

**AKIBAT HUKUM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMEKING OLEH NOTARIS**

TESIS



Oleh:

SIGET PRAHMONO

NIM: 21302200202

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**AKIBAT HUKUM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMEKING OLEH NOTARIS**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn)



Oleh:

SIGET PRAHMONO

NIM: 21302200202

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**AKIBAT HUKUM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMEKING OLEH NOTARIS**

TESIS

SIGET PRAHMONO

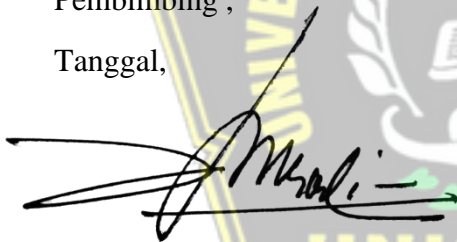
NIM: 21302200202

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Disetujui oleh;

Pembimbing ,

Tanggal,



Dr. H. D. Djunaedi, SH., Sp.N

NIDN : 8897823420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN : 0620046701

**AKIBAT HUKUM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMEKING OLEH NOTARIS**

TESIS

SIGET PRAHMONO

NIM: 21302200202

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 AGUSTUS 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota :

Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK: 8897823420

Anggota :

Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022

Mengetahui,

Dekan, Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Siget Prahmono

NIM : 21302200202

Program Studi : Magister Kenotariatan

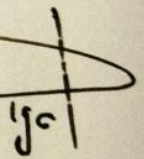
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Akibat Hukum Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmeking* Oleh Notaris” benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan hasil karya orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar aturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Juli 2024



(Siget Prahmono)



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Siget Prahmono

NIM : 21302200202

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/
Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Akibat Hukum Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang
Telah Di *Waarmeking* Oleh Notaris”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta
memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan,
dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk
kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik
Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari
terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka
segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa
melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juli 2024



(Siget Prahmono)

ABSTRAK

Peneliti melaksanakan penelitian ini dengan maksud untuk mengetahui dan menganalisa status hukum PPJB hak atas tanah di bawah tangan yang sudah di Waarmerking kemudian juga untuk mengetahui serta menganalisis apakah sebuah PPJB hak atas tanah di bawah tangan yang sudah di Waarmerking harus membuat Akta Jual Beli.

Dalam penelitian ini akan mempergunakan pendekatan yuridis sosiologis dan memakai data primer menjadi data utamanya yakni hasil wawancara yang dilakukan dengan Ibu Arini Sutanti, S.H.,M.Kn. beliau termasuk salah satu Notaris di Kabupaten Temanggung serta juga ditunjang dengan data sekunder dari sejumlah sumber yang kemudian dianalisa serta diolah menggunakan metode kualitatif supaya mendapatkan sebuah kesimpulan. Hasil penelitian memperlihatkan bahwasannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilaksanakan dengan cara di bawah tangan yang kemudian diadakan upaya Waarmerking oleh Notaris tidak mempengaruhi keaslian isi ataupun tanda tangan yang terdapat pada akta tersebut, peran dari Waarmerking hanyalah sebatas untuk memasukkan di buku milik Notaris menjadi sebuah arsip jika suatu saat surat perjanjian tersebut hilang ataupun mengalami kerusakan, dengan begitu semua pihak yang mengikatkan dirinya tidak harus membuat kembali surat perjanjian tersebut. Artinya, kekuatan pembuktian serta status dari Waarmerking sendiri dapat dimaknai jika Notaris tidak mempunyai tanggung jawab atas isi serta tanda tangan yang terdapat pada tersebut, jadi pihak-pihak yang terkaitlah yang hanya akan mempunyai tanggung jawab atas isi dan tanda tangan yang ada di dalam surat.

Kata Kunci: *Akibat Hukum; Waarmerking; Notaris*

ABSTRACT

The researcher carried out this research with the aim of knowing and analyzing the legal status of PPJB private land rights that have been in Waarmerking and then also to find out and analyze whether a PPJB of private land rights that have been in Waarmerking must make a Sale and Purchase Deed.

In this research, we will use a sociological juridical approach and use primary data as the main data, namely the results of interviews conducted with Mrs. Arini Sutanti, S.H., M.Kn. he is one of the Notaries in Temanggung Regency and is also supported by secondary data from a number of sources which are then analyzed and processed using qualitative methods to reach a conclusion. The results of the research show that the sale and purchase agreement for land rights which is executed privately and then carried out by a Notary's Waarmerking does not affect the authenticity of the content or signature on the deed, the role of the Waarmerking is only limited to entering it in the Notary's book as a archive if at any time the agreement letter is lost or damaged, that way all the binding parties do not have to re-create the agreement letter. This means that the strength of evidence and the status of the Waarmerking itself can be interpreted as if the Notary is not responsible for the contents and signatures contained in the letter, so the parties involved will only be responsible for the contents and signatures contained in the letter.

Keywords: Legal consequences; Warmeking; Notary Public

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “Akibat Hukum Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmeking* Oleh Notaris” ini dengan baik. Penulisan hukum ini disusun sebagai tugas dan syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan pendidikan Program Studi Magister Kenotariatan (S2) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini tidak mungkin dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak. Prof. Dr. Gunarto, S.H., SE,Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Bapak. Dr. H. Jawade Hsfidz, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
3. Bapak. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung telah banyak membantu penulis dalam mengejar kesulitan yang dihadapi oleh penulis saat mengejar tenggat waktu pendaftaran sidang tesis.
4. Bapak. Dr. Achmad Arifullah, S.H.,M.H selaku Sekertaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

5. Bapak Dr. H. D. Djunaedi, SH., Sp.N selaku pembimbing penulis, yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada Penulis
6. Guru Besar dan Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga kepada Penulis.
7. Istri Tercinta Uri Ariani, yang penulis sangat cintai yang telah banyak membantu dalam memberikan inspirasi, motivasi dan juga do'a yang tidak ada hentinya hingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Anak-anakku Najwa Aqila Prahmono, Nayla Aqila Prahmono, dan Aillen Kahiyang Maheswari Pramono yang selalu menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Pada akhirnya, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun demi kesempurnaan tesis ini. Harapan penulis, semoga tesis ini bermanfaat, dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat bagi kita semua. Aamiin...

Semarang, Februari 2024

Yang Menyatakan

Materai 10.000

(Siget Prahmono)

DAFTAR ISI

I. Bagian Awal

Halaman sampul	i
Halaman judul	ii
Halaman Persetujuan Pembimbing	iii
Halaman Pengesahan.	iv
Pernyataaan Keaslian (originalitas) Penelitian	x
Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	vi
Abstrak	vii
Abstract	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xii

BAB I. Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat penelitian	12
E. Kerangka Konseptual	13
F. Kerangka Teoretis	15
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan Tesis	25

BAB II Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan mengenai akibat hukum	28
B. Tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli,	29
C. Tinjauan mengenai akta otentik dan akta di bawah tangan	33
D. Tinjauan mengenai jual beli secara umum	37

1. Pengertian jual beli	37
2. Rukun dan syarat dalam jual beli	38
3. Unsur serta jenis jual beli	38
E. Tinjauan mengenai jual beli hak atas tanah	41
1. Pengertian jual beli hak atas tanah	41
2. Syarat-syarat jual beli hak atas tanah	44
F. Tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan	46
G. Tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang telah di <i>waarmerking</i>	47
H. Tinjauan mengenai akta jual beli (AJB)	50
I. Tinjauan mengenai notaris dan pejabat pembuat akta tanah	52
J. Tinjauan mengenai perjanjian menurut Islam	55
K. Tinjauan mengenai jual beli menurut Islam	59
BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan	
A. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Konvensional) yang Telah Di <i>Waarmerking</i>	66
1. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Konvensional)	66
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Di Bawah Tangan yang Telah Di Waarmerking	72

B. Suatu Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan yang Telah Di <i>Waarmerking</i> Menjadi Dasar Pembuatan Akta Jual Beli.72	
1. Contoh Perjanjian Di Bawah Tangan yang Di <i>Waarmerking</i>	78

BAB IV. Penutup

A. KESIMPULAN.....	93
B. SARAN	94
DAFTAR PUSTAKA	96





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia adalah Negara hukum. Negara berdasarkan atas hukum ditandai dengan beberapa asas diantaranya adalah bahwa semua perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada sebelum perbuatan atau tindakan itu dilakukan atau didasarkan pada peraturan yang berlaku.

Ide dasar negara hukum baik dalam konsep “*rechtsstaat*” maupun “*the rule of law*” sasaran utamanya adalah perlindungan hak-hak dasar manusia. Dalam konsep *rechtsstaat* perlindungan hak-hak dasar diwujudkan melalui asas legalitas. Dengan asas tersebut, hukum harus dipositifkan, artinya hukum harus dibentuk secara sadar dan dituangkan dalam bentuk yang resmi dan pasti seperti dibuatnya Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹

Saat ini, perkembangan jaman dan kemajuan teknologi informasi yang begitu cepat yang sangat dirasakan dunia. Negara Indonesia adalah

¹ Bahder Johan Nasution, *Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris*, Jurnal Recital Review, Vol. 2 No.1, 2020, hlm. 2.

negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Kedudukan Notaris di Indonesia sangat diperlukan, dalam bagian penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dikatakan tentang pentingnya keberadaan Notaris.²

Notaris sebagai Pejabat Umum merupakan profesional yang keterangan-keterangannya seharusnya dapat dipercaya yang tanda tangan serta segelnya dapat memberikan jaminan dan sebagai alat bukti yang kuat, sekaligus sebagai pihak independen dalam penyuluhan hukum yang tidak ada cacatnya. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Jabatan Notaris.³

Dalam masyarakat kita, jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian

² Irfan Iryadi, *Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4 (2018) , Hlm. 769.

³ Endang Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum*, *Jurnal ADIL: Jurnal Hukum FH YARSI*, Vol.2 No.3, 2011, hlm. 324.

tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁴

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁵

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁶

⁴ Fransiska Mayasari, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4, Desember 2017, hlm 516,

⁵ *Ibid*, hlm. 516

⁶ *Ibid*, hlm. 516,

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian tertulis ini dibuat di hadapan seorang Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut Akta. Tujuannya adalah, supaya akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Berdasarkan uraian di atas, jelas begitu pentingnya fungsi dari akta Notaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya suatu akta.⁷

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.⁸

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yaitu, cukup berdiri sendiri, tidak perlu ditambah alat bukti lain, dan isinya dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Sedangkan akta selanjutnya disebut dengan akta dibawah tangan atau *Onderhand acte*.⁹ Akta di bawah tangan memiliki arti yaitu akta yang dibuat sendiri oleh

⁷ G.H. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 15.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 149,

⁹ Bambang Sugeng A. S. dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 67.

pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.¹⁰

Dalam hal ini, dapat kita ketahui bersama bahwa antara akta otentik maupun akta di bawah tangan memiliki tujuan yang sama, yaitu sebagai dasar pembuktian dalam suatu perkara maupun perjalanan dari sebuah kejadian. Hal ini diperkuat oleh pihak-pihak yang membuat serta menandatangani akta-akta tersebut memiliki tujuan serta kesepakatan yang sama sebagai peraturan yang harus ditaati oleh seluruh pihak yang melakukan dan membuat akta tersebut.(das solen)

Akan tetapi dalam persidangan, bila yang diajukan sebagai bukti hanya berupa akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya yang terbatas, sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. “Jadi akta di bawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUHPerdara) namun menurut Pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu”.¹¹ Di dalam Pasal 1902 KUHPerdara dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat permulaan bukti tertulis, yaitu harus ada akta, akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan

¹⁰ Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2011, hlm. 225.

¹¹ Meitinah, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah memperoleh Legalisasi dari Notaris*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 36, No.4, 2006, hlm. 457- 458.

atau dari orang yang diwakilinya, dan akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.¹²

Kesepakatan dalam perjanjian adalah wujud dari suatu persesuaian kehendak antara dua pihak atau lebih mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan dan kapan akan dilaksanakan, serta siapa yang harus melaksanakan. Intinya adalah para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” dengan pernyataan pihak yang lain.¹³

Secara teori, suatu perjanjian timbul atas dasar kata sepakat, terjadinya oleh karena ada niat dari orang-orang yang bersangkutan akan tetapi secara praktis yang merupakan pegangan ialah pernyataan kehendak atau niat tersebut. Berdasarkan pernyataan niat yang timbal balik tersebut, maka terjadilah suatu perjanjian dan dari perjanjian itu keluarlah hak dan kewajiban buat kedua belah pihak atau salah satu pihak diantaranya. Hak dari salah satu pihak adalah berlawanan dengan kewajiban dari pihak yang lainnya, maka hal ini memberikan hak untuk menuntut. Di dalam perjanjian yang timbal balik maka kedua belah pihak masing-masing mempunyai hak untuk menuntut dan masing-masing mempunyai

¹² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm.44.

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak* (2007) XII Perspektif <http://jurnal-perspektif.org>, di akses pada tanggal 15 Agustus 2022

kewajiban. Hal terikat kepada pertanyaan kehendak atau niat itu, adalah amat penting untuk digunakan sebagai buktisurat.¹⁴

Oleh sebab itu, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak, yang mana dalam hal ini pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).¹⁵

Berkaitan dengan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum, surat di bawah tangan dapat dikuatkan melalui legalisasi dan *waarmerking* (register). Perbedaan antara Register (*Waarmerking*) dan Legalisasi adalah: “*Waarmerking*” hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk *waarmerking*, pada saat di *waarmerking*, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.¹⁶

Pendaftaran surat di bawah tangan atau *waarmerking* ini belum diatur secara khusus dan secara redaksional, namun terkait Legalisasi dapat di temukan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

¹⁴ Febri Rahmadhani, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, Jurnal Reactical Review, Vol 2 No. 2, 2020, hlm. 102,

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bakti : Bandung, 2001), Hlm. 74.

¹⁶ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (ahli bahasa oleh M. Isa Arief), Intermedia, Jakarta, 1986, hlm. 34

Notaris, dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a menyatakan Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Namun Penerapan surat di bawah tangan yang di daftarkan oleh Notaris terdapat banyak permasalahan, banyak yang salah memahami, surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris tidak memiliki dasar hukum yang jelas, hanya diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Menurut isi pasal tersebut Notaris berwenang, namun tidak dijelaskan kekuatan hukum surat di bawah tangan yang didaftarkan notaris tersebut.

Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan ke Notaris adalah Notaris tidak mengetahui atas isi surat di bawah tangan tersebut dan surat tersebut bukan bertujuan untuk suatu tindak kejahatan tertentu. Notaris hanya berwenang mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas untuk isi surat tersebut.

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandatangannya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut

didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.¹⁷

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹⁸

Dari penjelasan tentang macam akta di atas dan jika dikaitkan dengan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu sebagaimana yang diungkapkan sebelumnya bahwa kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tergantung bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dibuat, maka apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian

¹⁷ Sita Arini Umbas, 2017, “Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan”, Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi Vol. 6, No. 1,

¹⁸ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29

Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik.¹⁹

Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan. Sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka kata tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akat otentik, walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.²⁰ Akan tetapi, seluruh pihak yang mengikatkan dirinya tidak boleh menghilangkan konsep dasar dari perikatan itu sendiri.

Perikatan dan perjanjian pada dasarnya menunjuk kepada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan

¹⁹ *Ibid*, hlm. 518

²⁰ *Ibid*, hlm. 518

perikatan.²¹ Dengan adanya perikatan, menimbulkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak tersebut yang harus dipenuhi oleh pihak lainnya.

Berdasarkan konstruksi di atas, maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping adanya sumber-sumber lain yang juga dapat melahirkan perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.²²

Untuk itu, penulis ingin berfokus kepada Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmerking* yang dimana hal tersebut masih belum banyak diketahui oleh masyarakat umum tentang *waarmerking* itu sendiri maupun surat-surat perjanjian jual beli di bawah tangan pada khususnya yang sudah di *waarmerking*.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di *waarmerking*?

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, cet. 2, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm.25

2. Apakah suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang telah di *waarmerking* menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di *waarmerking*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang telah di *waarmerking* perlu dibuatkan Akta Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di *waarmerking* serta perlunya pembuatan Akta Jual Beli.
 - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata II Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di *waarmerking*.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di *waarmerking*.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat dan Pemerintah Desa agar pelaksanaan jual beli dilaksanakan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual akan mendeskripsikan secara ringkas mengenai permasalahan yang hendak dikaji serta batasan kajian penelitian, sementara kerangka teoritik merupakan acuan teori yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan yang dimunculkan dalam penelitian. Kerangka konseptual (*conceptual framework*) ini merupakan kerangka berpikir yang bersifat konsepsional mengenai masalah yang akan diteliti. Kerangka berpikir tersebut menggambarkan bagaimana hubungan

antara konsep-konsep yang akan diteliti.²³

Kerangka konseptual, sebagai kerangka yang mendeskripsikan hubungan antara konsep – konsep khusus yang akan diteliti²⁴. Suatu konsep bukan sebagai gejala yang akan diteliti, namun suatu abstraksi dari gejala tersebut²⁵. Gejala tersebut biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan – hubungan dalam fakta tersebut²⁶.

Sejalan dengan hal tersebut maka, pendefinisian terhadap beberapa konsep dasar yang menyangkut dengan judul yang diangkat maka diperlukan sebagai pedoman untuk menjawab permasalahan dalam penelitian, sehingga diperoleh hasil penelitian yang komprehensif, sebagai berikut:

1. Akibat Hukum, mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.²⁷
2. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan, adalah jual beli mengenai sebidang tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang

²³ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), hlm. 29.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986, hlm 132

²⁵ Ibid. hlm. 132

²⁶ Ibid. hlm. 132

²⁷ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum* , Cetakan ke-5, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama) hal. 156

menurut undang-undang, jual beli tanah di bawah tangan ini merupakan jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan selembar kwitansi yang di tanda tangani oleh para pihak

3. “*Waarmerking*” hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk *waarmerking*, pada saat di *waarmerking*, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.²⁸
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.²⁹
5. Notaris, adalah pejabat umum yang mendapat amanat dari berbagai tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat

²⁸ *Loc. Cit*, A. Pitlo, hlm. 34

²⁹ Herian Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ke- satu, Cetakan Ke- 4*, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 267-278

umum di bidang keperdataan. Keberadaan Notaris terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam Buku Keempat tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa, kemudian mengenai alat bukti yang utama dalam hukum perdata adalah bukti tertulis, sedangkan alat bukti yang paling kuat adalah berbentuk akta autentik.³⁰

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbuch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas yaitu, “*Pertama*, asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis. *Kedua*, asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan, dan yang *ketiga* adalah asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*), asas ini meninjau dari sosiologis”.³¹

Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi dan mendapat perhatian secara proposional seimbang. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban

³⁰ Agus Santoso, 2014, Hukum, Moral, dan Keadilan, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, , hlm. 15.

³¹ Sri Rahmayani, Sanusi, Teuku Abdurrahman, Perubahan Minuta Akta Oleh Notaris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Penghadap, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.8, No. 1, 2020 hal. 98

menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.³²

Teori kepastian hukum menyatakan bahwa hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat Justitia et perezat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus tetap ditegakkan). Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³³

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

³² Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, Ayu Efridadewi, *Analisi Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary)*, *Student Online Jurnal*, Vol. 2, No. 1, 2021 hal. 635

³³ Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 287

terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁴

Teori Kepastian Hukum ini bertujuan sebagai Analisa untuk melengkapi dan menjawab mengenai kepastian hukum dalam pembuatan dan penyimpanan minuta akta notaris secara elektronik terkait dengan dokumen yang merupakan alat bukti yang sah dan otentik mengenai adanya perbuatan hukum atau Tindakan hukum.

Konstruksi Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch yaitu :

- a. Hukum positif adalah undang-undang yang berlaku
- b. Hukum harus didasarkan pada fakta
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.³⁵

2. Teori Tanggung Jawab

Teori hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah teori tentang tanggung jawab hukum oleh Hans Kelsen. Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu hukum Edisi Revisi (Cetakan ke-1)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 136.

³⁵ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 30 Juli 2022.

hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.³⁶

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanannya. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.³⁷

Tanggung jawab yang dimaksud adalah tanggung jawab seorang notaris terhadap minuta akta yang telah dibuat disimpan selama menjabat sebagai pejabat negara. Menurut Kranenburg dan Vegtig mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat yaitu :³⁸

1. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

³⁶ Hans Kelsen, 2007, *General Theory of Law & State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, Alih Bahasa oleh Somardi, hal 81

³⁷ http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3237/2/B022182007_tesis%20I%20%26%20II.pdf. Diakses pada tanggal 19 maret 2024 pukul 20.00 wib

³⁸ Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 365

2. Teori fautes personnelles, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang dikarenakan tindakan itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.

Kewenangan yang diberikan kepada notaris, ialah harus menyimpan dokumen yang merupakan arsip negara sebagai protokol dalam bentuk minuta akta, yang diakui oleh negara karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna demi tercapainya kepastian hukum.

Tanggung jawab notaris terhadap keamanan akta digital ini dibatasi pada hilang atau kerusakan protokol yang disimpan secara elektronik oleh Notaris serta menjaga kerahasiaan akta. Hal yang wajib Notaris lakukan yakni membuat akta autentik berbentuk minuta dan menyimpan akta tersebut sebagai bagian dari protokol Notaris. Apabila hilang atau rusak minuta akta disebabkan karena kesengajaan Notaris yang menimbulkan kerugian bagi para pihak dan menyebabkan tidak adanya kepastian hukum, maka hal tersebut merupakan pelanggaran.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mengkonsepsikan hukum sebagai gejala social yang dipengaruhi oleh

variable-variabel social lainnya dan sekaligus merupakan determinan yang mempengaruhi perilaku individu atau kelompok masyarakat kearah perilaku yang lebih diinginkan.³⁹

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini dan penyusunan Tesis ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Yuridis digunakan untuk menganalisa peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pelaksanaan pembuatan akta notaris yang berlaku di Indonesia. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa penerapan peraturan perundangan-undangan tentang pelaksanaan pembuatan akta notaris yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.

Penggunaan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor *sosiologis*.

3. Jenis dan Sumber Data

³⁹ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Penulisan Artikel*, MirraBuana Medika, Yogyakarta, hlm. 176

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.⁴⁰

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.⁴¹

1. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴⁰ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 2

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1994, hal 11.

d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

e. Undang-undang yang terkait dengan yang lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan

Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Temanggung, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴² Dalam hal ini bekerja sama dengan Pengadilan Negeri Wonosobo dan Notaris Ariani Susanti, S.H.,M.Kn,

5. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden

⁴² Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2001, hlm 81.

secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kateogri tertentu yang sudah ditetapkan.

6. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.⁴³

H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika penulisan tesis yang berjudul Akibat Hukum Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmeking* Oleh Notaris ini terdiri dari beberapa bab, antara lain :

BAB I

PENDAHULUAN

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1986, hal 10

Dalam Bab I ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual Kerangka Teori dan Metode Penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini akan dimuat secara rinci dan sistematis berbagai teori, pendapat para ahli, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Membahas tentang tinjauan pustaka yang merupakan tinjauan dan aspek teoritis yang menguraikan tentang pengertian tinjauan mengenai akibat hukum, tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli, tinjauan mengenai akta otentik dan akta di bawah tangan, tinjauan mengenai jual beli secara umum yang meliputi: pengertian jual beli, rukun dan syarat dalam jual beli dan unsur serta jenis jual beli. tinjauan mengenai jual beli hak atas tanah yang meliputi ; pengertian jual beli hak atas tanah dan syarat-syarat jual beli hak atas tanah. tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan, tinjauan mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking*. tinjauan mengenai akta jual beli (ajb). tinjauan mengenai notaris dan pejabat pembuat akta tanah yang mengenai notaris, dan mengenai pejabat pembuat akta tanah, tinjauan mengenai perjanjian menurut islam, tinjauan mengenai jual beli menurut islam yang meliputi ; jual beli dalam islam, serta syarat dan rukun jual beli.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka yaitu berupa Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Konvensional) yang Telah Di *Waarmerking* yang meliputi : Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Konvensional), dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Di Bawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking*. Selanjutnya yaitu membahas mengenai Suatu Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking* Menjadi Dasar Pembuatan Akta Jual Beli. Dan diberikan contoh Perjanjian Di Bawah Tangan yang Di *Waarmerking*

BAB IV

PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ada mengenai Akibat Hukum Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmeking* Oleh Notaris

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁴⁴ Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi.⁴⁵ Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;

⁴⁴ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

⁴⁵ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum. Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.⁴⁶

B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang

⁴⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pengaturan PPJB dalam KUHPPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴⁷

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.⁴⁸ Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

⁴⁷ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4, 2017, hlm. 632

⁴⁸ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Hlm. 1.

Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”.⁴⁹

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatoir”.⁵⁰

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului 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 otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.⁵¹

⁴⁹ A.Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Liberty : Yogyakarta,1985), Hlm. 39.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 40.

⁵¹ Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Unifersitas Diponegoro, Vol. 13 No. 2, 2020, hlm 891,

Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan 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 sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan 8 Nomor 2 September (2015) ▪ ISSN:2086 - 1702 oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.⁵²

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli 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.⁵³

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya

⁵² *Ibid*, hlm. 891-892

⁵³ Herlien Budiono, 2004, artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, Hlm. 57

dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁵⁴

C. Tinjauan Mengenai Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian Authentik atau otentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁵⁵

⁵⁴ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Gamma Press : Yogyakarta, 2010), hlm. 20.

⁵⁵ R. Subekti, R. Tjirosudibio, *Kamus Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992). halaman 5.

Pengertian Akta Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan 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. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang di buat tetapi bertentangan dengan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam hukum perdata dikenal dengan dua akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, hal ini tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang berbunyi :⁵⁶

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Dari dasar tersebut antara akta otentik maupun akta di bawah tangan memiliki fungsi yang sama sebagai dasar pembuktian yang berupa tulisan-tulisan yang dibuat oleh para pihak. Namun, dalam penerapannya akta otentik dan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Perbedaannya terkait dengan cara pembuatan, bentuk serta kekuatan pembuktian.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdata disebutkan bahwa “suatu akta *otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang*

⁵⁶ Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris, Lex Administratum*, Vol. II – No. 2, April – Juni 2014, hlm. 122.

oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.”

Berdasarkan dengan pasal tersebut, maka akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta otentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut.⁵⁷

Akta otentik memiliki 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian diantaranya sebagai berikut :⁵⁸

- a. Kekuatan Pembuktian Luar atau Kekuatan Pembuatan Lahiriah (*uit wedicht bewijskracht*).

Yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

- b. Kekuatan Pembuktian Formal (*formil bewijskracht*).

Yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

- c. Kekuatan Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*).

Yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 123,

⁵⁸ Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 1993), hlm. 55.

yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak 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. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.

Sementara, akta dibawah tangan berdasarkan dengan Pasal 1874 KUHPer 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.⁵⁹

Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” karena akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu, dengan demikian akta di bawah

⁵⁹ Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol. 3 – No. 2, April – Juni 2015, hlm. 137.

tangan berlainan dengan akta autentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

D. Tinjauan Mengenai Jual Beli Secara Umum

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik.⁶⁰

Hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya, kecuali terdapat adanya bukti lawan yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut. Namun, berbeda dengan akta dibawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Walaupun begitu, suatu akta dibawah tangan dapat

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm. 243

memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.⁶¹

2. Rukun dan Syarat dalam Jual Beli

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶²

3. Unsur serta Jenis Jual Beli

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu :⁶³

1. Barang/Benda yang Diperjual-belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerduta, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

KUHPerduta mengenal tiga macam barang dalam Pasal

503-Pasal 505 KUHPerduta yaitu:

⁶¹ Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica, Vol. 12 – No. 3, Desember 2015, hlm. 251.

⁶² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, Jakarta : Gema Insani, 2011, hlm. 28,

⁶³ *Op Cit*, Dedy Parmono, hlm. 243-245

- a. Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b. Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)
- b. Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).
- c. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di

bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).

2. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:⁶⁴

a. Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat menyerahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

⁶⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1986, hlm. 182

b. Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c. Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent*

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

E. Tinjauan Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru 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.⁶⁵

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.⁶⁶

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. 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

⁶⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm.86,

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 86,

(tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶⁷

Dalam pengaturan kebijakan tentang tanah tidak terlepas dari peran Notaris dan PPAT. Biasanya yang sering terjadi permasalahan adalah jual beli tanah yang tidak diketahui oleh Notaris-PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuat akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan oleh pejabat lain atau oleh orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, sedangkan PPAT sendiri lebih dikhususkan pada akta otentik yang dibuat mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Satuan Rumah Susun. Ketetapan Notaris ini tertuang dalam Pasal 1 Juncto 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT sendiri tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Juncto Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶⁸ Akta otentik sendiri

⁶⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.149

⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UI Press, 2009, hlm. 13

adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat dimana akta itu dibuat.⁶⁹ Akta jual beli yang dimana tidak dibuat dan/atau tidak diketahui oleh pejabat umum tersebut biasa disebut dengan jual beli dibawah tangan atau kenvensional.

2. Syarat-syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁰

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya

b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai

⁶⁹ <http://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/#>, diakses pada tanggal 22 November 2019, pada pukul 18.30

⁷⁰ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>,

hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah

dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

F. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain

Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.⁷¹

Dari penjelasan tentang macam akta di atas dan jika dikaitkan dengan kedudukan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), yaitu sebagaimana yang diungkapkan sebelumnya bahwa kedudukan Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat, maka apabila Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik.⁷²

Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (Notaris) maka menjadi akta dibawah tangan. Sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka kata tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akat otentik, walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.⁷³

G. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking*

Berkaitan dengan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum, surat di bawah tangan dapat dikuatkan melalui legalisasi dan *waarmerking* (register).

⁷¹ Fransiska Mayasari, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4, Desember 2017, hlm 517-518.

⁷² *Ibid*, hlm. 518

⁷³ *Ibid*, hlm. 518

Perbedaan antara Register (*Waarmerking*) dan Legalisasi adalah: “*Waarmerking*” hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk *waarmerking*, pada saat di *waarmerking*, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.⁷⁴

Pendaftaran surat di bawah tangan atau *waarmerking* ini belum diatur secara khusus dan secara redaksional, namun terkait Legalisasi dapat di temukan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a menyatakan Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Namun Penerapan surat di bawah tangan yang di daftarkan oleh Notaris terdapat banyak permasalahan, banyak yang salah memahami, surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris tidak memiliki dasar hukum yang jelas, hanya diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Menurut isi pasal tersebut Notaris berwenang, namun tidak dijelaskan kekuatan hukum surat di bawah tangan yang didaftarkan notaris tersebut.

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan

⁷⁴ *Loc. Cit*, A. Pitlo, hlm. 34

lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandatangannya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.⁷⁵

Kekuatan hukum akta perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmerking*), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itudiakui oleh yangmenandatanganiatau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta dibawah tangan. Akta di bawah tangan ini seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari

⁷⁵*Loc Cit*, Sita Arini Umbas, Vol. 6, No. 1,

diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.⁷⁶

Surat di bawah tangan yang telah didaftar /*waarmerking* tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti terhadap pihak ketiga, akan tetapi untuk pihak pertama dan pihak kedua dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang para pihak mengakui tandatangan dan isi akta tersebut, untuk surat di bawah tangan tidak sama sekali mempunyai pengaruh terhadap kekuatan pembuktiannya karena Notaris hanya memberi nomor dan membukukannya saja. Berkaitan dengan akta di bawah tangan yang telah didaftarkan (*waarmerking*) oleh Notaris, kekuatan terhadap pembuktiannya sama saja dengan akta di bawah tangan yang tidak didaftarkan artinya sekalipun ada cap jabatan dan tanda tangan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan itu tidak mempengaruhi kekuatan hukum terhadap pembuktian. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tandatangannya, sedangkan bagi ahli warisnyacukupannya menerangkan bahwa ahli waris tidak kenal akan tandatangan tersebut. Dalam hal tanda tangan itu dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran surat itu diperiksa. Apabila tandatangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Isi pernyataan dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal, oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan itu telah diakui oleh yang bersangkutan.⁷⁷

H. Tinjauan Mengenai Akta Jual Beli (AJB)

⁷⁶ Febri Rahmadhani, *Op Cit*, hlm. 93,

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 100-101,

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁷⁸

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.⁷⁹

Jadi, berdasarkan ketentuan KUHPerdara yang telah diuraikan sebelumnya, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi

⁷⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

⁷⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 23.

sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yang disempurnakan oleh PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁸⁰

I. Tinjauan Mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Mengenai Notaris

Kata Notaris berasal dari kata Notarius ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama Notarius ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.⁸¹

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya

⁸⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

⁸¹ R. Soegono Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta. Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.⁸²

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁸³

Tanggung jawab notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (legalisasi dan waarmeden) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

⁸² Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*.

⁸³ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm. 31

2. Kewenangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik yang diperluas dengan adanya kewenangan lainnya.⁸⁴

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) diantaranya yaitu :

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”. Sedangkan kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu

⁸⁴ Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), halaman 50-51.

atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”.

b. Notaris berwenang pula:

- 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ;dan
- 7) membuat akta risalah lelang.

3. Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya

suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.⁸⁵

Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatanperbuatan hukum tersebut antara lain:⁸⁶

1. Kegiatan Jual dan Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan
5. Pembagian Hak Bersama

⁸⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 86

⁸⁶ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

6. Pemberian Hak Tanggungan
7. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah hak milik
8. Pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatankegiatan yang berkaitan dengan:⁸⁷

1. Pemindahan Hak Atas Tanah
2. Pemindahan Hak Milik
3. Pembebanan Hak Atas Tanah
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

J. Tinjauan Mengenai Perjanjian Menurut Islam

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁸⁸

Berdasarkan pendapat Syamsul Anwar, sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:⁸⁹

⁸⁷ Salim H.S, *Op Cit*, hlm 94,

⁸⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 2004, Jakarta, hlm.1

⁸⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm. 67

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.
- b. Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama *Syafi'iyah*, *Malikiyyah* dan *Hanabilah*. Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijabqobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁹⁰

Menurut Ghufroon A. Mas'adi, dalam al-Qur'an, setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Kata

⁹⁰ Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, cet. Ke-2, Pustaka Setia, Bandung, 2004, hlm.43

al"-aqdu terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al"-aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata.⁹¹

Dalam perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya.⁹²

Dalam QS. An-Nisa (4): 29 yang artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu*", dari ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan misstatement. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.⁹³

Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan qabul sebab akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul. Agar ijab dan

⁹¹ Fatturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari"ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 247-248

⁹² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.70

⁹³ Mariam Darus Badzrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.250

qabul benar-benar mempunyai akibat hukum, diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut:⁹⁴

- a. Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain, ijab dan qabul harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.
- b. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
- c. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir. Hal yang terakhir ini terjadi mislanya ijab dinyatakan kepada pihak ketiga dalam ketidakhadiran pihak kedua. Maka, pada saat pihak ketiga menyampaikan kepada pihak kedua tentang adanya ijab itu, berarti bahwa ijab itu disebut dalam majelis akad juga dengan akibat bahwa bila pihak kedua kemudian menyatakan menerima (qabul), akad dipandang telah terjadi.

Dalam suatu perjanjian tentunya terdapat suatu transaksi yang mendasarinya antara kedua belah pihak atau lebih. Berikut ini beberapa hal yang menjadi penyebab terlarangnya sebuah transaksi yang tentunya

⁹⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Cet.ke-2, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 66-67

menjadikan perjanjian yang melanggar dalam kaidah Islam, yang disebabkan oleh beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu sebagai berikut:⁹⁵

- a. Haram Zatnya
- b. Haram Selain Zatnya
- c. Tidak Sah atau Tidak Lengkap Akadnya

K. Tinjauan Mengenai Jual Beli Menurut Islam

1. Jual Beli dalam Islam

Allah SWT telah menghalalkan praktek jual beli yang sesuai dengan ketentuan dan syari'atNya. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Surat Al Baqarah ayat 275 yang artinya:” *Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.*”

Dalam Islam, ada beberapa jenis jual beli yang dibolehkan. Di antaranya adalah jual beli salam (*Bay' as-Salam*). Jual beli ini dilakukan dengan cara memesan barang lebih dahulu dengan memberikan uang

⁹⁵ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 75,

muka. Pelunasannya dilakukan oleh pembeli setelah barang pesanan diterima secara penuh sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Bentuk lainnya adalah *Bay' al-Muqayyadah*, (barter) yaitu jual beli dengan cara menukar satu barang dengan barang lain. Misalnya, menukar beras dengan gandum, atau menukar rotan dengan minyak tanah dan lain-lain. Jual beli yang cukup populer adalah *Bay' al-Mutlaq*, yaitu jual beli barang dengan alat tukar yang telah disepakati seperti membeli tanah dengan mata uang rupiah, ringgit, dolar, yen dan lain-lain.⁹⁶

Ada lagi *Bay' al-Musawah*, yaitu jual beli yang dilakukan dengan cara pihak penjual menyembunyikan atau tidak menjelaskan harga modalnya. Namun demikian, pihak pembeli rela dan tidak ada unsur pemaksaan di dalamnya. Jual beli dalam bentuk ini cukup berkembang pesat dewasa ini dan dibenarkan menurut ketentuan bisnis syariah. Alasannya karena terdapat unsur suka rela di antara penjual dan pembeli. Kebanyakan jual beli berlaku sekarang adalah jual beli dalam bentuk ini. Jenis lainnya adalah *Bay' bisamail ajil*, yaitu jual beli dengan system cicilan atau kredit. Biasanya dalam jual beli bentuk ini ada penambahan harga dari harga kontan (cash) jika disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Ketentuan ini sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi, Syafi'i, Zaid bin Ali, al-Muayyad Billah dan Jumhur Ahli Fikih dan pendapat ini dikuatkan oleh Imam Syaukani.⁹⁷

⁹⁶ Siti Mujiatun, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna'*. Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis, Vol. 13 No. 2, September 2013, hlm. 202-203

⁹⁷ Siti Mujiatun, *Ibid*, hlm. 203,

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah atau yang tidak sah. Jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun, sehingga jual beli menjadi (fasid) atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Jual beli dapat terjadi dan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syara'.

2. Syarat dan Rukun Jual Beli

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah atau yang tidak sah. Jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun, sehingga jual beli menjadi (fasid) atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Jual beli dapat terjadi dan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syara'.

Adapun rukun dan syarat jual beli adalah:⁹⁸

a. Adanya Penjual dan Pembeli

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi empat macam syarat yaitu berakal, dengan kehendak sendiri (bukan paksaan), keduanya sudah baligh. Adapun subjek dalam jual beli tanah ini adalah pihak petani. Pihak tersebut dianggap sudah melakukan perbuatan hukum, karena telah sampai tamyiz, yaitu telah mampu menggunakan pikirannya untuk membedakan hal-hal yang baik dan yang buruk, yang berguna dan tidak berguna.

b. Ma'qud alaih (Objek Akad)

Objek akad sangat berpengaruh dalam proses terjadinya jual beli, karena objek jual beli adalah barang yang diperjual-belikan dan harga benda yang dijadikan sebagai objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bersih barangnya, barang yang dijual belikan bukanlah benda yang diklasifikasikan sebagai benda najis atau digolongkan sebagai benda yang diharapkan.

⁹⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000, hlm. 29.

2. Dapat dimanfaatkan, ini sangat relative karena pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan objek jual beli adalah barang yang dapat dimanfaatkan misalnya untuk dinikmati keindahannya atau dikonsumsi.
3. Milik orang yang melakukan akad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah milik pemilik sah barang tersebut atau lebih mendapat ijin dari pemilik sah barang tersebut.
4. Mampu menyerahkannya, artinya bahwa pihak penjual mampu menyerahkan barang yang dijadikan sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang dapat dijanjikan pada waktu terjadi akad.
5. Barang yang diakadkan ada ditangan, objek akad haruslah ada wujudnya, ada waktu akad yang diadakan, sedangkan barang yang belum ada di tangan adalah dilarang karena bisa menjadi barang yang rusak atau tidak bisa diserahkan sebagaimana telah dijanjikan.
6. Mengetahui artinya barang tersebut diketahui oleh para penjual dan pembeli baik zat, bentuk,

kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan kecoh mengecoh.

Dalam jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang (objek akad) yang merupakan barang yang dibutuhkan pihak pembeli dan pembeli menyerahkan harga yang merupakan hak penjual. Dalam hukum perjanjian Islam objek akad dimaksudkan sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat-akibat hukum akad. Dalam jual beli hendaklah masing-masing pihak memikirkan kemaslahatannya lebih jauh supaya tidak terjadi penyesalan dikemudian hari. Hal ini biasanya disebabkan karena ketidakpastian, baik mengenai ada atau tidak adanya objek akad maupun kemampuan menyerahkan objek dalam akad tersebut. Penelitian ini berangkat dari asumsi dasar bahwa suatu jual beli dipandang sah apabila dilakukan secara sukarela antara penjual dan pembeli dan tidak adanya unsur maisir (perjudian), garar (ketidakjelasan), riba (tambahan) dan batil (ketidakadilan) agar tidak menimbulkan kerugian disalah satu pihak. Sesungguhnya jual beli itu sudah diatur dalam Al-qur'an dan Hadis, sebab segala tindakan manusia telah diatur di dalamnya yaitu sebagai

syariat Islam dalam rangka untuk mencapai kemaslahatan hidup manusia dimanapun dan kapanpun berada.

c. Akad Jual Beli

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan Kabul dengan cara dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya keridhaan kedua belah pihak. Oleh karena itu, akad dipandang telah terjadi apabila ijab dan kabul telah dinyatakan baik secara lisan, tulisan, isyarat maupun perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab qabul. Ijab dan kabul itu dapat diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya rasa sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak yang bersangkutan. Dari pengertian diatas, dapat diketahui pula bahwa perikatan antara ijab dan kabul merupakan rukun akad, serta ijab adalah suatu pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang kabul adalah pernyataan kedua untuk menerimanya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Konvensional) yang Telah Di *Waarmerking*

1. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan (Menurut Hukum Positif di Indonesia)

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Dalam kepastasaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu, dimana subjek hukum serta objek hukumnya dapat melakukan suatu tindakan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan menurut undang-undang yang berlaku.

Sebenarnya, perjanjian pengikatan jual beli sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi berpedoman kepada perjanjian dan pengikatan secara umum yang diatur dalam KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*). Dimana perjanjian pengikatan jual beli ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pengaturan PPJB dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁹⁹

Dalam perjanjian menurut undang-undang diterangkan secara langsung syarat-syarat yang harus terpenuhi agar perjanjian bisa dianggap

⁹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Op Cit*, hlm. 632

sempurna dan berkekuatan hukum, yaitu yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :¹⁰⁰

- a. Adanya kesepakatan (*toesteming* / izin) kedua belah pihak. Yang dimaksud kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.
- b. Kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-undang. Orang yang cakap atau wewenang adalah orang yang dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan sudah kawin.
- c. Adanya suatu hal atau adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeentkoms*). Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Misalnya, jual beli rumah yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah itu.

¹⁰⁰ KUH Perdata dan KUHA Perdata, TK: Pustaka Buana, 2015, hlm. 295.

d. Adanya clausa yang halal (*Geoorloofde oorzaak*). Objek perjanjian merupakan objek yang tidak dilarang dalam Undang-undang.

Sebenarnya di Indonesia sendiri mengenal 2 (dua) jenis Akta, yaitu Akta Otentik atau akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta yang diangkat oleh Pemerintah atau dengan nama lain Akta Notariil serta Akta Dibawah Tangan, akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, akta ini dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya.

Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1867 KUHPerdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.¹⁰¹ Hal ini tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang berbunyi :¹⁰²

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Dalam prakteknya, banyak masyarakat yang belum memahami bagaimana praktek jual beli hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dimana banyak masyarakat yang melakukan proses jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan atau konvensional. Sedangkan sesuai dengan PP Nomor 24 Pasal 37 ayat (1) Tahun 1997

¹⁰¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1857.

¹⁰² Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris, Lex Administratum*, Vol. II – No. 2, April – Juni 2014, hlm. 122.

tentang pendaftaran tanah, maka pendaftaran tanah dapat didaftarkan hanya jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya disebut sebagai Akta Jual Beli.¹⁰³ Juga diperkuat dengan PP Nomor 24 Pasal 37 ayat (2) Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Untuk itu, jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dapat dikatakan juga sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena keberadaannya tidak merubah atau bahkan berdampak pada peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut. Ruang lingkupnya hanya mengikat pada perjanjian jual belinya bukan terhadap prosedur peralihannya. Jual beli hak atas tanah tersebut bukan tanpa sebab, dari hasil riset dan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Penulis menemukan fakta, bahwa masyarakat khususnya yang berada di daerah sekitar tempat tinggal penulis belum paham terhadap konsep jual beli yang sah serta beban pajak yang harus ditanggung oleh penjual

¹⁰³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 87

maupun pembeli, sehingga menimbulkan pemikiran yang praktis dalam praktek jual beli hak atas tanah tersebut.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.¹⁰⁴

Menurut R. Subekti, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹⁰⁵

Bagi beberapa masyarakat yang sedikit paham tentang konsep perjanjian, tidak sedikit dari mereka yang sebelumnya telah melakukan

¹⁰⁴ Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Loc Cit, hlm 894,

¹⁰⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 75.

perjanjian jual beli secara mandiri atau di bawah tangan maupun di Kantor Desa yaitu dengan melakukan Register atau *Waarmerking* terhadap surat perjanjian tersebut sembari menunggu dana untuk pembuatan Akta Jual Beli serta pembayaran pajak. Akan tetapi, mengenai konsep Register atau *Waarmerking* sendiri masih banyak masyarakat yang salah pemahaman terkait hal tersebut.

Dari pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan sesuai dengan PP Nomor 24 Pasal 37 ayat (1) Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka pendaftaran tanah dapat didaftarkan hanya jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya disebut sebagai Akta Jual Beli.¹⁰⁶ Untuk itu, jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dapat dikatakan juga sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena keberadaannya tidak berubah atau bahkan berdampak pada peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Di Bawah Tangan yang Telah Di Waarmerking

Waarmerking adalah tindakan Notaris yang melakukan pembukuan atas akta di bawah tangan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. *Waarmerking* sendiri dilakukan oleh Notaris dengan memasukkannya ke dalam buku sebuah buku khusus. Patut dicermati, akta dibawah tangan

¹⁰⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm. 87

pada proses ini tidak ditandatangani di hadapan Notaris sehingga tanggal penandatanganan dan pendaftaran tentunya akan berbeda. *Waarmerking* bertujuan bahwa akta bawah tangan yang ditandatangani sebagai bentuk kesepakatan antara para pihak telah diketahui oleh notaris dimasukkannya akta tersebut ke dalam buku khusus yang disediakan notaris.¹⁰⁷ Wewenang notaris atas *waarmerking* telah tertuang pada Pasal 15 ayat (2) Huruf b UU Jabatan Notaris.

Berkaitan dengan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum, surat di bawah tangan dapat dikuatkan melalui legalisasi dan *waarmerking* (register). Perbedaan antara Register (*Waarmerking*) dan Legalisasi adalah: “*Waarmerking*” hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk *waarmerking*, pada saat di *waarmerking*, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.¹⁰⁸

Pendaftaran surat di bawah tangan atau *waarmerking* ini belum diatur secara khusus dan secara redaksional, namun terkait Legalisasi dapat di temukan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a menyatakan Notaris dalam

¹⁰⁷ <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-notaris/> diakses pada tanggal 20 Juni 2022 pukul 19.00

¹⁰⁸ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (ahli bahasa oleh M. Isa Arief), Intermedia, Jakarta, 1986, hlm. 34

jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Namun Penerapan surat di bawah tangan yang di daftarkan oleh Notaris terdapat banyak permasalahan, banyak yang salah memahami, surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris tidak memiliki dasar hukum yang jelas, hanya diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Menurut isi pasal tersebut Notaris berwenang, namun tidak dijelaskan kekuatan hukum surat di bawah tangan yang didaftarkan notaris tersebut.

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandantangnya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.¹⁰⁹

Maka dari itu, suatu perjanjian jual beli yang tidak dibuat oleh Notaris dapat dikatakan juga sebagai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan, karena tidak berdampak pada peralihan hak atas tanah. Dan untuk perjanjian pengikatan jual beli hak atas yang telah di *waarmerking* hanya terbatas kepada pengakuan terhadap keberadaan surat

¹⁰⁹ Sita Arini Umbas, 2017, “*Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan*”, Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi Vol. 6, No. 1,

tersebut yang dikuatkan oleh Notaris, akan tetapi kedudukan hukumnya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui keberadaan isi serta tanda tangan masing-masing pihak.

Kekuatan hukum akta perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmerking*), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing-masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan ini seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau

sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.¹¹⁰

Nilai kekuatan batas minimal pembuktian akta bawah tangan diatur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dengan menjelaskan sebagai berikut :¹¹¹

1. Nilai Kekuatan Pembuktiannya

Pada akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil:

- d. Dibuat secara sepihak atau bebentuk partai (sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
- e. Ditanda tangani pembuat ataupun pihak yang membuatnya;
- f. Isi dan tanda tangandiakui.

Apabila syarat di atas terpenuhi, maka sesuai ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara maka:

- a. Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan aktaotentik;
- b. Dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (*volledig en bindendebewijskracht*)

2. Batas Minimal Pembuktiannya Apabila keberadannya sempurna memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, juga mempunyai batas minimal pembuktian :

¹¹⁰ Loc Cit, Febri Ramadhani, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, hlm. 100,

¹¹¹ *Ibid*, hlm 101-102

- a. Mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat buktilain;
 - b. Pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian.
3. Nilai kekuatan dan batas minimalnya dapat berubah

Ada 2 (dua) factor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan Batasan minimal pembuktian akta bawah tangan, yaitu:

- a. Terhadapnya diajukan bukti lawan;
- b. Isi dan tangan tangan diingkari atau tidak diakui oleh pihak lawan.

Bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum maka dapat ditarik benang merah bahwa, asas kepastian hukum merupakan “jaminan akan perlindungan hukum kepada para pihak, oleh sebab itu notaris juga berwenang untuk ketertiban, perlindungan, dan menjamin adanya suatu kepastian hukum, dalam halnya penyimpanan minuta akta yang dilakukan dengan notaris dan harus mendapat kepastian hukum, dan harus menjamin adanya ketertiban, terutama sekali dalam hal produk notaris yaitu pembuatan akta autentik dimana akta yang merupakan sebuah dokumen yang yang bisa memberi suatu kepastian untuk semua masyarakat”.

Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbuch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas yaitu, “*Pertama*, asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis. *Kedua*, asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan

pengadilan, dan yang *ketiga* adalah asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*), asas ini meninjau dari sosiologis”.¹¹²

Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi dan mendapat perhatian secara proposional seimbang. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.¹¹³

B. Suatu Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan yang Telah Di Waarmerking Menjadi Dasar Pembuatan Akta Jual Beli.

¹¹² Sri Rahmayani, Sanusi, Teuku Abdurrahman, *Perubahan Minuta Akta Oleh Notaris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Penghadap*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.8, No. 1, 2020 hal. 98

¹¹³ Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, Ayu Efridadewi, *Analisi Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary)*, Student Online Jurnal, Vol. 2, No. 1, 2021 hal. 635

Konsep dasar jual beli sendiri adalah terang dan tunai, Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek serta subjek pemiliknya, lengkap surat-suratnya serta bukti kepemilikannya. Sedangkan tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus, terhadap objeknya, pajak-pajaknya, Akta Jual Belinya serta tanda tangan Akta Jual Belinya untuk nantinya dilakukan proses balik nama dari atas nama Penjual kepada Pembeli.

Akan tetapi, tidak semua elemen masyarakat paham dan mengerti tentang konsep jual beli hak atas tanah yang terang dan tunai tersebut, atau bahkan ada beberapa faktor yang menjadi dasar tidak terjadinya terang dan tunai tersebut. Terhadap surat-suratnya yang mungkin sedang menjadi Hak Tanggungan, nominalnya yang belum sesuai dengan kesepakatan atau cara pembayaran yang tidak tunai atau bahkan uang untuk pembayaran beban pajak yang belum ada. Untuk itu, penjual maupun pembeli dalam hal ini ketika sudah ada kesepakatan, mereka sering mengikatkan diri dalam satu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah demi menjamin hak serta kewajiban dari masing-masing pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Disini penulis berfokus mengenai perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang selanjutnya di *waarmerking* oleh Notaris, yang dimana antara Penjual dan Pembeli mengikatkan diri dalam suatu surat untuk selanjutnya melakukan register atau *waarmerking* oleh Notaris. Dari penjelasan di atas, terang bahwa Notaris tidak bertanggung

jawab atas isi dari surat tersebut serta tanda tangannya, melainkan hanya mencatat dibuku milik Notaris yang ditunjuk.

Dapat kita ketahui bersama, mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking* memiliki konsep yang sangat luas dan tidak terbatas kepada tujuan jual belinya saja, akan tetapi muncul karena beberapa faktor dan kondisi dari penjual maupun pembeli. Namun, Notaris tidak bertanggung jawab atas isi serta tanda tangannya, terbatas hanya kepada menuliskan dibuku register milik Notaris.

Sehingga kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dibawah tangan yang telah di *waarmerking* hanya dapat dijadikan sebagai bukti penguat dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dianggap sebagai pembuktian yang sempurna apabila seluruh pihak yang mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut membenarkan isi yang diperjanjikan serta tanda tangan yang dibubuhkan dijamin keasliannya.

Surat di bawah tangan yang telah didaftar */waarmerking* tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti terhadap pihak ketiga, akan tetapi untuk pihak pertama dan pihak kedua dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang para pihak mengakui tandatangan dan isi akta tersebut, untuk surat dibawah tangan tidak sama sekali mempunyai pengaruh terhadap kekuatannya karena Notaris hanya memberi nomor dan membukukannya saja. Berkaitan dengan akta di bawah tangan yang telah didaftarkan (*waarmerking*) oleh Notaris, kekuatan terhadap

pembuktiannya sama saja dengan akta di bawah tangan yang tidak didaftarkan artinya sekalipun ada cap jabatan dan tanda tangan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan itu tidak mempengaruhi kekuatan hukum terhadap pembuktian. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tandatangannya, sedangkan bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ahli waris tidak kenal akan tandatangan tersebut. Dalam hal tanda tangan itu dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran surat itu diperiksa. Apabila tandatangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Isi pernyataan dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal, oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan itu telah diakui oleh yang bersangkutan.¹¹⁴

Dengan demikian, dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diterangkan 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.*"

Pasal tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau pun sebagainya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

¹¹⁴ Febri Rahmadhani, *Loc Cit*, hlm. 100-101

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sehingga dapat kita jelaskan bahwa, perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan maupun yang dibuat oleh Notaris belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran guna proses peralihan tanah tersebut, karena kedua-duanya bukan merupakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah.

Dalam pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menentukan bahwa :

1. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :
 - a. Akta Jual Beli
 - b. Akta Tukar Menukar
 - c. Akta Hibah
 - d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
2. Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang

merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hal ini berkesesuaian dengan pembahasan yang diangkat oleh Penulis, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan maupun dibuat oleh Notaris itu tidak dapat menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli apabila seluruh pihak yang mengikatkan dirinya dalam akta perjanjian pengikatan sebelumnya tidak hadir dihadapan PPAT yang ditunjuk bersama-sama. Jadi dalam pembuatan Akta Jual Beli seluruh pihak yang menjual dan yang membeli harus ada langsung dihadapan PPAT untuk selanjutnya dibuatkan Akta Jual Boleh olehnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari hasil wawancara dengan Notari-PPAT Ariani Susanti, S.H.,M.Kn, didapatkan penjabaran sebagai berikut :

1. Mengenai kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah

Menurutnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan maupun akta otentik merupakan perjanjian yang dilakukan sebelum perjanjian yang sebenarnya dilakukan. Dalam arti lain, perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut tidak berdampak terhadap kepemilikan atas tanah tersebut, karena belum ada penyerahan atau *levering* dari penjual kepada pembeli.

Akan tetapi, harus kita ketahui bersama bahwa perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan tidak serta merta dapat menjadi sebuah landasan dalam jual belinya,

harus dihadapkan kepada pejabat yang berkompeten dibidangnya atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga didapatkan kesimpulan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dijadikan sebagai dasar penguat Akta Jual Beli adalah ketika seluruh pihak dalam hal ini Penjual dan Pembeli membenarkan isi serta tanda tangan yang dibubuhkan dalam surat perjanjian mereka. Sehingga perjanjian yang mereka buat sebelumnya dianggap benar dan sesuai serta dapat dijadikan sebagai dasar pembuktian apabila terjadi permasalahan dikemudian hari.

Dengan kata lain, perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian permulaan untuk nantinya apabila hak dan kewajiban antara pembeli maupun penjual telah terpenuhi, maka

antara penjual dan pembeli membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar peralihan dan perolehan tanah pemindahan hak dari penjual kepada pembeli serta sebagai dasar perubahan hak atas nama dalam Sertifikat Hak Milik.

Akan tetapi, apabila dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris (bukan dibawah tangan) mencantumkan klausula bahwa penjual memberikan kuasa jual kepada pembeli, maka pembeli dalam hal ini diberi hak untuk mewakili penjual dalam penandatanganan serta pemberkasan terkait tanah yang diperjanjikan tersebut. Sehingga dalam penandatanganan Akta Jual Beli serta pemberkasan nantinya penjual tidak perlu hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena telah dibuatkannya kuasa jual sebelumnya.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Telah di *Waarmerking* sebagai dasar Pembuatan Akta Jual Beli.

Dari penjabaran di poin satu dapat ditarik penjelasan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang telah di *Waarmerking* itu sebenarnya tidak mempengaruhi apapun terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut, melainkan hanya sebagai perjanjian awal antara pembeli serta penjual untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian awal untuk nantinya melengkapi proses menuju kepada perjanjian yang final.

Dengan kata lain pembuatan Akta Jual Beli itu harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan dasar jual beli menurut UUPA. Dalam jual beli hak atas juga harus memenuhi syarat-syarat perjanjian tersebut, yaitu adanya kesepakatan yang dimaksud kesepakatan adalah jual beli yang disepakati adalah jual beli tanah. Kecapakan yang dimaksud adalah orang yang melaksanakan jual beli harus sudah dewasa dan dalam kondisi akal dan pikiran yang sehat. Adanya objek perjanjian, objek perjanjian dalam jual beli hak atas tanah yang dimaksud adalah tanah yang diperjual belikan benar adanya. Suatu sebab yang halal, yang dimaksud suatu sebab yang halal disini yaitu tanah yang diperjual belikan tidak dalam masalah dan sah sebagai milik pihak penjual.

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru 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*.¹¹⁵ *Levering* merupakan perbuatan hukum yang ditempuh guna memindahkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli, ini sesuai dengan Pasal 1475 KUH Perdata yang

¹¹⁵ *Loc. Cit*, Soedharyo Soimin, hlm.86,

berbunyi “Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli”. Ini dapat disimpulkan bahwa seorang penjual waiib menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli yang dilakukan secara langsung, dan ini terjadi apabila kedua belah pihak sudah menyetujui kesepakatan jual beli.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.¹¹⁶

Meskipun ketentuan mengenai jual beli tanah tidak diatur secara khusus didalam UUPA No. 5 Tahun 1960 namun dalam Pasal 26 ayat (1) menentukan “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Bahkan sampai saat ini belum ada aturan yang secara khusus mengatur mengenai jual beli tanah.

Dapat dilihat bahwa Pasal 26 berkenaan langsung dengan pengalihan Hak Atas Tanah yang salah satunya adalah dengan jual beli yang kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan setiap proses jual beli tanah harus

¹¹⁶ *Ibid*, hlm. 86,

dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan kemudian dibalik-nama di Badan Pertanahan Nasional.

Sebagai suatu perjanjian yang sifatnya kebutuhan, maka PPJB tidak memiliki bentuk tertentu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian sifatnya bebas selama memenuhi empat unsur yang telah dibatasi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dibuat secara lisan atau tulisan. Apabila dibuat secara tertulis maka PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik, pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹⁷

Sehingga, dalam pembuatan Akta Jual Beli apabila tidak ada kuasa jual atau kuasa lainnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelumnya,

¹¹⁷ Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 36

antara Penjual dan Pembeli wajib untuk hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar peralihan hak dari penjual kepada pembeli dengan pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta bukti pembuatan maupun peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik.

Bila dikaitkan dengan teori tanggung jawab hukum oleh Hans Kelsen maka, terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanannya. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.¹¹⁸

Kewenangan yang diberikan kepada notaris, ialah harus menyimpan dokumen yang merupakan arsip negara sebagai protokol dalam bentuk minuta akta, yang diakui oleh negara karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna demi tercapainya kepastian hukum.

Tanggung jawab notaris terhadap keamanan akta digital ini dibatasi pada hilang atau kerusakan protokol yang disimpan secara elektronik oleh Notaris serta menjaga kerahasiaan akta. Hal yang wajib Notaris lakukan yakni membuat akta autentik berbentuk minuta dan menyimpan akta tersebut sebagai bagian dari protokol Notaris. Apabila hilang atau rusaknya minuta akta disebabkan karena kesengajaan Notaris yang menimbulkan kerugian

¹¹⁸http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3237/2/B022182007_tesis%20I%20%26%20II.pdf.
Diakses pada tanggal 19 maret 2022 pukul 20.00 wib

bagi para pihak dan menyebabkan tidak adanya kepastian hukum, maka hal tersebut merupakan pelanggaran.

I. Contoh Perjanjian Di Bawah Tangan yang Di Waarmerking

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Kami Yang Bertanda Tangan Dibawah ini Masing – Masing

1. Nama : Fulan
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Status Perkawinan : Kawin
Alamat : Gataksari, RT 02 RW 02 Kelurahan
Igirmanak, Kecamatan Parakan,
Kabupaten Temanggung.

(Selanjutnya Disebut **Pihak Pertama**)

2. Nama : Sarno
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Kepala Desa
Agama : Islam
Status Perkawinan : Kawin
Alamat : Igirmanak, RT 03 RW 01
Kecamatan Parakan, Kabupaten
Temanggung.

(Selanjutnya Disebut **Pihak Kedua**)

Bahwa dengan Surat Perjanjian ini yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, maka Pihak ke I (pertama) menyatakan telah menjual sebidang tanah yang **terletak di Igirmanak, Parakan, Temanggung, Jawa Tengah seluas**

126 m2 (seratus dua puluh enam) atas nama Surakhim dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024 kepada pihak ke II (dua) dengan sejumlah uang yang sudah disepakati. Adapun disepakati bersama pihak pertama dan pihak kedua bahwa permasalahan yang ada akan diselesaikan secara kekeluargaan.

MENYATAKAN

Pasal 1

Bahwa Pihak ke I (satu) akan menyerahkan **sertifikat atas nama Surakhim yang terletak di Igrimranak, Parakan, Temanggung, Jawa Tengah, seluas 126 m2 (seratus dua puluh enam) dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024 yang menjadi bahan jaminan utang pituang dengan pihak ke I (satu) tempo hari tetanggal 6 Juli 2015** yang akan diserahkan kepada Pihak ke II (dua).

Pasal 2

Bahwa dalam perjanjian ini Pihak II (dua) bersedia membayar tanah tersebut senilai **Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Pihak ke II (dua).**

Pasal 3

Bahwa dengan kesepakatan ini, kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dengan sertifikat atas nama **Surakhim yang terletak di Igrimranak, Parakan, Temanggung, Jawa Tengah seluas 126 m2 (seratus dua puluh enam) dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024.**

Pasal 4

Bahwa karena adanya kesepakatan ini, maka kedua belah pihak bersepakat untuk apabila **muncul suatu permasalahan baru dikemudian hari akan**

menyelesaikannya secara bersama tanpa membebankan kepada salah satu pihak.

Pasal 5

Bahwa hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan hukum dan melanggar peraturan ini, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan **berhak untuk menuntut pihak lainnya secara hukum maupun diluar hukum.**

Pasal 6

Bahwa peraturan-peraturan yang belum dituliskan dalam kesepakatan ini akan dibahas dan dirundingkan bersama oleh kedua belah pihak.

KESEPAKATAN

Bahwa kesepakatan ini dibuat atas dasar kesadaran dari masing-masing pihak dan tidak ada tekanan dari pihak manapun, dan akan melaksanakan kesepakatan ini sebaik mungkin.

Demikian Surat Perjanjian Damai ini Dibuat dengan benar dengan tanpa adanya tekanan dari pihak manapun serta dibuat dengan sadar.

Pihak Pertama Temanggung, 19 Agustus 2019
Pihak Kedua

Fulan

Sarno

Saksi-saksi :

1.
2.
3.

Nomor : .../.../...

Telah diberi tanda (WAARMERK) dan didaftarkan dalam buku khusus disediakan untuk keperluan itu dengan nomor tersebut diatas oleh saya, Notaris - - - - -

Jember, Hari Tanggal

...
Notaris di Kabupaten Temanggung

*Stempel
Notaris*

ABCD, S.H., M.Kn..

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Dapat kita ketahui bersama bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yang selanjutnya dilakukan upaya Waarmerking oleh Notaris tidak berpengaruh terhadap keaslian isi maupun tanda tangan yang tertuang dalam surat perjanjian tersebut, Waarmerking hanya memberi peranan dalam batasan mencatat di buku milik Notaris sebagai arsip apabila nantinya surat perjanjian itu hilang atau rusak, sehingga para pihak yang mengikatkan dirinya tidak perlu bersusah payah untuk membuat kembali surat perjanjiannya. Dalam kata lain, kekuatan pembuktian serta kedudukan Waarmerking sendiri memiliki artian bahwa Notaris tidak bertanggung jawab atas isi serta tandangnya, sehingga hanya pihak-pihak yang mengikatkan dirinyalah yang bertanggung jawab atas isi serta tanda tangannya.
2. Jual Beli hak atas tanah yang sering dilakukan masyarakat khususnya di daerah-daerah yang masih sedikit pemahaman terkait proses Jual Beli Hak Atas Tanah yang baik dan benar masih sering menggunakan proses-proses yang praktis, yang dimana jual belinya tidak dilakukan

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan hanya dihadapan Lurah/Kepala Desa/Kepala Adat atau dengan arti lain adalah jual beli dibawah tangan, sehingga tidak berdampak apapun terhadap proses peralihan serta perolehan hak atas tanah tersebut. Untuk itu jual beli tersebut dapat juga dikatan sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Telah Di Waarmerking sendiri pada dasarnya masih sama dengan perpanjian pengikatan jual beli pada umumnya, yang dimana untuk konsep dasarnya merupakan perjanjian pengikatan yang dibuat oleh pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, yang dimana merupakan perjanjian yang dibuat sebelum perjanjian yang final dilaksanakan. Hal tersebut dapat terjadi karena beberapa faktor dari pembeli maupun penjual. Sehingga, pembuatan Akta Jual Beli haruslah sesuai dengan prosedur yang ada, yaitu pihak Penjual dan Pembeli hadir dihadapan Notaris serta jual belinya Terang dan Tunai.

B. SARAN

1. Untuk perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan, walaupun perjanjian tersebut telah di Waarmerking oleh Notaris, Notaris tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian serta tanda tangannya, melainkan hanya mencatat dibuku milik Notaris bahwa pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut telah membuat perjanjian secara pribadi.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris maupun yang dibuat dibawah tangan hanya terbatas kepada perjanjian pemula yang nantinya akan diikuti perjanjian baru lagi apabila telah memenuhi seluruh perjanjian dalam pengikatan jual beli tersebut. Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan dasar peralihan/perolehan hak atas tanah, peralihan serta perolehannya hanya dapat dibuktikan dan diauki apabila dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT. Secara garis besar, perjanjian pengikatan jual beli hanya sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli bukan sebagai dasar peralihan/perolehan hak atas tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (ahli bahasa oleh M. Isa Arief), Jakarta: Intermasa,
- A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty,
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UI Press,
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni,
- Abu Daud Busroh, 1985, *Ilmu Negara*, Jakarta : Bumi Aksara,
- Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group,
- Adiwarman A. Karim, 2006, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika,

- Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Jakarta: Kencana,
- Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press,
- Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni,
- Bambang Sugeng A. S. dan Sujayadi, 2012, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Jakarta: Kencana,
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan,
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2004, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara,
- Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Jakarta: Balai Pustaka,
- Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia,
- Fatturrahman Djamil, 2001, *Hukum Perjanjian Syari'ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, Ctk. Ke-1, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga,

- Hans Kelsen, 2007, *General Theory of Law & State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta: Alih Bahasa oleh Somardi,
- Harjono, 2008, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi,
- Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada,
- Herlien Budiono, 2004, *artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"* *Majalah Renovi* , edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret,
- Ishaq , 1990, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika,
- J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: PT Rineka Cipta,
- Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah* , Yogyakarta: Gamma Press,
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, cet. 2, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, bandung: Citra Aditya Bakti,
- Muhammad Syukri Albani Nasution, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Jakarta: Kencana,
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu hukum Edisi Revisi (Cetakan ke-1)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group

- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan II, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa,
- R. Subekti , R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita,
- R. Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti,
- Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, cet. Ke-2, Pustaka Setia, Bandung, 2004, hlm.43
- Ramdan Harijanto, 2010, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta : Pustaka Ilmu,
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta: Ghalia,
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 86
- Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Soegondo Notodisoerdjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa,
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press,

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*,
Yogyakarta: Liberty,

Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali
Press,

Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, Jakarta :
Gema Insani,

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni,

B. Jurnal

Bahder Johan Nasution, 2020, *Penerapan Sanksi Administratif Sebagai
Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak
Bagi Notaris*, Jurnal Recital Review, Vol. 2 No.1,

Dedy Pramono, 2015, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh
Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di
Indonesia*, Lex Jurnalica, Vol. 12 – No. 3,

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4,

Endang Purwaningsih, 2011, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris dalam
Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka
Kepastian Hukum*, Jurnal ADIL: Jurnal Hukum FH YARSI, Vol.2
No.3,

- Febri Rahmadhani, 2020, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, Jurnal Reactical Review, Vol 2 No. 2,
- Fransiska Mayasari, 2017, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4,
- Ghita Aprillia Tulenan, 2014, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris*, Lex Administratum, Vol. II – No. 2,
- Irfan Iryadi, 2018, *Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*. Jurnal Konstitusi, Vol. 15, No. 4,
- Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, Ayu Efritadewi, 2021, *Analisi Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary)*, Student Online Jurnal, Vol. 2, No. 1,
- Meitinah, 2006, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah memperoleh Legalisasi dari Notaris*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 36, No.4,
- Muhammad Ferdian, 2019, *Kedudukan Hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 Tentang Merek Dan Indikasi Geografis Terhadap Persaingan Usaha Tidak Jujur*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–

Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol 9, No. 2,

Richard Cisanto Palit, 2015, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol. 3 – No. 2,

Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, 2020, *AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, Jurnal Fakultas Hukum Unifersitas Diponegoro, Vol. 13 No. 2,

Sita Arini Umbas, 2017, “Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan”, Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi Vol. 6, No. 1,

Siti Mujiatun, 2013, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna'*. Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis, Vol. 13 No. 2,

Sri Rahmayani, Sanusi, Teuku Abdurrahman, 2020, *Perubahan Minuta Akta Oleh Notaris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Penghadap*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.8, No. 1,

C. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1857.

KUH Perdata dan KUHA Perdata, TK: Pustaka Buana, 2015,

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004
Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014,
Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat
Akta Tanah

D. Website

Agus Yudha Hernoko, Azas Proporsionalitas Sebagai Perwujudan Doktrin
Keadilan Berkontrak' (2007) XII Perspektif <http://jurnal-perspektif.org>,

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,
<http://erzaputri.blogspot.com>,

<http://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/#>

http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/3237/2/B022182007_tesis%20I%20%26%20II.pdf.

<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-notaris/>

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>,

Wikipedia. "*Pengertian Kedudukan Hukum*",

https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum,