindungi kepentingan warga negara di bidang pertanahan, maka itu negara membuat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) di mana jaminan kepastian hukum tersebut adalah wujud perlindungan terhadap masyarakat. Tercermin dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yaitu Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah yaitu:<sup>9</sup>

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya administrasi tertib pertanahan.

---

<sup>8</sup> Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait proses peralihan hak atas tanah, maka diperlukan suatu akta dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan hal ini telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Berdasarkan uraian pasal ini notaris berwenang ikut serta dalam peralihan pertanahan. Peran utama notaris dalam penyelenggaraan peralihan pertanahan adalah membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang merupakan perjanjian awal sebelum dilakukannya akad perjanjian jual beli (PJB). Perjanjian Jual Beli yang berkaitan dengan pertanahan haruslah dibuatkan dalam bentuk akta autentik. Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan merupakan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup>

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian jual beli karena jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual. Maksud dari perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Namun, dalam kenyataannya tidak setiap jual beli ini dilangsungkan secara tunai,

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Psl 1 ayat (1)



salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang diketahui objek jual beli berupa hak atas tanah dan bangunan termasuk objek perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Demi menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum, dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, perlu dilakukan kajian terkait jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat, yang dilakukan dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoretis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat, sehingga jual beli tanah yang belum bersertipikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.<sup>11</sup>

Masyarakat seringkali melakukan perbuatan hukum dalam hal pertanahan, salah satunya dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan juga Pengikatan Jual Beli (PJB) yang mana masih banyak terdapat masyarakat belum bisa menerapkan isi dari perjanjian PPJB tersebut karena adanya beberapa faktor salah satunya terkait status kepemilikan sertipikat tanah yang belum didaftarkan atau belum balik nama.

Penting bagi masyarakat untuk mendaftarkan terlebih dahulu kepemilikan sertipikat tanahnya sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Kenapa demikian, karena kepemilikan sertipikat hak atas tanah ini

---

<sup>11</sup> Andy Hartanto. *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Teraftar Hak atas Tanahnya*. (Surabaya: LaksBang Justisia, 2014). Hlm. 83

merupakan identitas yang berisi tentang riwayat tanah dan sangat berguna bagi pemegang haknya diantaranya dapat memberikan rasa aman atas tanah yang dimilikinya, memudahkan peralihan hak, memiliki harga jual yang lebih tinggi dan dapat dijadikan jaminan kredit.

Namun di lapangan masyarakat masih banyak yang belum memahami manfaat dan juga keuntungan terkait pembuatan sertipikat tanah beserta Surat Hak Milik. Kemudian masih banyak masyarakat yang juga belum memahami pentingnya pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris, yang mana sebelum melakukan transaksi penjualan sebidang tanah yang mungkin tanahnya masih terjadi suatu peralihan hak atau masih dalam status objek jaminan di bank dan atau terkena sengketa lainya maka solusinya ialah akta PPJB. Sebenarnya masih banyak terdapat tanah masyarakat yang belum bersertipikat, bukti kepemilikan biasanya hanya berupa letter c, tanah warisan yang belum didaftarkan pemegang hak warisnya, dan sebagainya. Memerlukan waktu yang cukup panjang untuk mengubah status maupun riwayat tanah, maka dari itu dibutuhkan Proses peralihan hak di hadapan notaris yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dibuatnya akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT.

Oleh karena itu, penulis akan memberi contoh kasus yakni: Terjadi di desa Lawela, Kabupaten Buton Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara. Pada tahun 2019, Tuan LM menjual sebidang tanah warisan dari orang tuanya yang telah meninggal dunia dengan luas 800m<sup>2</sup> yang mana sertipikat tanahnya belum dibuat dan akan dijual dengan harga Rp. 80.000.000. Pada akhirnya tanah tersebut terjual

kepada seseorang yaitu Tuan DS. Jual beli tersebut hanya dilakukan dibawah tangan dengan rasa saling percaya dengan bukti pembayaran berupa kwitansi saja dan surat saksi dari pihak kantor desa setempat. Pada Tahun 2020 Tuan DS ingin menjual tanah tersebut kepada Tuan AJ seharga Rp 100.000.000 dan Tuan AJ baru bisa membayar uang muka sebesar Rp. 70.000.000 dan sisanya dibayar secara bertahap atau di cicil tiap dua bulan sebesar Rp. 5.000.000. Setelah terjadinya jual beli tersebut Tuan AJ diberi saran oleh saudaranya yang paham hukum, bahwa jika mau membeli tanah harus menggunakan jasa Notaris untuk dibuatkan akta agar terhindar dari sengketa dikemudian hari dan memiliki kepastian hukum. Akan tetapi jual beli tersebut sudah terjadi maka saran yang diberikan dibuatkan akta yang menjembatani cicilan tanah tersebut yaitu berupa akta PPJB.

Pada saat Tuan DS dan Tuan AJ ingin menghadap ke Notaris untuk meminta dibuatkan akta PPJB, Notaris tersebut tidak dapat menerima pembuatan akta PPJB karena belum mempunyai sertipikat tanah yang hanya sekedar kwitansi dan surat saksi dari kantor desa setempat.<sup>12</sup>

Berdasarkan Pada Pasal 16 huruf e UUJN menyatakan bahwa seorang notaris memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Sedangkan pada pasal sebelumnya yaitu Pasal 15 Ayat (1) menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

---

<sup>12</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 18 Maret 2023

Notaris yang bersangkutan jika memperlmasalahkan status hak milik tanah, maka menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) pengertian hak milik adalah sebagai berikut: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, kemudian jika memang seorang notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk perlindungan diri dengan menggunakan prinsip kehati-hatian maka notaris dapat menggunakan solusi lain yang terdapat dalam Pasal 15 Ayat 2 huruf e yang menyatakan bahwa notaris memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta. Hal ini mengartikan bahwa jika ada para penghadap yang ingin melakukan perbuatan hukum kepada para penghadap yang belum menggenapi unsur-unsur dalam melakukan perbuatan hukum tersebut maka notaris dapat memberikan saran, edukasi, serta pemahaman terkait persoalan apa yang mereka hadapi dan solusi apa yang harus mereka dapatkan untuk permasalahan hukum bagi para penghadap tersebut tidak boleh langsung menolaknya.

Oleh karena itu berdasarkan uraian latar belakang diatas, perlu untuk dilakukan penelitian serta mengkaji lebih lanjut perihal kenapa notaris tersebut menolak membuat akta PPJB yang objek tanahnya berupa kwitansi dan belum bersertipikat, sehingga penulis ingin membahas apakah notaris dapat membuat atau tidak akta PPJB yang objek tanahnya belum memiliki sertipikat. Selain itu penelitian ini akan lebih memfokuskan kepada keabsahan akta PPJB serta status yang akan dibuat oleh notaris. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas

penulis akan melakukan penelitian berjudul *“Keabsahan Akta Autentik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Di hadapan Notaris yang Objek Tanahnya Belum Bersertipikat”*.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian latar belakang masalah di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun dari uraian rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan menganalisis keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat.
2. Untuk memahami dan menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT.

#### **D. Manfaat penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis dan praktis yang diuraikan sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam disiplin ilmu hukum terkait keabsahan akta yang dibuat oleh notaris, serta pengetahuan di bidang kenotariatan dari segi peraturan perundang-undangnya.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pemecah atau jalan keluar untuk masalah yang timbul mengenai keabsahan dan status akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tengah berlangsung dan para penghadap serta jasa-jasa notaris bagi sesama profesi notaris.

#### **E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Tinjauan Pustaka berisikan hasil review terhadap penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya terkait topik dan permasalahan yang diteliti. Tujuannya adalah untuk menghindari adanya duplikasi karya ilmiah atas topik dan masalah yang akan dikaji. Berdasarkan hasil review terhadap kajian-kajian sebelumnya, dipaparkan pada Tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1.1 Hasil Penelusuran terhadap Penelitian-penelitian Sebelumnya

<b>No</b>	<b>Penulis</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Perbandingan Penelitian</b>
1.	Muliani, 2020, MKn, Univ.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang	1. Rumusan Masalah: Apakah perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan

	Hasanuddin. <sup>13</sup>	Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah.	<p>memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah, Apakah upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah.</p> <p>2. Hasil Penelitian: Pertama bahwa PPJB di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum jika dijadikan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah dan kedua terdapat berbagai upaya yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memberikan kredit berdasarkan jaminan PPJB di bawah tangan. Adapun upaya perlindungan hukum yang diterapkan dalam hubungannya dengan perjanjian kerja sama dengan developer, bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR Primary dan mengadakan perjanjian buy back guarantee dengan developer.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Muliani mengkaji dan menganalisis kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang diberikan developer sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa perjanjian pengikatan jual beli. Sedangkan dalam penelitian saya yaitu mengkaji mengenai keabsahan dan status akta yang dibuat di hadapan notaris terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang belum bersertipikat.</p>
2.	Selamat Lumban Gaol, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Dirgantara	Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak	1. Rumusan Masalah: Bagaimanakah keabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah, Bagaimanakah keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai dasar

<sup>13</sup> Muliani. 2020. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Hasanuddin

	Marsekal Suryadarma. <sup>14</sup>	Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden).	<p>pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.</p> <p>2. Hasil Penelitian: Bahwa Akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah atas bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut. Dan kesimpulan berikutnya akta PPJB tanah belum lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) atau keadaan jual beli proforma (schijnhandeling) tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Dalam penelitian Selamat Lumban Gaol lebih mengkaji keabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah serta keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. Sedangkan penelitian saya adalah mengkaji perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris apakah dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana PJB/AJB di hadapan PPAT, dan juga mengkaji sampai ke pembuatan akta autentiknya.</p>
3.	Wiwi Irmawati, Ayu Putriyanti, Anggita Doramia	Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.	1. Rumusan Masalah: Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana keutamaan akta autentik dibandingkan dengan akta di bawah

<sup>14</sup> Selamat Lumban Gaol. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)". *Jurnal*. Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma. Volume 11 No. 1, September 2020. Hlm 2



	Lumbanraja, M Kn, Univ. Diponegoro. <sup>15</sup>		<p>tangan serta apa sajakah keunggulan dari akta autentik tersebut.</p> <p>2. Hasil Penelitian: Bahwa Akta perjanjian pengikatan jual beli adalah akta autentik yang dibuat di hadapan notaris sebagai bentuk perjanjian pendahuluan yang dijadikan dasar untuk mengikat para pihak dalam peralihan hak.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Berdasarkan latar belakang diatas dengan disertai teori perlindungan hukum maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana keutamaan akta autentik dibandingkan dengan akta di bawah tangan serta apa sajakah keunggulan dari akta autentik tersebut. Adapun perbedaan dengan penulisan saya adalah, saya lebih mengkaji mengenai keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah sebagai akta autentik yang dibuat oleh notaris ditinjau dari KUHperdata, UUJN, dan UUPA serta bagaimana keabsahan akta AJB yang dibuat di hadapan PPAT.</p>
4.	Sigit Dwi Santoso, 2018, Mkn, Univ. Narotama Surabaya. <sup>16</sup>	Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013).	<p>1. Rumusan Masalah: bagaimana keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013, serta bagaimana tanggung gugat PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat keabsahan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013.</p> <p>2. Hasil Penelitian: bahwa Putusan MA Nomor 787 K/Pdt/2013 maka menunjukkan adanya perlindungan hukum dengan menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum terhadap jual beli dikarenakan tidak sesuai dengan sifat hukum adat. PPAT</p>

<sup>15</sup> Wiwi Irmawati, dkk. "Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak Atas Tanah". *Jurnal*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 13 Nomor 2, 2020. Hlm. 4

<sup>16</sup> Sigit Dwi Santoso. 2018. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013)". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

			<p>dalam pembuatan akta memiliki tanggung jawab dan tanggung gugat secara administrasi, pidana, perdata dan kode etik.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Sigit Dwi Santoso menelaah dan menganalisa tentang keabsahan akta jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 dan Tanggung gugat PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat keabsahan. Perbedaan terhadap penelitian penulis yaitu mengkaji perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris apakah dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana PJB/AJB di hadapan PPAT, dan juga mengkaji keabsahan akta PPJB yang objek tanahnya belum bersertipikat.</p>
5.	Hentry Hynisiah, 2011, MKn, Univ. Indonesia. <sup>17</sup>	Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Ppat/Notaris Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus).	<p>1. Rumusan Masalah: Bagaimana peran PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli hingga pendaftaran, dan bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa melihat dokumen asli.</p> <p>2. Hasil Penelitian: PPAT/Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya terutama dalam proses pembuatan akta jual beli telah melupakan prosedur/peraturan-peraturan yang harus diperhatikan oleh seorang PPAT/Notaris dalam pembuatan sebuah akta jual beli, dalam kasus tersebut ketiga PPAT/Notaris tersebut telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 Pasal 39 ayat 1 huruf a dan b. Kelalaian PPAT dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Penelitian terdahulu mengkaji keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT tanpa melihat dokumen aslinya dan juga membahas pembuatan akta jual beli hingga pendaftarannya, sedangkan penulis mengkaji akta PPJB yang dibuat di</p>

<sup>17</sup> Hentry Hynisiah. 2011. "Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Ppat/Notaris Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.Pk/Pdt/2009 Tanggal 16 September 2009)". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Indonesia

			hadapan notaris yang hak atas tanahnya belum bersertipikat dan apakah terdapat implikasi terhadap hukum positif Indonesia.
6.	Lilati Shofianah Agustin, 2020, MKn, Univ. Islam Indonesia. <sup>18</sup>	Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notaril.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumusan Masalah: Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta notaril dan Apakah akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan dengan akta pembatalan Notaril.</li> <li>2. Hasil Penelitian: PPAT didalam membuat akta jual beli tanah harus senantiasa mengedepankan kode etik dan peraturan jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998, jika terdapat kondisi dimana notaris melakukan pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT dikarenakan PPAT terlalu awal memberikan penomoran akta jual beli dan pihak pembeli telah membayar sejumlah uang untuk membayar pajak sedangkan surat keputusan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman belum terbit dan Akta jual beli yang telah didaftarkan pada kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman seharusnya tidak dilakukan pembatalan dengan akta notaril akibat salah atau terlalu awal memberikan penomoran pada akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT dan telah ditandatangani dan dibacakan kepada para pihak.</li> <li>3. Perbedaan Penelitian: penelitian terdahulu menjelaskan bagaimana pelaksanaan proses jual beli tanah, pembayaran dan penghitungan SSPD BPHTB, akibat hukum akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dibatalkan dengan akta notaril, dan tanggung jawab notaris terhadap akta jual beli yang dibuat</li> </ol>

<sup>18</sup> Lilati Shofianah Agustin. 2020. "Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibatalkan Dengan Akta Notaril". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Indonesia

			dihadapannya dengan akta pembatalan notaril, sedangkan penulis membahas perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris apakah dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana PJB/AJB di hadapan PPAT, dan juga mengkaji sampai ke pembuatan akta autentiknya.
7.	Moh Ikang Fauzi, 2018, MKn, Univ. Narotama Surabaya. <sup>19</sup>	Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Perpajakannya Belum Terbayar.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumusan Masalah: Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang pajak PPH/BPHTB belum terbayar dan apa akibat hukum bagi para pihak atas pajak Jual Beli Tanah yang belum terbayar.</li> <li>2. Hasil Penelitian: Para pihak dalam perbuatan jual beli tanah adalah pihak penjual dan pihak pembeli, didalam jual beli harus adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada Pasal 1320 KHUPerdata dan Pembuatan akta jual beli tanah dilakukan setelah kewajiban pajakpajak harus dibayarkan.</li> <li>3. Perbedaan Penelitian: Penulis dalam tesis ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang kedudukan hukum akta jual beli tanah yang pajak atas peralihan haknya belum terbayar dan dampak hukum yang ditanggung oleh para pihak terhadap pajak jual beli tanah sedangkan penulis mengkaji keabsahan akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris yang ha katas tanahnya belum bersertipikat.</li> </ol>
8.	Fariz Hadyanto, 2021, MKn, Univ. Islam Sultan Agung Semarang. <sup>20</sup>	Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus Di Kabupaten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumusan Masalah: Bagaimana pertanggung jawaban notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya dan bagaimana solusi terhadap pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) jika terjadi sengketa.</li> <li>2. Hasil Penelitian: Pertanggung jawaban notaris dalam pembuatan akta perjanjian</li> </ol>

<sup>19</sup> Moh Ikang Fauzi. 2018. "Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Perpajakannya Belum Terbayar". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

<sup>20</sup> Fariz Hadyanto. 2021. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus Di Kabupaten Pemalang)". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang

		Pemalang).	<p>pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya yaitu apabila akta pengikatan jual beli atas tanah yang ditanda tangani dan dibuat oleh notaris ada kekeliruan, tidak sesuai dengan tata cara pembuatannya, maka notaris memiliki tanggung jawab secara hukum terhadap siapa dan kepada siapa akta perjanjian jual beli dibuatnya. dan apabila terjadi sengketa yaitu dengan melalui musyawarah atau melalui peradilan.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Penulis terdahulu lebih memfokuskan pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya dan juga mencari solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa sedangkan penelitian penulis mengkaji keabsahan akta autentik terkait PPJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.</p>
9.	Putu Mahaesa Surya Putri Utami, 2017, Program Kekhususan Hukum Bisnis, Univ. Udayana. <sup>21</sup>	Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017).	<p>1. Rumusan Masalah: Bagaimanakah keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Nomor 36, tanggal 9 November 1984 di Banjar Padangtawang, Desa Cunggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali dan Apakah dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung sudah benar untuk membatalkan PPJB yang dibuat berdasarkan Akta Notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130 K/Pdt/2017 dikaitkan dengan asas perjanjian yang ada.</p> <p>2. Hasil Penelitian: Kasus PPJB ini bermula saat I Rantuh, pemilik tanah di Banjar Padangtawang, Desa Cunggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Maria Nengah Suarti di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. dengan Akta Notaris Nomor 36, tanggal 9 November 1984, dikarenakan transaksi</p>

<sup>21</sup> Putu Mahaesa Surya Putri Utami. 2017. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)". *Tesis*. Program Kekhususan Hukum Bisnis Universitas Udayana

			<p>tersebut telah memenuhi syarat formal jual beli hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan adanya akta PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka PPJB hak atas tanah yang terjadi antara I Rantuh dengan Maria Nengah Suarti dapat dikatakan legal (sah) menurut hukum.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Penelitian terdahulu mengkaji dasar atas pertimbangan Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan PPJB tersebut, yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman terkait keabsahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut. Perbedaan penelitian penulis adalah menganalisis perihal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris apakah dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana PJB/AJB di hadapan PPAT, dan juga mengkaji keabsahan akta PPJB yang objek tanahnya belum bersertipikat.</p>
10.	St. Aminah Mz, 2020, MKn, Univ. Hasanuddin. <sup>22</sup>	Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Isteri	<p>1. Rumusan Masalah: Bagaimanakah alasan dan tanggung jawab notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan isteri dan bagaimana pertimbangan hukum Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan isteri.</p> <p>2. Hasil Penelitian: Alasan notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi adalah karena pihak penghadap telah membuat surat pernyataan dan menyatakan akan menanggung segala risiko yang timbul akibat dari dibuatnya akta PPJB tersebut dan pertimbangan Majelis Pengawas dalam menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis adalah karena</p>

<sup>22</sup> St. Aminah Mz. 2020. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Isteri". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Hasanuddin

			<p>pelanggaran yang dilakukan oleh notaris selaku terlapor, tidak berdampak fatal terhadap para pihak, dan belum menimbulkan kerugian.</p> <p>3. Perbedaan Penelitian: Penelitian terdahulu mengkaji dan menganalisis terkait alasan notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri serta bagaimana tanggung jawab notaris tersebut, sedangkan penelitian penulis lebih mengedepankan kajian hukum terkait keabsahan akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris atas objek tanah yang belum bersertipikat ditinjau dari KUHperdata, UUJN, dan UUPA.</p>
--	--	--	---

Dari uraian kajian-kajian tesis di atas, terlihat adanya perbedaan baik dalam judul maupun isi rumusan masalah. Tesis ini lebih menitikberatkan pada pengkajian keabsahan akta autentik terkait perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan notaris, khususnya dalam konteks objek tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, tesis ini juga melakukan analisis terhadap perbedaan fungsi, manfaat, dan tujuan antara dua produk notaris, yaitu akta PPJB dan akta AJB, yang dibuat oleh PPAT.

Tesis ini dapat dikategorikan sebagai karya yang orisinal dan bukan hasil duplikasi dengan dasar perbedaan-perbedaan yang telah dijelaskan.

## **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah suatu gambaran yang berisi penjelasan objek penelitian sebagai landasan berfikir yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Adapun penelitian ini akan memuat beberapa hal sebagai berikut:

## 1. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.<sup>23</sup> Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi.

Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang untuk dipatuhi,<sup>24</sup> sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan menurut Mirriam Budiardjo ialah kekuasaan yang berbadan hukum, kecakapan dalam melaksanakan tindakan hukum, yang mana tindakan ini dilaksanakan dengan maksud menimbulkan akibat hukum, dan meliputi hal-hal yang lenyap dan timbulnya akibat hukum tertentu. Hak yang bermakna kebebasan

---

<sup>23</sup> Ensiklopedia Bebas. Wewenang. [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com). Diakses pada tanggal 17 November 2022. pukul 13.21.WIB

<sup>24</sup> <http://restuningmaharani.blogspot.com/2009/10/teori-kewenangan.html>. Diakses pada tanggal 17 November 2022 pukul 17.00



dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melaksanakan tindakan tertentu.<sup>25</sup>

Seseorang yang memiliki kewenangan tentunya memiliki prinsip moral untuk dapat mendirikan dan menjalankan keputusan yang bersifat publik. Oleh karena itu, kewenangan yang melekat dalam diri seseorang tidak sekedar pada kepunyaan dan kecakapan seseorang dalam memanfaatkan kewenangannya guna mengendalikan sikap pihak lain.<sup>26</sup> Namun, desakan dalam kewenangan ini terdapat dalam hak yang ada terhadap perorang atau sekelompok orang untuk memanfaatkan kewenangannya guna mengendalikan sikap pihak lain.

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, penulis berkesimpulan bahwa kewenangan (*authority*) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (*competence*). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

## 2. Teori Kontrak

Kontrak atau perikatan adalah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih, dimana terhadapnya hukum meletakkan hak pada satu pihak, dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya. Apabila satu pihak tidak mengindahkan atau melanggar hubungan hukum tersebut maka hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi atau dipulihkan kembali. Sementara apabila salah satu pihak

---

<sup>25</sup> Miriam Budiardjo. *Dasar-dasar Ilmu Politik*. (Gramedia Pustaka Utama, 2013). Hlm. 63

<sup>26</sup> Elly M Setiadi & Usman Kolip. *Pengantar Sosiologi Politik*. (Kharisma Putra Utama, 2013). Hlm. 162

tidak memenuhi kewajibannya, maka hukum memaksakan agar kewajiban tersebut dipenuhi.<sup>27</sup>

Pembuatan suatu kontrak atau perjanjian harus didasarkan pada konsensualisme atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Adanya asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”<sup>28</sup>

Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu:

1. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Menurut Munir Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi

---

<sup>27</sup> Tami Rusli. *Hukum Perjanjian Yang Berkembang Di Indonesia*. (Bandar Lampung: Anugerah Utama Raharja Aura Printing & Publishing. 2012). Hlm. 1

<sup>28</sup> Salim H.S., S.H., M.S. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Sinar Grafika; Jl. Sawo Raya No. 18, cetakan ketujuh. 2010). Hlm. 26

tersebut. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, “suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”<sup>29</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini ialah penelitian hukum normatif yang didukung dengan literasi dari narasumber dan juga dilakukan dengan meneliti bahan pustaka. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang menjadikan hukum positif sebagai dasar dalam menjawab permasalahan hukum yang dihadapi dengan menggunakan pendekatan undang-undang, konseptual dan pendekatan kasus.<sup>30</sup>

### **2. Objek dan Subjek Penelitian**

Objek penelitian berupa akta autentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, yang berkaitan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) dan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Subek penelitian berkenaan dengan pihak-pihak yang akan menambahkan informasi untuk membantu memperkuat temuan atau informasi terkait objek penelitian, yaitu beberapa notaris (narasumber) di daerah Kota Baubau, Sulawesi Tenggara:

---

<sup>29</sup> Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional*. (Rjagrafindo Persada, Jakarta. 2006). Hlm. 1

<sup>30</sup> M. Syamsudin. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. (Jakarta: Kencana. 2021). Hlm. 126

- a) Nur Syamsi Mustafa, S.H., M.Kn
- b) Rahmat Gandi Asruddin, S.H., M.Kn
- c) Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H., M.Kn
- d) Laode Arsanudin. S.H., M.Kn
- e) Valdy Tunggeng. S.H., M.Kn

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini masuk dalam klasifikasi normatif yaitu antara lain:

#### a. Metode Pendekatan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Peneliti mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya dan memahami kandungan yang ada dibelakang undang-undang tersebut, lalu peneliti akan menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.<sup>31</sup>

#### b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual dikaji dari konsep sistem peraturan perundang-undangan dan doktrin-doktrin dalam perkembangan konsep ilmu hukum.<sup>32</sup>

### 4. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang dipergunakan yaitu:

#### a. Bahan hukum primer

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Prenadamedia Group: Jakarta, Hlm. 92

<sup>32</sup> Haryono, dalam Johnny Ibrahim. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. (Bayumedia, Malang, 2005). Hlm. 93-95

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum penelitian yang digunakan antara lain:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku hukum tentang keperdataan, Perkawinan, dan serta, yakni bahan-bahan hukum berupa tulisan karya ilmiah yang dalam bentuk buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin, hasil-hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi, jurnal, artikel, dan jenis-jenis penulisan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>33</sup>

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan dan pengelolaan data penulis dalam penelitian menggunakan studi dokument dan studi kepustakaan dengan cara membaca buku, menelaah literatur, dan penelusuran bahan hukum melalui media internet atau website, serta peraturan perundang-undangan.<sup>34</sup> Sebagai berikut:

a. Studi dokumen atau kepustakaan (*Library Research*)

---

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Ibid.* Hlm. 181

<sup>34</sup> Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum.* (Mataram, Mataram University Press, 2020). Hlm. 64-65

Kegiatan mengumpulkan serta memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penulis.<sup>35</sup> Proses pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca, menelaah buku-buku, mempelajari, mencatat dan mengutip buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan tesis ini. Mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan topik penelitian melalui buku-buku, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, maupun sumber lainnya.

b. Wawancara narasumber untuk menggali/mengkaji bahan hukum

Penulis gunakan sebagai bahan hukum pendukung, yang telah diperoleh dari studi kepustakaan kemudian diperjelas dengan bahan hukum dari hasil wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya secara langsung pada narasumber terkait permasalahan yang penulis teliti dalam tesis ini. Wawancara juga merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.

6. Analisis Bahan Hukum

Penelitian diolah non-statistik karena jenis penelitian berupa kualitatif,<sup>36</sup> yaitu metode analisis bahan hukum dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi bahan hukum yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan teori-teori dari studi kepustakaan (bahan hukum sekunder), kemudian dibuat

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Ibid.* Hlm. 195

<sup>36</sup> M. Syamsudin. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum.* (Jakarta: Kencana. 2021). Hlm. 128

kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut dipaparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif yang nantinya akan diperoleh arti dan kesimpulan untuk menjawab permasalahan.<sup>37</sup>

#### 7. Pertanggungjawaban Sistematika

Tesis ini tersusun atas empat bab dengan sub bab pada masing– masing babnya, di mana masing-masing bab tersebut saling terkait. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinilitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Untuk memberikan arahan yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang biasa, maka penelitian dibatasi dan difokuskan dalam pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.

Bab II Kajian Teoretik Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Keabsahan Akta Autentik. dalam bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teori dan konsep diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis guna untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang keabsahan akta autentik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah di hadapan notaris yang objek tanahnya belum bersertipikat.

---

<sup>37</sup>Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2004). Hlm. 50-51

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan untuk diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan tinjauan pustaka yang terdapat dalam BAB II. Pembahasan dalam bab ini adalah untuk memahami dan menganalisis keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana akta jual beli di hadapan PPAT. Pembahasan yang dikemukakan tersebut merupakan orientasi dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

Bab IV Penutup, bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam penelitian ini dan kemudian diberikan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis. Saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan penelitian ini.



## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIK TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN KEABSAHAN AKTA AUTENTIK**

#### **A. Kajian tentang Perjanjian Jual Beli Tanah**

##### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah**

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.<sup>38</sup>

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana orang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Menurut bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>39</sup>

Berdasarkan KUHPPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru

---

<sup>38</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. (Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, 2008). Hlm. 63

<sup>39</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. (Cetakan 20, Intermedia, Jakarta, 2002). Hlm. 1

meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>40</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>41</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Terkait hal pembeli tidak membayar sisanya,

---

<sup>40</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). Hlm. 86

<sup>41</sup> Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010). Hlm. 149

maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>42</sup>

## 2. Asas-asas dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian dikenal dengan beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut antara lain:<sup>43</sup>

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

### b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi

---

<sup>42</sup> *Ibid.* Hlm.72

<sup>43</sup> Salim HS. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. ( Sinar Grafika, Jakarta, 2014). Hlm. 89

cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. *Asas pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>44</sup>

*Asas pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. *Asas Itikad Baik (Goede Trouw)*

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal

---

<sup>44</sup> Subekti. *OP. Cit.* Hlm.10

sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.<sup>45</sup>

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.<sup>46</sup>

3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Syarat sah dan unsur perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara, dan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: kesepakatan, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Berikut ini penjelasan dari syarat sahnya suatu perjanjian:

---

<sup>45</sup> *Ibid.* Hlm. 12

<sup>46</sup> *Ibid.* Hlm. 13

a. Kesepakatan

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya.<sup>47</sup>

Pengertian sepakat digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>48</sup>

b. Kecakapan

Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.<sup>49</sup>

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>47</sup> I Ketut Oka setiawan. *Hukum Perikatan*. (Sinar Grafika, Jakarta, 2016). Hlm. 61

<sup>48</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001). Hlm.73

<sup>49</sup> Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. (RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011). Hlm. 23-24

#### d. Suatu Sebab yang Halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, Bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang.

Hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak ataupun hati seseorang, yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian tersebut.<sup>50</sup>

#### 4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah

Setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek, pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu, serta yang kedua yaitu seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.<sup>51</sup> Pengertian objek adalah kebalikannya dari subjek. Objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitor), dan hal terhadap pihak berhak (kreditor) yang memiliki hak.<sup>52</sup>

##### a. Subjek Perjanjian

Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum, maka dari itu semua manusia dan badan hukum

---

<sup>50</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Raja Grafindo, Jakarta, 2010). Hlm. 161

<sup>51</sup>Ridwan Khairandy. *Pokok-Pokok Hukum Dagang*. (Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014). Hlm. 13

<sup>52</sup> *Ibid.* Hlm. 19

dapat melakukan perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum. Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat pikirannya dan tidak boleh ada peraturan hukum atau dibatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang berkawin/NIKAH dan sebagainya.<sup>53</sup> Ada dua yang termaksud dalam subjek perjanjian yaitu:

- 1) Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.
- 2) Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kekhilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

#### b. Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata) Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang jumlahnya tidak bisa ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

---

<sup>53</sup> *Ibid*, Hlm. 14



3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata)

Selain itu ada juga barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, antara lain adalah:

- a) Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai negara;
- b) Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba;
- c) Warisan yang belum terbuka.

#### 5. Pengertian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Menurut Pasal 1 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
2. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah

susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.<sup>54</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut bahwa PPJB adalah pengikatan sementara yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, ketika melakukan perjanjian dan aktanya di hadapan notaris. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi objek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

Ketika perjanjian tersebut bersifat sementara, sertifikat tanah tetap atas nama penjual hingga seluruh klausul yang disepakati terpenuhi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) umumnya dilaksanakan untuk mencegah properti agar tidak dibeli oleh pihak lain. Fungsi utama PPJB adalah sebagai pengikat sementara, yang memungkinkan waktu untuk menunggu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 1) Jenis-jenis PPJB

Dilihat dari pelunasan pembayaran, ada dua jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas, yaitu:

- a. PPJB belum lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi dengan kata lain proses jual belinya dengan cara menyicilnya.
- b. Kemudian, PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual

---

<sup>54</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Belinya (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertipikat, dan lainnya.

## 2) Syarat-syarat Pembuatan PPJB

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. PBG;
- d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- e. dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).<sup>55</sup>

## 3) Kekuatan Hukum PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik sebagaimana pada Pasal 1868 KUH Perdata, dan dalam kaitannya dengan akta autentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut: “suatu Akta Autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

## 6. Pengertian Hak Milik Tanah

### 1) Hak Milik

---

<sup>55</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) pengertian hak milik adalah sebagai berikut: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

## 2) Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) maupun warga negara asing (selanjutnya disebut WNA).<sup>56</sup> Pemegang hak atas tanah diberikan

---

<sup>56</sup> Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2010). Hlm. 87

wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki.

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Mengenai macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

1. hak milik;
2. hak guna-usaha;
3. hak guna-bangunan;
4. hak pakai;
5. hak sewa;
6. hak membuka tanah;
7. hak memungut hasil hutan;
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>57</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk

---

<sup>57</sup> Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

tanah hak milik, hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU), hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.<sup>58</sup>

### 3) Pendaftaran Hak Milik Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>59</sup>

Apabila pendaftaran tanah belum dilakukan dan batas-batas bidang tanahnya secara hukum belum ditetapkan maka mengacu pada Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk keperluan penetapan batas bidang tanah

---

<sup>58</sup> Ida Bagus Wyasa Putra. *Hukum Bisnis Pariwisata*. (Bandung: Refika Aditama, 2003). Hlm. 85

<sup>59</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

- a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
- b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tandatanda batasnya.<sup>60</sup>

## **B. Kajian tentang Akta Autentik yang Dibuat Notaris**

### **1. Pengertian Akta Autentik**

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau ”akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>61</sup> Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acte*” yang dalam bahasa Perancis

---

<sup>60</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

<sup>61</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Liberty, Yogyakarta, 2006). Hlm. 149

berarti perbuatan.<sup>62</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- 1) Suatu perbuatan hukum.
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Sejak semula akta itu dibuat secara sengaja dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 KUH Perdata. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Fungsi tanda tangan adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Akta yang dibuat oleh A dan B dapat diidentifikasi dari tanda tangan yang dibubuhkan dalam tanda tangan pada akta-akta tersebut. Oleh karena itu nama atau tanda tangan yang ditulis dengan huruf balok tidaklah cukup, karena dari tulisan huruf balok itu tidak nampak ciri-ciri atau sifat-sifat pembuat.

Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta.

---

<sup>62</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Intermasa, Jakarta, 2001). Hlm. 29



Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.<sup>63</sup>

## 2. Jenis-jenis Akta

Menurut Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

### 1) Akta Autentik

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Akta autentik menurut UUJN No 2 Tahun 2014 Pasal 1 Ayat 7 yaitu Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:

---

<sup>63</sup> Indonesia Legal Center Publishing, *Op.Cit.* Hlm 38

1. Bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>64</sup>

Menurut C. A. Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>65</sup>

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi.
- c. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

## 2) Akta dibawah Tangan

---

<sup>64</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Arkola, Surabaya, 2003). Hlm. 148

<sup>65</sup> Herlien Budion. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016). Hlm. 3-4

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.<sup>66</sup>

Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum.<sup>67</sup> Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

a. Legalisasi

Akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada notaris dan di hadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tandatangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

b. *Warmerken*

Akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memhami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tandatangan.

---

<sup>66</sup> Richard Cisanto Palit, *Lex Privatum. Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan*. “*Jurnal*”. Volume 3 – Nomor 2, April-Juni, 2015. Hlm. 136

<sup>67</sup>*Ibid.* Hlm. 137

### 3. Kekuatan Pembuktian Akta

Kekuatan pembuktian akta autentik dalam hal ini terdapat 3 aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:<sup>68</sup>

#### a. Lahiriah

Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari luar sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah, sehingga beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta autentik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.<sup>69</sup>

#### b. Formil

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh

---

<sup>68</sup> Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia, (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. (Refika Aditama, Bandung, 2009). Hlm. 72

<sup>69</sup> *Ibid.* Hlm. 73

pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

#### c. Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat

dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta notaris. Pada praktik pembuatan akta notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keautentikan akta notaris.

#### 4. Bentuk dan Bagian Akta Notaris

Pada umumnya akta notaris memiliki bentuk dan bagian yang mana dibagi menjadi tiga, ialah:

- a. Komparisi adalah bagian yang menyebutkan hari dan tanggal akta, Nama Notaris dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri

atau sebagai kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

- b. Badan dari akta adalah bagian yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat autentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.
- c. Penutup merupakan uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris dijelaskan mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yang berisi:

- 1) Awal akta atau kepala akta memuat: Judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- 2) Badan akta memuat:
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

5. Syarat Sah Akta Autentik

Autentiknya suatu akta notaris bukan pada kertasnya tetapi terletak pada akta yang dimaksud dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum dengan segala hak dan kewenangannya atau dengan kata lain bahwa yang dibuat oleh notaris memiliki sifat autentik, hal ini bukan dikarenakan undang-undang menetapkan sedemikian tetapi karena akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.<sup>70</sup>

Menurut Menurut Philipus M. Hadjon, mengemukakan syarat akta autentik, yaitu:

- 1) Bentuk baku akta telah ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan dihadapan seorang pejabat umum.

---

<sup>70</sup> Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Loc. Cit. Hlm. 42



Menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur essenselia agar terpenuhinya syarat formal dalam akta autentik, antara lain:

- 1) Bentuk akta telah ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan seorang pejabat umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh dan di hadapan seorang Pejabat Umum untuk hal tersebut dan tempat dimana akta tersebut dibuat.

Syarat akta notaris sebagai akta autentik diatur dalam Pasal 1868 BW yang merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, syarat-syarat tersebut antara lain:

- a. Akta tersebut wajib dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;

Mengenai hal diatas dalam prakteknya disebut dengan akta Relaaas atau akta berita acara yang memuat uraian notaris mengenai apa yang dilihat dan disaksikan notaris dengan dasar permintaan para pihak, agar suatu tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan atau diformulasikan ke dalam bentuk akta notaris. Sedangkan akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris pada perakteknya disebut dengan akta pihak atau *Partij Acte* yang memuat uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diceritakan di hadapan seorang notaris, kemudian para pihak para pihak tersebut berkeinginan agar keterangannya tersebut dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Pembuatan

akta notaris baik *Relaas* atau *Partij Acte* menjadi landasan utama atau inti dari pembuatan sebuah akta notaris.<sup>71</sup>

- b. Akta tersebut wajib dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang;

Pengaturan pertama kali mengenai kedudukan Notaris Indonesia berdasarkan *Instruktie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11 tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notarissen Ambt in Indonesie* (Stb.1860:3) dan *reglement* tersebut ini berasal dari *Wet op Het Notarisambt* (1842), yang selanjutnya *reglement* tersebut diterjemahkan menjadi PJN dan telah disempurnakan menjadi UUJN.<sup>72</sup>

Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan penegasan bahwa salah satu kewenangan seorang notaris adalah membuat akta secara umum, dengan batasan sebagai berikut:<sup>73</sup>

1. Tidak dikecualikan terhadap pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-undang;
2. Mengenai akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik dalam hal semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan untuk siapa akta tersebut dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;

---

<sup>71</sup> Habib Adjie. *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*. (PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015). Hlm.10

<sup>72</sup> *Ibid.* Hlm. 12

<sup>73</sup> Habib Adjie. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013). Hlm. 9

4. Berwenang dalam hal mengenai tempat akta tersebut dibuat sebagaimana sesuai dengan tempat kedudukan wilayah jabatan notaris;
5. Menjamin mengenai waktu dalam pembuatan akta oleh para pihak yang menghadap.

**BAB III**  
**ANALISIS KEABSAHAN AKTA AUTENTIK DALAM PERJANJIAN**  
**JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN NOTARIS YANG OBJEK**  
**TANAHNYA BELUM BERSERTIPIKAT**

**A. Gambaran Umum Pembuatan Akta Autentik dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah di Hadapan Notaris**

Demi kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.<sup>74</sup>

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) sebagai pengikat tanda jadi transaksi jual beli tersebut. Hal ini mengartikan bahwa PPJB merupakan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PPJB dapat saja terjadi dengan seiring perkembangan harga tanah semakin mahal, sehingga terdapat kekosongan hukum untuk menutupi kebutuhan masyarakat atas kepastian hukum khususnya dalam ranah jual beli tanah.<sup>75</sup>

PPJB tanah dan bangunan merupakan perjanjian pendahuluan dengan maksud pemindahan hak atas tanah dan bangunan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum

---

<sup>74</sup> Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020. Hlm. 246

<sup>75</sup> Raymon Sapthari, "Penaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual". *Premise Law Jurnal*, Volume 1 Tahun 2018, Hlm. 2

dipenuhi untuk dilaksanakan proses selanjutnya yaitu Akta Jual Beli. Unsur-unsur yang belum dipenuhi pada umumnya adalah:<sup>76</sup>

- 1) belum lunasnya pembayaran harga tanah dan bangunan/ secara berangsur;
- 2) sertipikat tanah sedang dalam proses cek bersih di Badan Pertanahan Nasional setempat;
- 3) masih dalam tahap verifikasi cek bangunan oleh Dispenda setempat;
- 4) belum dapat dipenuhi pembayaran pajak oleh para pihak.

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta autentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perundangundangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta autentik tersebut adalah benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar) dan material (memberikan kepastian hukum bahwasanya keterangan yang diberikan akta tersebut adalah benar).<sup>77</sup>

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Peraturan Menteri PUPR inilah merupakan peraturan pertama yang mengharuskan pembuatan PPJB menggunakan akta notariil. Kemudian seiring berjalannya waktu maka terbit Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 12 Tahun 2021)

---

<sup>76</sup> *Ibid.* Hlm. 3

<sup>77</sup> Aulia Gumilang Rosadi. *Op.Cit*, Hlm. 248

yang juga mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 menegaskan bahwa pembuatan PPJB rumah/rumah susun diharuskan menggunakan akta notariil, lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 11 juga menerangkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Berdasarkan pengertian diatas, menunjukkan bahwa salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta notaris. Namun, di dalam pembuatan PPJB dalam praktiknya di lapangan, ditemukan bahwa tidak jarang pengembang membuat suatu akta pengikat terlebih dahulu dengan calon pembeli dalam bentuk akta PPJB sebagai pengikatan pendahuluan yang memuat beberapa kesepakatan, di mana PPJB akan dilanjutkan pada proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika bangunan telah selesai didirikan dan diserahkan kepada pemilik. Bantuan notaris inilah para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam

merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah.<sup>78</sup>

## **B. Analisis Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris Terhadap Hak atas Tanah yang Belum Bersertipikat**

### **1. Penerapan PPJB dalam Lingkup Masyarakat**

Penerapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam lingkup masyarakat sering digunakan untuk pelaksanaan jual beli tanah. Seperti halnya contoh kasus jual beli tanah yang terjadi di Desa Lawela, Kecamatan Batauga, Kabupaten Buton Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara yang mana para pihak yang telah melakukan jual beli tanah seharga Rp. 100.000.000 dengan luas tanah 800m<sup>2</sup> mereka sepakat bahwa metode pembayarannya dengan *credit*, di mana uang muka yang harus dibayar sebesar Rp. 70.000.000 dan sisanya dibayar per dua bulan sebesar Rp. 50.000.000. Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli ini belum memiliki sertipikat hanya berupa bukti kwitansi dan disaksikan oleh kepala desa setempat, yang pada akhirnya ketika jual beli tersebut sudah terjadi dan dibayar sebesar Rp. 70.000.000 pada pembayaran awal, belum satu bulan setelah pembayaran tersebut, salah satu anggota keluarga dari pihak pembeli menyarankan agar ke notaris untuk dibuatkan akta PPJB mengingat bahwa jual beli tersebut ialah dengan metode *credit* maka harus ada produk hukum yang mengikat bagi parah pihak agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan atau sengketa. Akan tetapi ketika para pihak hendak ke notaris terjadi penolakan karena menurut notaris tersebut ada beberapa hal yang tidak dapat memenuhi

---

<sup>78</sup> Setiawan Rahmat. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Putra Abardin, 2005). Hlm. 5

syarat agar dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). ). Salah satunya ialah karena objek tanah yang diperjanjikan oleh para penghadap belum memiliki sertipikat.<sup>79</sup> Padahal seperti diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB ialah untuk menegaskan kembali para pihak hasil dari usulan seorang notaris. Hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut

## 2. Peran Notaris dalam Membuat PPJB

Peran seorang notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan dibuatkan akta autentik jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>80</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) menyebutkan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang

---

<sup>79</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 18 Maret 2023

<sup>80</sup> Rusdianto, Dony Hadi. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Mitra Ilmu. (Jakarta: Rineka Cipta, 2009). Hlm. 41



untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Melalui pengertian notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang notaris adalah pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah terutama membuat akta autentik.<sup>81</sup>

Berdasarkan uraian diatas, bahwa tugas notaris adalah untuk mengambil suatu keputusan hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dengan format tertentu, sehingga menjadikannya akta yang autentik. Ia (notaris) adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

### 3. PPJB yang Belum Memiliki Sertipikat Tanah

Menurut Rahmat Gandi Asruddin selaku Notaris di Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, jika ada para pihak ingin membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum memiliki sertipikat, maka akan dipertimbangkan untuk dibuat dengan melihat bahwa produk akta yang dibuat oleh notaris harus mempunyai unsur kebenaran dan kejelasan sekalipun seorang notaris tidak memiliki kewenangan untuk menguji secara materiil objek dan subjek yang akan menghadap, akan tetapi ini untuk perlindungan seorang notaris maka hal-hal itu harus diperhatikan selagi bisa untuk dijangkau. Rahmat Gandi menjelaskan seorang notaris dalam membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum memiliki sertipikat, menurutnya boleh saja akta PPJB tersebut dibuat dengan catatan bahwa:

- a) Pastikan bahwa subjek atau dalam hal ini penjual betul yang memiliki sebidang tanah tersebut;

---

<sup>81</sup> Wiriya Adhy Utama dan Ghansham Anand. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan dengan Kepentingan Peradilan, "*Jurnal*" Panorama Hukum, Volume 3 No.1 Tahun 2018 ISSN : 22664, Hlm. 106

- b) Pastikan objek tanah yang akan dimasukkan dalam perjanjian itu benar bahwa sebelumnya tidak pernah terjadi tumpang tindih atas tanah itu, mengingat tidak adanya sertipikat dari objek tanah tersebut;
- c) Terakhir, apabila tidak terdapat solusi lain, notaris dan para pihak yang terlibat dapat meminta bantuan dari kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran tanah. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa tidak terjadi tumpang tindih dan agar tanah tersebut dapat dipetakan dengan akurat oleh pihak Pertanahan. Berdasarkan surat ukur yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan, hasilnya dapat dimasukkan ke dalam klausul Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), mencakup informasi mengenai luas tanah, serta letak posisi timur, barat, utara, dan selatan yang berbatasan dengan tanah milik siapa.

Kesimpulan dari Rahmat Gandhi adalah bisa dan boleh akta PPJB tersebut dibuat selama pembuatannya mengikuti kaidah-kaidah dan syarat pembuatan akta autentik.<sup>82</sup>

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) bahwa Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Selanjutnya pada Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

---

<sup>82</sup> Wawancara Rahmat Gandhi Asruddin. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 6 Mei 2023

dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Format yang benar untuk membuat akta autentik seperti pada Pasal 38 UUJN:

- 1) Setiap Akta terdiri atas:
  - a. awal Akta atau kepala Akta;
  - b. badan Akta; dan
  - c. akhir atau penutup Akta.
- 2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
  - a. judul Akta;
  - b. nomor Akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 3) Badan Akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan

d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

- 4) Akhir atau Penutup Akta memuat
  - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
  - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
  - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Serta mengikuti syarat-syarat pembuatan akta autentik yang di atur dalam Pasal 39 UUJN sebagai berikut:

- 1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- 2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- 3) Pengenal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Menurut Laode Muhammad Kurniawan selaku Notaris di Kota Baubau, akta PPJB yang belum memiliki sertipikat tanah atau objek yang diperjanjikan belum jelas bukti kepemilikannya. Menurut Laode Muhammad Kurniawan akta autentik tersebut bisa menjadi tidak absah karena bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian, jika melihat dari judul akta yang akan dibuat yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan berpedoman terhadap kaidah syarat sahnya perjanjian mengutip salah satu bunyi pada Pasal 1320 KUH Perdata huruf c yaitu Mengenai suatu hal tertentu, berikut penjelasannya: Syarat ini ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga. Akan tetapi menurut Laode Muhammad Kurniawan bahwa suatu hal tertentu itu objeknya harus jelas karena semua orang bisa saja mengaku itu kepemilikannya (barang) tapi jika tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa barang tersebut miliknya maka akan cacat demi hukum, misal seperti ada orang mengaku bahwa motor itu adalah miliknya, ia harus bisa membuktikan bahwa benar pemilik sah dari motor tersebut ialah yang bersangkutan, dengan menunjukan bukti berupa BPKB dan STNK motor misalnya. Kesimpulan dari Laode Muhammad Kurniawan tidak bisa membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum bersertipikat atau belum memiliki alas hak yang jelas. Laode Muhammad Kurniawan memberikan saran, untuk perlindungan seorang notaris ada baiknya dibuatkan akta di bawah tangan saja, menurutnya akan bersedia untuk

membubuhkan tandatangannya dengan catatan akta yang dibuat berupa surat di bawah tangan yaitu dilegalisasi atau *waarmerking*.<sup>83</sup>

Menurut Nur Syamsi Mustafa bahwa pembuatan akta PPJB haruslah memenuhi unsur-unsur akta autentik yang benar. Nur Syamsi mengatakan sejauh ini belum pernah melakukan pembuatan akta PPJB yang belum memiliki sertipikat tanah. Akan tetapi jika memang tanah tersebut bisa dibuktikan hak kepemilikannya dengan bukti-bukti sesuai undang-undang yang berlaku. Bisa saja akta PPJB itu dibuat, karena sebenarnya akta PPJB dibuat hanya untuk mengikat para pihak diawal saja agar jual beli yang dilakukan bisa aman dan tidak terjadi kerugian bagi para pihak kedepannya, dengan catatan objek yang diperjanjikan alas haknya bisa dibuktikan sejalan dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Saran yang diberikan bahwa seorang notaris harus memiliki prinsip atau asas kehati-hatian hal itu harus menjadi pedoman oleh seorang notaris dalam mengembang tugas jabatannya.<sup>84</sup>

Menurut Laode Arsanudin bahwa selama tanah yang akan menjadi objek perjanjian tidak bersengketa dan bisa dibuktikan kepemilikan tanahnya oleh penjual tersebut maka bisa saja akta PPJB itu dibuat, menurutnya tidak menjadi suatu masalah ketika para pihak melakukan perjanjian pengikatan yang mana tidak memiliki sertipikat tanah selama terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, dalam syarat sahnya perjanjian ada yang namanya syarat objektif dan subjektif ketika kedua syarat ini terpenuhi maka bisa saja akta tersebut dibuat.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 2 Juni 2023

<sup>84</sup> Wawancara Nur Syamsi Mustafa. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 10 Mei 2023

<sup>85</sup> Wawancara Laode Arsanudin. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 3 Oktober 2023

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.<sup>86</sup>

Menurut Laode Muhammad Kurniawan bahwa sebenarnya akan rancu seorang notaris membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum jelas hak kepemilikannya karena dalam sebuah susunan akta PPJB ada klausul yang mengharuskan dicantumkan bukti sertipikat tanah seperti yang termuat dalam Permen PUPR No 11 Tahun 2019 Pasal 10 ayat (2) bahwa Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Oleh karena itu dibuktikan dulu hak kepemilikannya agar yang menjadi objek perjanjian sah menurut Pasal 1313 dan 1320 KUH Perdata.<sup>87</sup>

Akta PPJB ada beberapa komponen isi yang wajib ada dalam surat perjanjian tersebut. Lebih lanjut, adalah struktur isi dan format pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli:

---

<sup>86</sup> Salim Hs. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016). Hlm. 30

<sup>87</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 2 Juni 2023

- a. Kop atau kepala surat yang berisi bagian esensial, seperti judul, nomor, jam, hari, tanggal, bulan, tahun pembuatan, dan identitas notaris.
- b. Identitas yang berisi data pribadi pihak penjual dan pembeli, seperti nama lengkap, status kewarganegaraan, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, alamat, dan nomor telepon.
- c. Objek yang diperjual belikan, misalnya properti rumah meliputi luas bangunan, pekarangan, dan juga alamat properti tersebut.
- d. Harga dan skema pembayaran, termasuk pilihan metode pembayaran dan nominalnya.
- e. Jaminan legalitas atau keabsahan yang diperjual belikan dari pihak penjual.<sup>88</sup>

Menurut Valdy Tunggeleng bahwa akta PPJB yang objeknya belum memiliki sertifikat bisa atau boleh dibuat, karena PPJB adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli untuk mengikatkan dirinya dalam suatu kesepakatan jual beli yang objeknya dalam hal ini ialah sebidang tanah. Akan tetapi karena dalam akta jual beli (AJB) harus jelas dicantumkan data-data sertifikat (nomor, alamat lengkap, luas tanah dan surat ukur) sedangkan tanah yang mejadi objek jual beli belum memiliki sertifikat maka PPJB adalah solusinya untuk mengikat para pihak agar dikemudian hari menghindari salah satu pihak melakukan wanprestasi.<sup>89</sup>

Berdasarkan uraian diatas jika permasalahannya adalah bukti hak kepemilikan yang masih belum jelas maka harus dibuktikan dulu hak kepemilikannya, walaupun tanah yang menjadi objeknya belum bersertipikat

---

<sup>88</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/contoh-ppjb-notaris-71964>. Diakses pada 09 Juni 2023. Pukul 20:14

<sup>89</sup> Wawancara Valdy Tunggeleng. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 3 Oktober 2023



selama tanah tersebut memiliki alas hak yang kuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku maka sah-sah saja akta perjanjian itu dibuat. Seperti pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik sebagai berikut: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Ketentuan tersebut menerangkan bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Jadi berdasarkan undang-undang ini dan permasalahan kasus jual beli tanah pada contoh kasus diatas sebenarnya bisa saja dibuatkan akta PPJB selagi para penghadap dalam hal ini penjual bisa membuktikan kepada pembeli untuk menunjukkan surat-surat lain selain sertipikat tanah asal berkekuatan hukum pasti dan mengikat.

Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwa PPAT tidak dapat menolak jika selama surat bukti hak kepemilikan bisa ditunjukkan oleh yang bersangkutan entah itu surat keterangan dari desa/kelurahan atau surat ukur dari Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut sementara belum memiliki sertipikat dan dikuasai olehnya. Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut diperlukan dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya.<sup>90</sup>

Menurut penulis bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanyalah akta perjanjian yang mengikat untuk sementara selama proses jual beli berlangsung, maka boleh saja para pihak melakukan perbuatan perjanjian selama terpenuhinya syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1313 dan 1320 KUH Perdata dan juga notaris agar akta yang dibuatnya absah haruslah sesuai dengan kaidah pembuatan akta autentik seperti yang diatur dalam UUJN Pasal 1 Ayat (7) dan Pasal 1668 KUH Perdata.

Laode Muhammad Kurniawan Utomo menyampaikan bahwa seorang notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya. Untuk itu notaris dituntut

---

<sup>90</sup> Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Gamma Press, 2010). Hlm. 20

untuk selalu teliti dan berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila seorang notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta maka dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadapnya. Sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang telah dibuat oleh notaris tersebut. Dimana di atur dalam KUH Perdata Pasal 1869 bahwa jika pihak yang membuat akta tidak berwenang atau akta tersebut mengandung cacat dalam bentuknya atau tidak cakupnya pejabat umum yang membuat akta maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik. Seorang notaris dalam menjalankan profesinya, tidak sekedar dibatasi oleh norma-norma hukum atau norma-norma kesusilaan yang berlaku secara umum, tetapi juga harus patuh terhadap ketentuan-ketentuan etika profesi yang diatur dalam kode etik profesi.<sup>91</sup>

### **C. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Hadapan Notaris sebagai Dasar Peralihan Hak sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di Hadapan PPAT**

#### **1. Perbedaan PPJB yang dibuat Notaris dan AJB yang dibuat oleh PPAT**

##### **a) PPJB yang dibuat Notaris**

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

---

<sup>91</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 2 Juni 2023

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli.<sup>92</sup>

Pembuatan PPJB menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Status kepemilikan tanah yang dimaksud dalam huruf a dapat dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

#### b) AJB yang dibuat PPAT

---

<sup>92</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajian-yuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuat-dihada.pdf>. Diakses pada tgg. 17 September 2023. Pukul 22:20

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. AJB adalah bukti asli dari transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah atau bangunan secara lunas. Membeli sebuah tanah atau properti tanpa adanya AJB akan menghilangkan posisi pembeli yang kuat bahwa telah memiliki sebuah properti dan melakukan pembayaran secara penuh kepada pihak penjual.

Pembuatan AJB sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. Berikut beberapa syarat untuk membuat AJB yang biasanya akan diminta oleh petugas PPAT, meliputi:

- 1) Data Tanah yang harus lengkap dari pihak penjual yaitu mencakup;
- 2) Pajak Bumi Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir dan disertai Surat Tanda Terima Setoran;
- 3) Sertipikat tanah (dilampirkan untuk pengecekan balik nama);
- 4) Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 5) Bukti pembayaran rekening listrik, telepon dan air;
- 6) Surat Roya dari Bank (jika masih hipotik);
- 7) Pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final;
- 8) Pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

9) Besaran PPh final adalah 2,5% dari nilai perolehan hak. Sementara besar BPHTB adalah 5% dari nilai peroleh hak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Akta Jual Beli (AJB) memiliki beberapa fungsi yaitu:

- a. Bukti adanya transaksi jual-beli rumah atau tanah yang sah, dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- b. Menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing, baik dalam proses jual-beli rumah maupun tanah.
- c. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual-beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai.

Menurut Rahmat Gandi Asruddin jika sudah memiliki Akta Jual Beli (AJB) maka pemilik AJB harus meningkatkan statusnya (balik nama) menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM). Sertifikat Hak milik adalah jenis kepemilikan rumah atau tanah yang mempunyai kekuatan hukum terkuat, terpenuh, dan sifatnya turun temurun serta dapat dialihkan (dijual, dihibahkan, atau diwariskan). Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah sertipikat atas kepemilikan penuh hak atas lahan atau tanah yang dimiliki sang pemegang sertipikat yang mana urusan pembuatan sertipikat tersebut harus ke Kantor Pertahanan setempat.<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> Wawancara Rahmat Gandi Asruddin. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 6 Mei 2023

Berdasarkan uraian diatas bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik yang dapat menjadi bukti atas proses jual-beli, di mana telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah atau rumah tersebut. Dari penjelasan singkat antara PPJB dan AJB, jelas memiliki perbedaan yang signifikan secara fungsi.

Menjadi perbedaan dalam kedua akta tersebut bahwa PPJB adalah akta yang mengikat di awal untuk para pihak yang ingin melakukan perjanjian agar menghindari wanprestasi bagi para pihak dikemudian hari, dan bisa berupa akta di bawah tangan atau akta autentik sedangkan AJB adalah akta yang harus autentik karena akta AJB yang menjadi dasar sebuah peralihan hak kepemilikan.

## 2. Manfaat Pembuatan PPJB sebelum terbitnya AJB

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya

sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.<sup>94</sup>

Akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris dan memenuhi syarat-syarat formil dan materiil merupakan akta autentik. Manfaat akta autentik, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:<sup>95</sup>

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut;
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut;
- 3) Akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Menurut Nur Syamsi Mustafa PPJB yang dibuat di hadapan notaris manfaatnya ialah agar properti tidak dibeli oleh pihak lain atau menghindari

---

<sup>94</sup> Rusdianto, Dony Hadi. *Op. Cit.* Hlm. 42

<sup>95</sup> Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik.* (Refika Aditarna, Bandung, 2008). Hlm. 49



adanya wanprestasi secara tiba-tiba oleh para pihak selama perjanjian pengikatan itu berlangsung. Karena itu tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Produk akta PPJB yang dilakukan dihadapan notaris itu tidak mengakibatkan hak milik tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan penjual kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>96</sup>

### 3. PPJB yang dibuat Oleh Notaris Tidak Dapat Menjadi Dasar Peralihan Hak

Menurut Rahmat Gandi Asruddin, PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Singkatnya PPJB digunakan sebagai dasar transaksi jual beli, sementara AJB digunakan sebagai bukti transaksi jual beli yang sah dan sebagai dasar pengalihan hak kepemilikan properti dan/atau tanah. Selain itu yang menjadi dasar perbedaan dan mengapa PPJB tidak dapat menjadi dasar peralihan hak karena tupoksi dan diundang-undang yang mengatur kedua akta tersebut berbeda, di mana PPJB dibuat oleh Notaris yang mana diatur dalam UUJN dan PermenPUPR No 11 Tahun 2019 sedangkan AJB dibuat oleh PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun

---

<sup>96</sup> Wawancara Nur Syamsi Mustafa. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 10 Mei 2023

1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>97</sup>

Menurut Laode Arsanudin, PPJB tidak dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana AJB yang dibuat oleh PPAT karena dalam proses peralihan hak harus telah memiliki sertipikat. Apabilah belum memiliki sertipikat tanah maka PPJB sebagai akta perjanjian dapat mengikat para pihak sambil menunggu sertipikat itu terbit. AJB hanya untuk tanah-tanah yang telah bersertipikat.<sup>98</sup>

Pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta autentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>99</sup>

Menurut Nur Syamsi Mustafa, pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Lebih jelasnya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga, sedangkan AJB adalah bagian selanjutnya dari PPJB yang mana ketika PPJB tersebut telah selesai prestasinya antara para pihak, maka AJB dapat dibuat untuk kemudian menjadikan syarat agar bisa balik nama dan/atau balik kepemilikan yaitu SHM di Kantor Pertanahan. Hal

---

<sup>97</sup> Wawancara Rahmat Gandi Asruddin. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 6 Mei 2023

<sup>98</sup> Wawancara Laode Arsanudin. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 3 Oktober 2023

<sup>99</sup> Muchlis Patahna. *Problematika Notaris*. (Jakarta: Rajawali, 2009). Hlm. 9

ini menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli hanya berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Berbeda dengan AJB yang menjadi dasar awal peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat menjadi dasar peralihan hak sebagaimana AJB yang dibuat oleh PPAT.<sup>100</sup>

Menurut Laode Kurniawan Utomo akta yang dibuat oleh notaris yaitu PPJB hanya sebagai bukti adanya perikatan perjanjian sementara agar bisa mengikat para pihak dalam menjalankan prestasinya, bahwa akta tersebut tidak bisa menjadi dasar peralihan hak sebagaimana Akta Jual Beli. Kedua akta tersebut sudah memiliki dasar hukumnya masing-masing yang mana ini menjadi bukti perbedaan fungsi dan tujuannya.<sup>101</sup>

Menurut Valdy Tunggeling bahwa akta PPJB tidak bisa dijadikan dasar peralihan hak, akan tetapi PPJB inilah yang akan menjadi dasar selama proses pembuatan AJB berlangsung.<sup>102</sup>

Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diautr pada Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah

---

<sup>100</sup> Wawancara Nur Syamsi Mustafa. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 10 Mei 2023

<sup>101</sup> Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 2 Juni 2023

<sup>102</sup> Wawancara Valdy Tunggeling. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 3 Oktober 2023

tertentu. Selanjutnya PPAT juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tentang tanah, yang dikenal sebagai delapan produk PPAT dalam pembuatan akta. Hal ini diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;

- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas notaris, disinilah notaris melakukan penemuan hukum.<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup> Sudikno Mertokusumo. Artikel: “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004). Hlm. 48-49

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris dianggap sah jika proses pembuatannya sesuai dengan prosedur dan kaidah-kaidah yang diatur dalam UUJN dan perundang-undangan terkait. Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan jika diminta oleh hakim dalam kasus tertentu. PPJB dapat dibuat tanpa sertipikat tanah, asalkan pemilik awal dapat membuktikan hak kepemilikannya melalui bukti-bukti seperti kwitansi, surat saksi, surat hak waris, dan surat ukur dari pihak pertanahan (BPN).
2. PPJB tidak dapat menjadi bukti dasar peralihan hak seperti Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB hanya merupakan akta pengikat awal antara penjual dan pembeli, sedangkan AJB merupakan bukti dasar peralihan hak kepemilikan properti. PPJB dapat dibuat oleh notaris dengan berbagai bentuk, termasuk autentik atau surat di bawah tangan warmerking, sesuai kebutuhan dan komitmen para pihak. PPJB juga memuat syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melaksanakan AJB. Berdasarkan perbedaan fungsi antara PPJB dan AJB, juga terlihat perbedaan dalam proses pembuatannya. PPJB dibuat oleh notaris, sementara AJB dibuat oleh PPAT yang wajib autentik. Perbedaan ini menciptakan perbedaan dalam manfaat, tujuan, dan peraturan yang mengatur kedua akta tersebut.

## **B. Saran**

1. Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memperhatikan beberapa hal, menghindari ketidak jelasan informasi yang diberikan para pihak, mengkroscek ulang bukti-bukti dan data yang diberikan oleh para pihak, serta seorang notaris dalam menjalankan jabtannya harus mengutamakan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan pembuatan akta autentik dan menghindari permasalahan hukum dikemudian hari. Karena notaris harus menjaga nama baik diri sendiri dan juga nama baik perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) sesuai sumpah jabatan dan sesuai dengan Kode Etik Notaris.
2. Antara akta PPJB dan AJB masih banyak dari kalangan masyarakat yang belum bisa membedakan secara fungsi, tujuan dan manfaatnya. Maka itu penting seorang Notaris dan/atau PPAT menjelaskan, mengedukasi masyarakat terlebih dahulu sebelum membuat akta yang sesuai dengan kebutuhan para pihak yang ingin menghadap. Agar perbuatan hukum yang para penghadap ingin lakukan penempatannya jelas dan produk aktanya sesuai.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Abdul Kadir Muhammad. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. (Citra Aditya Bakti: Bandung)
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika)
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. (Rajagarfindo Perdasa, Jakarta)
- Ahmadi Miru. 2011. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. (RajaGrafindo Persada, Jakarta)
- Amiruddin, Asikin Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Andy Hartanto. 2014. *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*. (Surabaya: LaksBang Justisia)
- Dody Radjasa Waluyo. 2001. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Media Notariat (Menor), (Edisi Oktober-Desember)
- Elly M Setiadi & Usman Kolip. 2013. *Pengantar Sosiologi Politik*. (Kharisma Putra Utama)
- Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Sumber Ilmu)
- Habib Adjie. 2019. *Hukum Notaris Indonesia, (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. (Refika Aditama, Bandung)



- \_\_\_\_\_. 2015. *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*. (PT Citra Aditya Bakti, Bandung)
- \_\_\_\_\_. 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Refika Aditama, Bandung)
- Haryono, dalam Johnny Ibrahim. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. (Bayumedia, Malang)
- Hendra Made. 2021. *Problematik Notaris Dalam Praktik*. (Alumni: Bandung)
- Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, (Jakarta: Citra Media Ilmu)
- Herlien Budion. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Citra Aditya Bakti, Bandung)
- I Ketut Oka setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*. (Sinar Grafika, Jakarta)
- Ida Bagus Wyasa Putra. 2003. *Hukum Bisnis Pariwisata*. (Bandung: Refika Aditama)
- Irwan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Arkola, Surabaya)
- Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Gamma Press)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Raja Grafindo, Jakarta)
- M. Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. (Jakarta: Kencana)

- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomo, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Citra Aditya Bakti, Jakarta)
- Miriam Budiardjo. 2013. *Dasar-dasar Ilmu Politik*. (Gramedia Pustaka Utama)
- Muchlis Patahna. 2009. *Problematika Notaris*. (Jakarta: Rajawali)
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram, Mataram University Press)
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Prenadamedia Group: Jakarta)
- Prasetya Fauzan. 2021. *Notaris Dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. (Guepedia: Bogor)
- Ridwan Khairandy. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Dagang*. (Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta)
- Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Mitra Ilmu. (Jakarta: Rineka Cipta)
- Salim H.S., S.H., M.S. 2021. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Sinar Grafika)
- \_\_\_\_\_. 2016 *Teknik Pembuatan Akta Satu*. (Raja Grafindo Persada, Jakarta)
- Setiawan Rahmat. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Putra Abardin)
- Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. (Cetakan 20, Intermedia, Jakarta)

\_\_\_\_\_. 2001. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Intermasa, Jakarta)

Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Liberty, Yogyakarta)

Syahmin AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. (Rjagrafindo Persada, Jakarta)

Tami Rusli. 2012. *Hukum Perjanjian Yang Berkembang Di Indonesia*. (Bandar Lampung: Anugerah Utama Raharja Aura Printing & Publishin)

Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana)

### **Karya Ilmiah:**

Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal*. Cendekia Hukum, Volume 5 Nomor 2 , Maret 2020.

Fariz Hadyanto. 2021. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus Di Kabupaten Pemasang)". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Grafika, Jakarta, 2014)

Hentry Hynisiah. 2011. "Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Ppat/Notaris Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.Pk/Pdt/2009 Tanggal 16 September 2009)". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Indonesia

- Lilati Shofianah Agustin. 2020. “Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notaril”. *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Indonesia
- Moh Iking Fauzi. 2018. “Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Perpajakannya Belum Terbayar”. *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya
- Muliani. 2020. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”. *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Hasanuddin
- Putu Mahaesa Surya Putri Utami. 2017. “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)”. *Tesis*. Program Kekhususan Hukum Bisnis Universitas Udayana
- Raymon Saphari, “Pengenaaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual”. *Premise Law. Jurnal*. Volume 1 Tahun 2018
- Richard Cisanto Palit, *Lex Privatum*. Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan. “*Jurnal*”. Volume 3 – Nomor 2, April-Juni, 2015.
- Selamat Lumban Gaol. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van

Omstandigheden)”. *Jurnal*. Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma. Volume 11 No. 1, September 2020.

Sigit Dwi Santoso. 2018. “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013)”. *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

St. Aminah Mz. 2020. “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Isteri”. *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Hasanuddin

Sudikno Mertokusumo. *Artikel*: “Arti Penemuan Hukum”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004)

Wiriya Adhy Utama dan Ghansham Anand. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan dengan Kepentingan Peradilan, “*Jurnal*” Panorama Hukum, Volume 3 No.1 Tahun 2018 ISSN : 22664.

Wiwi Irmawati, dkk. “Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak Atas Tanah”. *Jurnal*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Volume 13 Nomor 2, 2020.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Jabatan Notaris No 4 Tahun 2014

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2021

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Nomor 11 Tahun 2019

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

**Narasumber:**

Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau

Nur Syamsi Mustafa, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau

Rahmat Gandi Asruddin, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau

Laode Arsanudin, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau

Valdy Tunggeling, S.H., M.Kn Selaku Notaris Kota Baubau

**Internet:**

Ensiklopedia.Bebas.Wewenang.[www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

<http://restuningmaharani.blogspot.com/2009/10/teori-kewenangan.html>.

<https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajian-yuridis-pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuat-dihada.pdf>.

<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/01/17/ajb-adalah>.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/contoh-ppjb-notaris-71964>.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/fungsi-ajb-rumah-71089>.