

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB)**

TESIS



Oleh :

Ari Opmiati

NIM : 21302300187

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TANAH
(PPJB)**

TESIS

Oleh :

Ari Opmiati

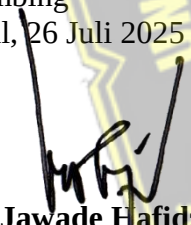
NIM : 21302300187

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal, 26 Juli 2025


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

NIDN: 0620046701



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

NIDN: 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB)**

TESIS

Oleh :

Ari Opmiati

NIM : 21302300187

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 23 Juli 2025

Dan dinyatakan : **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

NIDN: 0621057002

Anggota



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

NIDN: 0620046701

Anggota



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn

NIDN : 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ari Opmiati

NIM : 21302300187

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan 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 peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 26 Juli 2025

Yang Menyatakan


Ari Opmiati
21302300187

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ari Opmiati

NIM : 21302300187

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)”

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, 26 Juli 2025

Yang Menyatakan


Ari Opmiati
21302300187

MOTTO

*"Ilmu pengetahuan adalah cahaya yang menerangi setiap langkah
menuju kebenaran."*

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

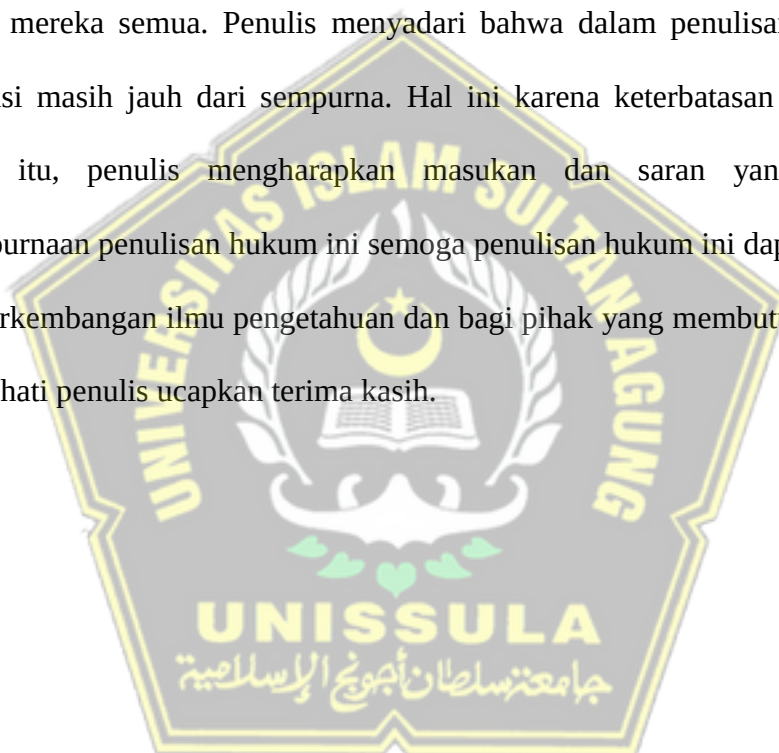
Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis



ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli telah sering dipakai, akan tetapi tidak pernah diatur dalam Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga bagaimana kekuatan hukumnya perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB). 2) Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) yang dibuatnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) bergantung pada legalitas dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. PPJB hanya merupakan komitmen awal dan tidak serta-merta menjamin kepemilikan tanah, yang baru sah setelah Akta Jual Beli (AJB) dibuat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Secara preventif, pembeli harus memastikan PPJB memenuhi syarat hukum dan ditindaklanjuti dengan AJB untuk menghindari sengketa. Sementara itu, perlindungan represif memungkinkan pembeli yang dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps menunjukkan bahwa pembeli yang hanya mengandalkan PPJB tanpa menyelesaikan proses AJB berisiko kehilangan haknya. Oleh karena itu, mengikuti prosedur jual beli tanah yang lengkap sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum maksimal. 2) Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) yang dibuatnya dapat dikategorikan sebagai pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan jika terdapat unsur kelalaian dalam memastikan keabsahan objek perjanjian. Namun, jika Notaris telah menjalankan tugasnya sesuai prosedur tetapi akta tetap bermasalah karena faktor eksternal, maka tanggung jawabnya dapat bersifat mutlak. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, jika Notaris terbukti lalai dalam verifikasi objek perjanjian, ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Oleh karena itu, Notaris harus menjalankan tugasnya dengan profesional dan hati-hati untuk memastikan kepastian hukum, serta mendapatkan perlindungan hukum jika telah bertindak sesuai prosedur yang berlaku.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, PPJB

ABSTRACT

The sale and purchase agreement has been used frequently, but has never been regulated in the Law relating to land rights, so the legal force of the sale and purchase agreement is sometimes still questionable. The purpose of this study is to analyze: 1) Legal protection for buyers in the Sale and Purchase Agreement (PPJB). 2) The Notary's responsibility in making the deed of sale and purchase agreement (PPJB) that he made

This type of research is normative legal research. The approach method in this study is the Legislation approach (statue approach). The type of data in this study is secondary data sourced from primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method uses library techniques (study documents). The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) Legal protection for buyers in the Sale and Purchase Agreement of Land (PPJB) depends on the legality and procedures regulated in the laws and regulations. PPJB is only an initial commitment and does not immediately guarantee land ownership, which is only valid after the Deed of Sale and Purchase (AJB) is made and registered at the Land Office. Preventively, buyers must ensure that the PPJB meets legal requirements and is followed up with an AJB to avoid disputes. Meanwhile, repressive protection allows buyers who are harmed to file a lawsuit in court. Denpasar District Court Decision No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps shows that buyers who only rely on PPJB without completing the AJB process are at risk of losing their rights. Therefore, following complete land sale and purchase procedures is very important to ensure maximum legal protection. 2) The Notary's liability in making the deed of sale and purchase agreement of Land (PPJB) that he made can be categorized as individual liability and liability based on error if there is an element of negligence in ensuring the validity of the object of the agreement. However, if the Notary has carried out his duties according to procedure but the deed is still problematic due to external factors, then his liability can be absolute. In the case of Denpasar District Court Decision No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, if the Notary is proven to be negligent in verifying the object of the agreement, he can be held legally responsible. Therefore, the Notary must carry out his duties professionally and carefully to ensure legal certainty, and obtain legal protection if he has acted in accordance with applicable procedures

Keywords: Legal Protection, Buyer, PPJB

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	15
A. Latar Belakang Masalah.....	15
B. Perumusan Masalah	23
C. Tujuan Penelitian	23
D. Manfaat Penelitian	24
E. Kerangka Konseptual	25
F. Kerangka Teori.....	28
1. Teori Perlindungan Hukum.....	29
2. Teori Tanggung jawab Hukum	31
G. Metode Penelitian.....	35

1. Jenis Penelitian.....	36
2. Metode Pendekatan	36
3. Jenis dan Sumber Data	37
4. Metode Pengumpulan Data	39
5. Metode Analisis Data.....	39
H. Sistematika Penulisan.....	40
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	41
A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum	41
1. Pengertian Perlindungan Hukum	41
2. Bentuk Bentuk Perlindungan Hukum	43
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	45
1. Pengertian Perjanjian	45
2. Asas Perjanjian.....	46
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	54
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	57
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	58
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	58
2. Syarat Jual Beli Tanah	61
3. Prosedur Jual Beli Tanah	64
D. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	68
1. Pengertian Notaris.....	68
2. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris	71
3. Tugas dan Wewenang Notaris.....	73

E. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)	77
F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam.....	80
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	84
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).....	84
B. Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Yang Dibuatnya.....	102
C. Contoh Akta	130
BAB IV PENUTUP	142
A. Simpulan	142
B. Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA	145

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki fungsi vital bagi kehidupan manusia. Kedudukan penting tanah tersebut dikarenakan tanah merupakan media penunjang kehidupan manusia, baik dalam aspek ekonomi maupun sosial dan budaya, dengan kata lain bahwa kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari tanah, kenyataan tersebut karena tanah merupakan salah satu sumber kehidupan dalam tatanan kehidupan masyarakat sejak zaman tradisional sampai zaman modern.¹

Hal ini ditunjang dengan peralihan penggunaan tanah. Sejak era kerajaan, penjajahan hingga saat ini, tanah beserta kekayaannya memiliki fungsi penting bagi terselenggaranya keterbutuhan pangan dan sumber daya energi yang cukup. Hal demikian kemudian berkembang kembali di era modern, dimana tanah tidak lagi hanya sebagai sarana pertanian namun juga sarana dalam pembangunan industri non pertanian dan pertambangan, sebagai contoh pembangunan kawasan perdagangan dan Kawasan pabrik.²

Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan masyarakat tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Tingginya nilai

¹Muslim Andi Yusuf, Kepastian Hukum Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Dan Sumberdaya Alam, *Prosiding Seminar Nasional*, Volume 02, Nomor 1, hal. 675.

²Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 19.

ekonomi tanah pada kenyataannya didasarkan pada harga yang dikehendaki penjual dan harga pasaran tanah di suatu wilayah.

Kepemilikan atas tanah dapat diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sebagaimana rumusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah harus diakomodasi. Hal tersebut juga berkaitan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, sepatutnya mampu diwujudkan dengan tidak mengurangi kepentingan-kepentingan pembangunan secara makro. Kebijakan Pemerintahan dalam keagrariaan di Indonesia seperti selalu mengalami persoalan pelik dimana kerap kali terjadi pertentangan antara para pemangku kepentingan umum dan rakyat kecil yang tidak kunjung menciptakan sinergitas di antara dua kepentingan tersebut.³

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Hal ini karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah.

³ Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014, hal.2.

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah hingga banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang dalam hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.⁵ Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Para pihak membuat perjanjian agar mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut di berikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang di berikan oleh hukum.⁶

⁴ Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019, hal. 183

⁵ Andi Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 175

⁶ Rengganis, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1, hal, 115

Setiap perjanjian yang dilakukan masyarakat pasti akan mengarah kepada notaris sebagai sarana keabsahan secara keperdataan dalam perjanjian. Artinya, posisi notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris berada dalam ranah pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang di buatnya sebagai alat bukti yang paling kuat dalam pengadilan. Letak terpenting dari profesi notaris yaitu pada tugas pokoknya sebagai pembuat akta otentik. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan akta otentik merupakan sebuah pembuktian yang mutlak dan kuat untuk pihak-pihak pembuatnya. Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa isi yang di tetapkan akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.⁷

Keberadaan Notaris sangat penting di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Notaris berperan dalam memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik. Akta otentik ini sangat diperlukan dalam setiap aspek kehidupan masyarakat. Pembuatan akta otentik yang mengandung kebenaran formal ini sangat membutuhkan bantuan dan jasa dari Notaris sehingga akta otentik itu akan dapat dipahami dan diterima oleh semua

⁷ Rizki Nurmayanti dan Akhmad Khisni, 2017, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta , *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal. 611

pihak serta memiliki jaminan kepastian hukum.⁸ Peran Notaris terkait bantuan memberi kepastian hukumnya dan perlindungan hukumnya bagi masyarakat sangatlah penting. Peran notaris ini lebih bersifat pencegahan atau preventif akan terjadinya masalah hukum di masa datang dengan membuat akta otentik terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan yaitu dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajibannya itu.⁹

Notaris dalam menjalankan profesinya tersebut harus benar-benar mampu memberikan jasanya secara baik kepada masyarakat sehingga tidak ada masyarakat yang dirugikan. Oleh karena itu, seorang Notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan sebuah akta agar menjamin semua pihak yang berkaitan dengan akta otentik tersebut. Notaris adalah pejabat umum yang independen (mandiri) berhak mengatur dan menentukan kantor, baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain. Bila ada istilah “publik” dalam jabatan Notaris, maka publik disini mempunyai arti pejabat ini melayani masyarakat umum dalam hal pembuatan beragam atau banyak macam dari akta otentik yang berhubungan dengan bidang hukum keperdataan dan kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain serta diminta oleh masyarakat umum yang

⁸ Putri A.R, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang berimplikasi Perbuatan Pidana)*, Softmedia, Medan , hal.32

⁹ Erina Permatasari, Lathifah Hanim, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal.401

membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk akta otentik dan undang-undang mengharuskan dalam bentuk akta otentik yang kewenangannya ada pada Notaris.¹⁰

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akte otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.¹¹

Kewenangan notaris dalam membuat akta perjanjian yang otentik dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) bahwa: “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan atau, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu

¹⁰ Andi Prajitno, 2015, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia (Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014)*, Perwira Media Nusantara, Surabaya, hal. 34

¹¹ Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, 2017, *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal.658

tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹²

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut pembeli. Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kadangkala penandatanganan akta Jual beli tidak bisa dilakukan karena ada beberapa syarat yang belum terpenuhi, antara lain sertifikat tanah sedang dalam proses pemecahan (splitsing) maka oleh Notaris menyarankan untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dahulu untuk mengikat kedua belah pihak.¹³ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (untuk selanjutnya disebut PPJB) digunakan untuk melakukan pengikatan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB) yang resmi di hadapan notaris/PPAT. Apabila dalam pembuatan pengikatan perjanjian jual beli Notaris/PPAT haruslah memberikan perhitungan terhadap pajaknya.

¹² Imam Wahyu, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Untuk Perjanjian Kawin , *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, Volume 3, Edisi 1, hal.25

¹³ Rengganis, *Op.cit.*, hal.118

Notaris bertanggungjawab terhadap melakukan pemotongan terhadap Pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan melakukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal pajak.

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga.¹⁴

Praktanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) di buat dihadapan Notaris agar untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktian nantinya. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat karena sertifikat sedang dalam proses pengurusan. Dimana perjanjian awal para pihak berjanji dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di kemudian hari (apabila pembayaran tersebut lunas) dan apabila hal – hal yang disepakati telah terpenuhi. Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering di pakai perjanjian pengikatan

¹⁴ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 75

jual beli tetapi tidak pernah diatur dalam Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga bagaimana kekuatan hukumnya perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah. Hal ini juga berpengaruh terhadap perlindungan hukum para pihak, terutama perlindungan hukum bagi pembeli. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) yang dibuatnya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) yang dibuatnya.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahanbahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁵ Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.¹⁶

Menghindari kemungkinan terjadinya perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang digunakan oleh Peneliti, maka sebagai berikut disajikan konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut. Konsepsional ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum di samping yang lain-lain, seperti asas dan standar. Oleh karenanya untuk menjawab beberapa permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, maka kerangka konseptual akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum

¹⁵ Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 19.

¹⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, hal. 124

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi..¹⁷ Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁸ Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

2. Pembeli

Pembeli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya orang yang membeli Berdasarkan Pasal 1513 KUHPdata kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hal.595

¹⁸ Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, hal. 3.

KUHPerdata pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)

Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah (PPJB) adalah sebuah kesepakatan untuk mengikat diri penjual dan pembeli untuk sementara waktu dan bisa dilakukan dibawah tangan atau tanpa Notaris. Atau lebih mudahnya, PPJB dilakukan saat kedua belah pihak belum dapat memenuhi kewajiban masing-masing. PJB itu ada 2 jenis, yaitu PPJB yang sudah lunas pembayarannya dan PPJB yang belum lunas.

Perbedaan PPJB lunas dan PPJB tidak lunas yaitu didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pegikatan jual beli ini. Sedangkan pengikatan jual beli belum lunas didalam akta pengikat jual beli yang belum lunas, didalam akta pengikatan jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampa batal ditengah jalan. Misalnya

pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.¹⁹

4. Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.²⁰ Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Negara untuk melaksanakan sebagian wewenang dari kekuasaan Negara khusus membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²¹ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu

¹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 633

²⁰ *Ibid*, hal. 1

²¹ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

hukum normatif.²² Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hardjon mengatakan bahwa perlindungan hukum hanya untuk rakyat namun bukan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap Pemerintah, karena konsep perlindungan hukum di Indonesia harus dimaknai penghayatan atas kesadaran akan perlindungan bagi harkat dan martabat manusia yang bersumber pada asas negara hukum pancasila.²³ Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman

²² Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

²³ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 4

²⁵ *Ibid.*, hal. 25

dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁴

2. Teori Tanggung jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen membagi prinsip-prinsip pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:

²⁴ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.²⁵

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang

²⁵ Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, hal 73.

dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁶

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.²⁷

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan

²⁶ Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.335

²⁷ *Ibid*, hal. 365

intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.²⁸

Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejolak jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya. Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga

²⁸ Masyhur Efendi, 1994, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 121.

berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanannya itu. Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.²⁹

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis, metode berarti suatu cara kerja yang sistematis. Metode disini diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian.³⁰ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³¹ Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematis, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul

²⁹ Abdulkadir Muhamad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 60.

³⁰ Mardalis, 2004, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 24

³¹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

dalam gejala yang bersangkutan.³² Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³³ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.³⁴ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³⁵ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai

³² Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

³⁴ *Ibid.*, hal.185

³⁵ *Ibid.*, hal.186

perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁶ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁷ diantaranya:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) KUHPerdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁶ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

³⁷ *Ibid.*, hal. 141

- 4) Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - 5) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dsb
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁸ antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁹ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

³⁸ *Ibid.*,hal.141

³⁹ *Ibid.*, hal. 141

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁰ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁴¹ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴²

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴³

⁴⁰ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

⁴² Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

⁴³ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian, Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Notaris, Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB), Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) yang dibuatnya.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum adalah Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁴

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan

⁴⁴ Chandra Adi, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 5 Nomor 1, hal.3

martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.⁴⁵ Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁶ Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum,⁴⁷ karena sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian

⁴⁵ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 133

⁴⁶ Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, hal 3.

⁴⁷ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan bagi yang bersifat preventif dan represif.⁴⁸

Berdasarkan uraian dan pendapat para pakar di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah perbuatan untuk melindungi setiap orang atas perbuatan yang melanggar hukum, atau melanggar hak orang lain, yang dilakukan oleh pemerintah melalui aparaturnya dengan menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai upaya pemenuhan hak bagi setiap warga negara, termasuk atas perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa (aparaturnya sendiri).

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Kaitannya dengan perlindungan hukum bagi rakyat, Philipus M. Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, yakni:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan

⁴⁸ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu. Surabaya, hal. 2

Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.⁴⁹

Perlindungan hukum dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasanbatasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁵⁰

Sehingga atas dua pandangan yang dipaparkan oleh para pakar di atas, bahwa Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat aturan hukum dan cara cara tertentu baik yang

⁴⁹ *Ibid*, hal 20

⁵⁰ Muchsin, *op.cit*, hal. 20.

bersifat preventif maupun yang bersifat represif. Hal tersebut merupakan representasi dari fungsi hukum itu sendiri untuk memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵¹

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian sebagai mana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.⁵²

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogensrechtelijke bettrecking*) antara dua pihak, dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain

⁵¹ R.Soeroso, 2010, *Perjanjian di bawah tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.4.

⁵² Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta, hal.45

mempunyai hak terhadap prestasi itu.⁵³ Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁴ Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka dapat disebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut hal (prestasi) tersebut.

2. Asas Perjanjian

Asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas pacta sunt servanda dan asas iktikad baik secara objektif, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan

⁵³ H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 35.

⁵⁴ Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Sumur, Bandung, hal. 11.

kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.⁵⁵

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :⁵⁶

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang- Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 43.

⁵⁶ *Ibid.* hal. 46.

adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁵⁷

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat sesuatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebeb-bebasnya, karena Undang-

⁵⁷ Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 16.

Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai

akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.⁵⁸

Asas *pacta sunt servandai* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak- pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.⁵⁹

d. Asas itikad baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁶⁰ Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 21.

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 22.

⁶⁰ *Ibid.*, hal. 30

kepatutan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.⁶¹

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian :⁶²

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

e. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan

⁶¹ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 374

⁶² *Ibid.*, hal. 375.

untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.⁶³

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.⁶⁴

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁶⁵ Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan

⁶³ Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, hal. 87

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 88.

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 89.

yang berlaku di masyarakat. Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:⁶⁶

- 1) Tahap Pra Kontraktual. Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak. Itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.⁶⁷
- 2) Tahap Kontraktual. Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas *pacta sunt servanda*.

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 91.

⁶⁷ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 254.

- 3) Tahap Pasca Kontrak. Setelah ada perjanjian, berarti tinggal pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan iktikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat, yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (agreement atau consensus).

Maksudnya adalah terjadinya persesuaian kehendak. Timbulnya kehendak atau keinginan itu tidak didasarkan atas paksaan, kekhilafan, atau penipuan dari salah satu pihak.

- b. Kecakapan (*Capacity*)

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdata. Orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sesuai dengan amanat

Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUHPerdata, mereka adalah orang yang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut

hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

2) Mereka yang ditaruh dibawah Pengampunan

Menurut Pasal 433 KUHPdata, mereka adalah orang yang memiliki kriteria sebagai berikut :

- a) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.
- b) Seseorang dewasa yang boros.

3) Orang perempuan yang sudah kawin.

Menurut Pasal 108 KUHPdata, seorang istri tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, tanpa banyuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.⁶⁸

Menurut Pasal 1467 KUHPdata, antara suami istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut :

- 1) Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.

⁶⁸ Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, hal. 5.

- 2) Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.

c. Hal yang tertentu (*certainty of term*)

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdara). Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

d. Sebab yang halal (*legality*)

Isi perjanjian yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶⁹

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis.⁷⁰

⁶⁹ Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico, hal.42.

⁷⁰ Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hal. 132.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah:⁷¹

a. *Essentialia*

Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur essentialia (merupakan unsur/bagian info dari suatu perjanjian) yaitu merupakan yang harus ada dalam perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

b. *Naturalia*

Yaitu unsur yang oleh Undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsur Naturalia (merupakan unsur / bagian non inti dari suatu perjanjian) yaitu unsur yang lazim melekat dalam perjanjian. Unsur ini merupakan unsur bawaan (natuur) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

c. *Accidentalia*

Yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-undang tidak mengatur. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara

⁷¹ R. Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hal.50.

tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak, termik (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdato 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.⁷² 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. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan

⁷² Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

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 hukum adat.⁷³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁷⁴

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang berdasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat,

⁷³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

⁷⁴ *Ibid*, hal.72

jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata,

damana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁵

a. Syarat Materiil

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

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

⁷⁵ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 18 Maret 2025, Pukul 22.00 WIB

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) 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 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.

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

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. 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:

- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) 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.

3. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika

pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁷⁶

Ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau

⁷⁶ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4

tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Keempat adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

D. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

1. Pengertian Notaris

Istilah *notarius* oleh masyarakat romawi diberikan kepada mereka yang melakukan pekerjaan menulis, dimana fungsi dari *notarius* sendiri pada zaman tersebut tidaklah sama dengan fungsi Notaris pada saat

ini.⁷⁷ Sedangkan istilah Pejabat Umum di dalam *Burgelijk Wetboek* diterjemakan oleh Subekti dan Tjitrosudibio sebagai Pejabat Umum.⁷⁸ *Ambtenaren* jika diterjemahkan adalah pejabat, sedangkan *Openbare* adalah umum atau publik, dengan demikian *Openbare Ambtenaren* dapat dikatakan sebagai Pejabat Umum. Lantas apa maksud dari pejabat umum.⁷⁹ Jika dilihat dari segi etimologi bahasa, maka dapat diartikan bahwa Pejabat Umum adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap (karena memangku suatu jabatan) yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat.⁸⁰

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.

⁷⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan kedua, UII Press, Yogyakarta, hal. 8.

⁷⁸ R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 15.

⁷⁹ Marjanne Termoshuizen, 2002, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 21.

⁸⁰ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal.16.

Rumusan UUJN dan PJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu Notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta otentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya Notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan Notaris diperoleh dari honorarium kliennya.

Arti penting dari profesi Notaris disebabkan karena Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha. Untuk kepentingan pribadi misalnya adalah untuk membuat testament, mengakui anak yang dilahirkan di luar pernikahan, menerima dan

menerima hibah, mengadakan pembagian warisan dan lain sebagainya. Sedangkan untuk kepentingan suatu usaha misalnya adalah akta-akta dalam mendirikan suatu PT (Perseroan Terbatas), Firma, CV (*Comanditer Vennotschap*) dan lain-lain serta akta-akta yang mengenai transaksi dalam bidang usaha dan perdagangan, pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit dan lain sebagainya.⁸¹

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Salah satu pertimbangannya, disebutkan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum .

2. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris

Dalam menjalankan kewenangan tersebut, seorang Notaris memiliki ruang lingkup kerja (wilayah kerja) masing-masing. Ketentuan atas ruang lingkup wilayah kerja tersebut sesuai dengan Undang-undang tentang jabatan Notaris dalam pasal 4 yang menyatakan:⁸²

- a. Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1(satu) tempat kedudukan di kabupaten atau kota.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat

⁸¹Hartanti Sulihandri dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip dasar profesi Notaris*, Cipayung, Jakarta, hal. 17.

⁸² *Ibid*, hal. 14

diajukan untuk 1(satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.

- c. Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- d. Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk kabupaten atau kota di luar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- e. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.
- f. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diproses sesuai dengan formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.
- g. Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.

- h. Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk kabupaten atau kota yang tidak tersedia formasi, permohonan tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi.
- i. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- j. Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan tempat, maka Notaris harus mempunyai kewenangan di tempat dimana akta itu dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya didalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan “waktu”, hal ini berkaitan dengan apakah Notaris mempunyai kewenangan pada waktu akta itu di buat. Tidak adanya kewenangan Notaris waktu pada saat akta dibuat dapat terjadi, misalnya apabila Notaris yang bersangkutan sedang menjalankan cuti.⁸³

3. Tugas dan Wewenang Notaris

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang

⁸³ G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.49

berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang Notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang Notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya Notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas Notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸⁴ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan 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 dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangannya

⁸⁴ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 59.

untuk membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*” (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.⁸⁵

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 *waarmerken*) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

W.J.S Poerwadarminta menyatakan, kewenangan berasal dari kata wewenang, wewenang disebutkan bahwa “wenang” (wewenang) atau kewenangan adalah hak dan kekuasaan (untuk melakukan sesuatu) disebut “wenang”.⁸⁶ Prajudi Atmosudirjo memberikan pendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut : “kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-

⁸⁵ G. H. S. Lumban Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, *op.cit.* hal. 32.

⁸⁶ W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1150

undang) atau dari kekuasaan eksekutif/administratif.⁸⁷ Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan (bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik.” Wewenang yang diperoleh suatu jabatan dalam hal ini jabatan Notaris, mempunyai sumber asalnya, berdasarkan hukum administrasi wewenang bisa diperoleh melalui Atribusi, Delegasi atau mandat. Notaris dalam memperoleh kewenangannya karena ada pengaturan dari UUJN-P, jadi Notaris merupakan pejabat publik yang mendapat kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN-P tersebut.⁸⁸

Wewenang Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya meliputi empat hal sebagai berikut :⁸⁹

- a. Notaris berwenang selama menyangkut akta yang dibuat.
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat.

⁸⁷ Prajudi Atmusudirjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 29

⁸⁸ M. Lutfhan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, hal. 22.

⁸⁹ *Ibid*,,

- d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Kewenangan utama Notaris sebagaimana tertera dalam pasal 1 UUJN/UUJN-P bahwasanya Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Artinya bahwa kewenangan Notaris bukan hanya yang diatur secara spesifik dalam pasal 15 UUJN-P saja, tapi ada juga dalam pasal 16 ayat (3) UUJN-P yang dikategorikan sebagai kewajiban Notaris, yang sebenarnya hal tersebut dikategorikan sebagai kewenangan Notaris dan ada juga yang disebutkan dalam pasal 1 angka (11) UUJN-P dan pasal 54 ayat (1) UUJN-P tentang kewenangan Notaris untuk mengeluarkan Grosse Akta Pengakuan Utang. Yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber botary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

E. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli sebagai bentuk pengikatan sebelum dilakukannya jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹. Perjanjian ini bersifat obligatoir, yang berarti hanya menciptakan

hak dan kewajiban bagi para pihak, tanpa mengalihkan hak milik atas objek jual beli tersebut secara langsung.

PPJB umumnya digunakan dalam transaksi jual beli properti yang masih dalam tahap pembangunan atau belum memenuhi syarat administratif tertentu, seperti penerbitan Sertifikat Hak Milik atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada calon pembeli sebelum transaksi jual beli diselesaikan secara resmi. Selain itu, PPJB juga menjadi bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli agar transaksi dapat berjalan sesuai kesepakatan awal tanpa adanya perubahan yang merugikan salah satu pihak².

Dalam praktiknya, PPJB sering digunakan oleh pengembang properti dalam sistem pre-sale, di mana unit properti dijual sebelum selesai dibangun. Dengan adanya PPJB, calon pembeli dapat mengamankan kepemilikan terhadap unit yang diinginkan, sementara pengembang mendapatkan kepastian pembayaran secara bertahap sesuai perjanjian. Namun, penting untuk memastikan bahwa PPJB dibuat dengan ketentuan yang jelas dan mengikat secara hukum untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari³.

PPJB pada umumnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya⁴. Selain itu, PPJB juga sering digunakan dalam transaksi jual

beli properti yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, PPJB harus memenuhi empat syarat sah perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu objek tertentu
4. Sebab yang halal⁵

Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

PPJB memiliki beberapa fungsi utama, di antaranya:

1. Sebagai bukti awal transaksi sebelum dilakukan Akta Jual Beli (AJB)
2. Memberikan kepastian hukum bagi para pihak
3. Mengatur hak dan kewajiban sebelum transaksi resmi dilakukan
4. Menghindari sengketa hukum di kemudian hari

PPJB biasanya berbentuk akta di bawah tangan atau akta notariil yang dibuat di hadapan notaris. Adapun isi utama PPJB mencakup:

1. Identitas para pihak
2. Objek jual beli (misalnya tanah atau bangunan)
3. Harga dan cara pembayaran
4. Jangka waktu pengikatan
5. Hak dan kewajiban para pihak

6. Sanksi jika terjadi wanprestasi⁶

Meskipun PPJB tidak mengalihkan hak milik, namun dapat disertai dengan klausul yang mengatur peralihan hak di kemudian hari setelah terpenuhinya syarat tertentu, misalnya setelah pembayaran lunas atau izin mendirikan bangunan (IMB) diterbitkan.

PPJB dapat dibatalkan dalam kondisi tertentu, seperti:

1. Salah satu pihak wanprestasi (gagal memenuhi kewajibannya)
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian
3. Adanya cacat hukum dalam perjanjian
4. Kesepakatan bersama antara para pihak⁷

Dengan demikian, PPJB merupakan instrumen hukum yang penting dalam transaksi jual beli properti, terutama untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak sebelum dilakukannya peralihan hak secara resmi.

F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah dalam pandangan Islam merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah. Sebagaimana firman Allah:



وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁹⁰

⁹⁰ QS. An-Nuur Ayat 42

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁹¹

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثَ** diucapkan **يَبِيعُ - يَبِيعُ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.⁹²

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁹³

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan. Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan

⁹¹ QS Al-Hadid Ayat 2

⁹² Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

⁹³ Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penulisan belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Hadist di atas menjelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)

Sejalan dengan perkembangan bangsa, kini tanah merupakan komoditi penting bagi kehidupan manusia, kepemilikan atas tanah menjadi sangat penting guna memajukan harkat dan martabat warga negara. Kebutuhan atas tanah kian menjadi penting bagi manusia baik dalam fungsinya sebagai sarana mencari penghidupan yaitu sebagai pendukung mata pencaharian diberbagai bidang seperti pertanian, tentang eksistensi tanah perkebunan, peternakan, perikanan, industri, pariwisata, maupun sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.⁹⁴

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 19 UUPA yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi:⁹⁵

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subjek hak atas tanah;
2. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian objek atas tanah.

⁹⁴ M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, 2018, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, hal. 43

⁹⁵ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.78.

Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.⁹⁶ Peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan merupakan salah satu bentuk dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan terjadi karena adanya peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan data, baik data yuridis maupun data fisik. Peralihan yang terjadi karena perubahan data yuridis misalnya karena jual-beli, tukar- menukar, hibah, inbreng, waris, lelang, dan sebagainya.⁹⁷

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.⁹⁸ Aspek kepastian hukum dalam kepemilikan tanah juga berkaitan erat dengan mekanisme jual beli yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli menurut KUHPdata adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu

⁹⁶ Syarifah Liadan Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, hal.33

⁹⁷ Kurnia Martini, 2016, Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahului Negara, *Fiat Justisia Journal of Law*, Volume 10 Issue 3, hal.509

⁹⁸ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

(penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan berserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁹⁹

Praktiknya, proses jual beli tanah sering kali tidak langsung diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB), melainkan diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang mengikat kedua belah pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB umumnya dibuat ketika kondisi tertentu belum terpenuhi, seperti pembayaran harga secara bertahap atau sertifikat tanah yang masih dalam proses.¹⁰⁰

PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli di kemudian hari. Namun, PPJB tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah, karena kepemilikan yang sah baru terjadi setelah dibuatnya AJB dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.¹⁰¹ PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan yakni

⁹⁹ Maria Sumardjono, *Loc.cit.*, 1982, hal. 53

¹⁰⁰ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Jakarta, hal. 121.

¹⁰¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 27

perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.¹⁰²

PPJB memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebelum transaksi jual beli tanah diselesaikan secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB). Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai faktor yang dapat menyebabkan batalnya PPJB, baik karena cacat hukum, pelanggaran perjanjian, maupun putusan pengadilan. Salah satu contoh kasus pembatalan PPJB dapat ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, yang menunjukkan bagaimana aspek hukum dalam PPJB dapat diuji di pengadilan apabila terjadi sengketa antara para pihak.

Duduk perkara dalam kasus tersebut yaitu Penggugat (Hadi Setiawan) membeli dua bidang tanah dari Agung Gede Tjandra (alm) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 1A dan Akta Kuasa No. 1B yang dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. Tanah tersebut awalnya atas nama Made Sugiarta dan I Made Muliarta, tetapi berkasnya hilang akibat kebakaran di Kantor Camat Denpasar Barat pada tahun 1998.

Tahun 2006 Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5916 dan No. 5917 atas nama Made Sugiarta dan I Made Muliarta sebagai pengganti SHM yang hilang. SHM

¹⁰² Dewi Kurnia Putrid an Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 626

ini diserahkan kepada Penggugat. Pada Tahun 2015 Agung Gede Tjandra mengajukan permohonan penggantian sertifikat karena hilang, meskipun SHM asli masih dipegang oleh Penggugat. Permohonan ini disetujui oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar pada tahun 2017, yang memerintahkan penerbitan sertifikat baru atas nama Agung Gede Tjandra. Pada tahun 2019 Agung Gede Tjandra menjual tanah tersebut kepada Tergugat IV (Leonard Hartono) dan Tergugat V (PT. Indoberkah Investama) melalui Akta Jual Beli No. 81/2019 dan No. 86/2019 yang dibuat di hadapan Notaris Nurhayati, S.H., M.Kn.

Tanggal 28 Oktober 2022 Hadi Setiawan mengajukan gugatan hukum di Pengadilan Negeri Denpasar kepada ahli waris Agung Gede Tjandra (karena Agung Gede Tjandra telah meninggal pada 24 Pebruari 2022). Dalam putusannya yaitu :

1. Hakim menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 A tanggal 15 Mei 2004 (PPJB No. 1A) dan Akta Kuasa no, 1B tanggal 15 Mei 2004 (milik Penggugat Hadi Setiawan) yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, S.H. (PPJB No. 1A dan KUASA No: 1B);
2. Menyatakan perbuatan Penggugat (Hadi Setiawan) melakukan penyerobotan, pengrusakan pagar dan patok batas tanah adalah perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Jual Beli No. 81 tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Nurhayati,

S.H., M.Kn dan Akta Jual Beli No. 86 tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Nurhayati, S.H., M.Kn (AJB Agung Gede Tjandra dengan Leonard Hartono).

Hakim mempertimbangkan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dengan merujuk pada isi Akta PPJB No. 1A tanggal 15 Mei 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Daniel Ganda Wijaya, SH, di Surabaya. Inti dari perjanjian tersebut adalah adanya kewajiban hukum untuk menyerahkan barang setelah pembayaran dilakukan, sebagai bentuk nyata dari transaksi jual beli. Dalam suatu perjanjian jual beli, terdapat unsur esensial yang harus dipenuhi, salah satunya adalah "suatu hal tertentu" yang mengacu pada objek yang diperjualbelikan. Namun, dalam kasus ini, objek tanah yang menjadi dasar perjanjian dalam Akta PPJB No. 1A telah dianulir keberadaannya berdasarkan pertimbangan hukum yang telah dijelaskan sebelumnya. Karena objek perjanjian tidak pernah ada, maka salah satu syarat objektif sah nya perjanjian tidak terpenuhi. Akibatnya, Akta PPJB No. 1A tersebut dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) dan tidak lagi mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak petitum yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan kasus diatas Hadi Setiawan (Pembeli) sebenarnya tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai meskipun dia memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB). Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang membuat posisi hukumnya lemah. Berikut adalah

analisis mengapa Pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai:

1. PPJB Tidak Diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB)

PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli di kemudian hari. Namun, PPJB bukan bukti kepemilikan sah atas tanah. Untuk mengalihkan hak milik atas tanah, diperlukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hadi Setiawan tidak pernah menyelesaikan proses jual beli dengan membuat AJB dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Akibatnya, kepemilikannya atas tanah tersebut tidak diakui secara hukum.

2. Sertifikat Tanah Telah Dibuat Atas Nama Orang Lain

Setelah PPJB dibuat pada tahun 2004, Agung Gede Tjandra (alm) mengajukan permohonan penggantian sertifikat tanah yang hilang pada tahun 2015. Berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar pada tahun 2017, Kantor Pertanahan Kota Denpasar menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) baru atas nama Agung Gede Tjandra pada tahun 2019. Agung Gede Tjandra kemudian menjual tanah tersebut kepada Leonard Hartono (Tergugat IV) dan PT. Indoberka Investama (Tergugat V) melalui Akta Jual Beli No. 81/2019 dan No. 86/2019, yang dibuat di hadapan Notaris

Nurhayati, S.H., M.Kn. Dengan adanya AJB ini, kepemilikan sah atas tanah tersebut beralih ke Tergugat IV dan V, bukan Hadi Setiawan.

3. Hadi Setiawan Tidak Melengkapi Proses Hukum

Meskipun Hadi Setiawan memiliki PPJB, dia tidak mengambil langkah hukum untuk menyelesaikan proses jual beli dengan membuat AJB dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Dia juga tidak mengajukan keberatan ketika Agung Gede Tjandra mengajukan permohonan penggantian sertifikat tanah yang hilang pada tahun 2015. Akibatnya, kepemilikan sah atas tanah tersebut diakui oleh hukum sebagai milik Tergugat IV dan V, bukan Hadi Setiawan.

4. Penguasaan Fisik Tanah Secara Tidak Sah

Hadi Setiawan mengklaim bahwa dia telah menguasai tanah tersebut secara fisik sejak tahun 2004. Namun, setelah sertifikat tanah tersebut diterbitkan atas nama Agung Gede Tjandra dan kemudian dijual ke Tergugat IV dan V, penguasaan fisik Hadi Setiawan dianggap tidak sah. Tergugat IV dan V mengklaim bahwa Hadi Setiawan merusak pagar dan patok batas tanah yang telah mereka beli, yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

5. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Putusan PTUN Denpasar pada tahun 2017 telah memerintahkan Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Agung Gede Tjandra (alm). Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diganggu gugat. Hadi Setiawan tidak mengajukan gugatan

untuk membatalkan putusan PTUN tersebut, sehingga kepemilikan tanah tersebut diakui secara hukum sebagai milik Agung Gede Tjandra dan kemudian Tergugat IV dan V.

6. Perlindungan Hukum yang Tidak Memadai

Meskipun Hadi Setiawan memiliki PPJB, dia tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai karena:

- a. PPJB tidak diikuti dengan pembuatan AJB.
- b. Sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama Agung Gede Tjandra (alm) berdasarkan putusan PTUN.
- c. Tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat IV dan V melalui AJB yang sah.

Berdasarkan kasus diatas Hadi Setiawan tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai karena dia tidak menyelesaikan proses hukum dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Selain itu, sertifikat tanah tersebut telah diterbitkan atas nama Agung Gede Tjandra berdasarkan putusan PTUN, dan tanah tersebut kemudian dijual ke Tergugat IV dan V melalui AJB yang sah. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh Hadi Setiawan dianggap tidak sah dan melawan hukum. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana negara memberikan perlindungan hukum bagi warganya dalam sengketa kepemilikan tanah, terutama dalam kasus yang melibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar (UUD) 1945 yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta yang menjamin segala warganegara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada pengecualiannya.¹⁰³ Perlindungan adalah pemberian jaminan atas keamanan, ketentraman, kesejahteraan dan kedamaian dari perlindungan atas segala bahaya yang mengancam pihak yang dilindungi.¹⁰⁴

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.¹⁰⁵

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan. Kepastian hukum disini meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan

¹⁰³ Padian Adi. 2019, Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penanggulangan Penahanan, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2. hal 176.

¹⁰⁴ Harisman, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas pendidikan Dan Pengajaran. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.5 No.1. hal. 88.

¹⁰⁵ Muhammad Yusrizal, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 No.1., hal 128.

kepastian subjek dalam rangka mendapatkan dan atau memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.¹⁰⁶

Perlindungan Hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :¹⁰⁷

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan

¹⁰⁶ Faisal, 2018, Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.3 No.3, hal. 147.

¹⁰⁷ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Adapun analisis kasus berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif dalam PPJB

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan menjadi definitif. Dalam konteks PPJB, bentuk perlindungan hukum preventif yang ideal bagi pembeli meliputi:

a. Pemeriksaan Status Tanah

Sebelum menandatangani PPJB, pembeli harus memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat yang sah, tidak dalam sengketa, dan tidak dibebani hak pihak

lain. Hal ini bisa dilakukan dengan memeriksa status tanah di Kantor Pertanahan dan meminta penjelasan dari notaris/PPAT.

b. Pembuatan PPJB yang Kuat secara Hukum

PPJB sebaiknya mencantumkan klausul-klausul yang melindungi kepentingan pembeli, seperti kewajiban penjual untuk segera menyelesaikan Akta Jual Beli (AJB) dan menjamin tanah bebas dari masalah hukum.

c. Pendaftaran PPJB ke PPAT dan Kantor Pertanahan

Meskipun PPJB bukan bukti kepemilikan tanah, dalam beberapa kasus, PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperkuat kedudukannya di mata hukum.

Dalam kasus ini, perlindungan hukum preventif tidak berjalan efektif karena Hadi Setiawan tidak memastikan bahwa kepemilikan tanah telah beralih secara sah kepadanya melalui Akta Jual Beli (AJB). Akibatnya, ketika penjual (Agung Gede Tjandra) mengajukan permohonan sertifikat baru, tanah tersebut tetap diakui sebagai miliknya, dan akhirnya dijual kepada pihak lain.

2. Perlindungan Hukum Represif dalam PPJB

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa setelah terjadi pelanggaran atau ketidakadilan. Dalam konteks PPJB, perlindungan hukum represif dapat dilakukan melalui:

a. Gugatan Perdata

Pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan apabila terjadi wanprestasi (cidera janji) dari pihak penjual yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam PPJB. Dalam kasus Hadi Setiawan, gugatan diajukan setelah tanah telah berpindah kepemilikan, yang membuat posisinya lemah.

b. Gugatan ke PTUN

Jika sertifikat tanah yang baru diterbitkan merugikan pembeli, maka pembeli dapat menggugat keputusan tersebut ke PTUN. Namun, Hadi Setiawan tidak melakukan langkah ini ketika sertifikat tanah atas namanya digantikan dengan yang baru.

c. Perlawanan terhadap Eksekusi atau Penguasaan Tanah

Jika pembeli masih menguasai tanah, tetapi ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan berdasarkan sertifikat baru, pembeli dapat mengajukan perlawanan hukum. Dalam kasus Hadi Setiawan, dia justru dianggap melakukan penyerobotan tanah secara tidak sah.

Dalam kasus ini, perlindungan hukum represif tidak memberikan hasil yang menguntungkan bagi Hadi Setiawan karena:

- a. Sengketa diajukan terlambat setelah tanah sudah beralih kepemilikan melalui AJB yang sah.
- b. Tidak ada gugatan ke PTUN saat sertifikat baru diterbitkan.

- c. Penguasaan fisik tanah oleh Hadi Setiawan dianggap tidak sah oleh pengadilan.

Menurut analisis teori Philipus M. Hadjon, Hadi Setiawan sebagai tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai karena perlindungan preventif dan represif tidak berjalan dengan efektif. Dari analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB seharusnya mengedepankan aspek preventif agar pembeli tidak kehilangan haknya. PPJB bukan bukti kepemilikan yang sah, sehingga pembeli harus segera menindaklanjutinya dengan AJB dan pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan. Dalam kasus ini, lemahnya perlindungan hukum preventif menyebabkan perlindungan hukum represif tidak efektif dalam mempertahankan haknya. Oleh karena itu, pembeli tanah harus memahami pentingnya langkah-langkah hukum sejak awal agar tidak mengalami kerugian di kemudian hari.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihadiri oleh penjual dan pembeli yang terlibat dalam transaksi atau kuasanya, serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam proses hukum tersebut. Para saksi bertugas untuk memastikan kehadiran para pihak atau kuasanya, memverifikasi keberadaan dokumen yang digunakan dalam akta, serta mengonfirmasi bahwa transaksi telah dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, PPAT memiliki kewajiban untuk membacakan isi akta kepada para pihak yang bersangkutan,

menjelaskan maksud dan tujuan pembuatan akta tersebut, serta memberikan informasi mengenai prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT terdiri dari dua lembar asli, di mana satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedangkan lembar lainnya dikirim ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran pemindahan hak. Para pihak yang terlibat dalam transaksi akan menerima salinan akta.

Sebelum proses jual beli, pemeriksaan sertifikat hak atas tanah sangat penting untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan catatan di Kantor Pertanahan. PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek transaksi tidak sedang dalam sengketa hukum, tidak dijadikan jaminan, tidak dalam status penyitaan oleh pihak berwenang, serta tidak mengalami pemblokiran.

Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas

tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut Antara lain sebagai berikut:¹⁰⁸

1. Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:
 - a. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual.
 - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - c. Kartu Keluarga (KK)
 - d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - e. Surat Persetujuan pihak keluarga
 - f. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
2. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - b. Kartu Keluarga (KK).
 - c. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke

¹⁰⁸ Ratih Mega Puspa Sari , Sidik Purnama, dan Gunarto, 2018, Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal.241

Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.¹⁰⁹

Berdasarkan uraian di atas maka, perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) sangat bergantung pada pemenuhan aspek legalitas dan prosedur jual beli yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli, perjanjian ini tidak serta-merta memberikan kepastian kepemilikan atas tanah karena hak milik yang sah baru beralih setelah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam perspektif perlindungan hukum preventif, pembeli seharusnya memastikan bahwa PPJB dibuat dengan memenuhi syarat hukum yang berlaku serta ditindaklanjuti dengan AJB untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Sementara dalam

¹⁰⁹ *Ibid.*,

perlindungan hukum represif, pembeli yang merasa dirugikan akibat batalnya PPJB atau sengketa kepemilikan tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh keadilan hukum. Namun berdasarkan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps menunjukkan bahwa pembeli yang hanya mengandalkan PPJB tanpa menyelesaikan proses pembuatan AJB dan pendaftaran tanah berisiko kehilangan haknya. Oleh karena itu, agar pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal, penting untuk mengikuti prosedur jual beli tanah secara lengkap serta mengambil langkah hukum yang tepat jika terjadi permasalahan.

B. Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Yang Dibuatnya

Perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris tidak mengakibatkan hak tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan penjual kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan akta autentik jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-

pajak jual beli yang belum dibayar oleh masing-masing penjual dan pembeli atau sertifikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan yang masih harus dibayar, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.¹¹⁰

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, menyebutkan Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Melalui pengertian Notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang Notaris adalah pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah terutama membuat akta otentik.¹¹¹ Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang diberikan oleh negara pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang

¹¹⁰ Herlina Hasibuan, 2020, Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan MA No. 3703.K/Pdt/2016), *Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan*, hal.36

¹¹¹ Wiriya Adhy Utama dan Ghansham Anand, 2018 , Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan dengan Kepentingan Peradilan, *Jurnal Panorama Hukum*, Volume 3 No.1, hal. 106

kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.¹¹²

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 UUJN bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh menteri (pemerintah), dalam hal ini menteri yang diberi tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang keNotarisatan (Pasal 1 angka 14 UUJN). Meskipun Notaris secara administrative diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:¹¹³

1. Bersifat mandiri (*autonomous*)
2. Tidak memihak siapapun (*impartial*)
3. Tidak bergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau pihak lain.

Wewenang Notaris diantaranya dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN. Secara garis besar wewenang Notaris diantaranya sebagai berikut:¹¹⁴

1. Mengesahkan tanda-tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

¹¹² Deviana Yuanitasari, 2017, *The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers*, *Sriwijaya Law Review Journal* , Volume 1 Nomor 2, hal.179.

¹¹³ Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta, hal. 13

¹¹⁴ *Ibid*, hal. 14

2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari surat-surat dibawah 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.
7. Membuat akta risalah lelang.

Dari uraian diatas, jelas bahwa tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan huku antara para pihak dalam bentuk tertulis dengan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan,akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut:¹¹⁵

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.

¹¹⁵ Soegianto, *op.cit*, hal. 24

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itudibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pmbuatan akta itu.

Keempat hal tersebut di atas kemudian dapat dikembangkan melalui uraian dibawah ini, yakni sebagai berikut:

1. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiaporang.Pasal 52 ayat (1) UUJN,misalnya telah ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah maupun ke atas tanpa pembatasan derajat, serta garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatannya dan hanya di dalam wilayah jabatan yang ditentukan tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik.
4. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya atau sebelum diambil sumpahnya.¹¹⁶

Ketentuan tersebut merupakan upaya mempertegas posisi Notaris sebagai pejabat yang diberikan wewenang atas suatu wilayah untuk menjalankan fungsi dan tugasnya dengan baik sesuai dengan amanat Undang-Undang yang berlaku. Ketentuan di atas juga sebagai upaya mempertegas bahwa kewenangan antara satu Notaris dengan Notaris yang lain tidak akan bertabrakan karena masing-masing memiliki wilayah kerja yang berbeda-beda.

Disamping itu, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUIJN bahwa tempat kedudukan Notaris berada di kota atau kabupaten, maka dengan demikian formasi jabatan Notaris harus ditentukan untuk tiap kota atau kabupaten tersebut. Sangat tidak mudah untuk menentukan formasi atau jumlah Notaris yang dibutuhkan untuk tiap kota atau kabupaten, harus ada parameter atau alasan yang terukur mengenai formasi Notaris untuk tiap kota atau kabupaten tersebut. Dalam Pasal 22 UUIJN ditegaskan bahwa formasi jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan:

¹¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit*, hal. 50

1. Kegiatan dunia usaha;
2. Jumlah penduduk;
3. Rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/ atau dihadapan Notaris setiap bulan.¹¹⁷

Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dan memenuhi syarat-syarat formil dan materiil merupakan akta otentik. Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

1. Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
2. Menjamin kepastian hukum.
3. Terhindar dari terjadinya sengketa.
4. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
5. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.

¹¹⁷ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal.49

2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.¹¹⁸

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Pedata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

¹¹⁸ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, hal. 49.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu.
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.¹¹⁹

Notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya. Untuk itu Notaris dituntut untuk selalu teliti dan berhati - hati dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila seorang Notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta maka dapat

¹¹⁹ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

dimintakan pertanggungjawaban terhadapnya. Sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Dimana di atur dalam KUH Perdata Pasal 1869 bahwa jika pihak yang membuat akta tidak berwenang atau akta tersebut mengandung cacat dalam bentuknya atau tidak cakupnya pejabat umum yang membuat akta maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik.¹²⁰

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta terpenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut tidak dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.¹²¹

Secara umum tanggungjawab Notaris sebagai pejabat publik menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu :

1. Tanggung Jawab Notaris Sebagai Profesi

Peranan Notaris dalam melayani masyarakat untuk membuat alat bukti Otentik bagi pihak-pihak atau mereka yang berkepentingan adalah menciptakan Kepastian Hukum, Ketertiban Hukum, dan Perlindungan

¹²⁰ Ling Fransisca, Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR), *Jurnal Paradigma*, hal.5

¹²¹ Habib Adjie, *op.cit*, hal. 55

Hukum bagi masyarakat berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana Notaris merupakan sebagai Pejabat Umum yang dalam melaksanakan tugas dan jabatannya Notaris memiliki kewajiban-kewajiban yang terdapat dalam ketentuan Pasal 16 UUN, diantaranya; Notaris tempat dimana orang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan sebab segala sesuatu yang ditulis dan diterangkannya adalah benar. Dan selain daripada itu juga Notaris diberikan kewenangan oleh Negara secara atribusi melalui Undang-Undang untuk membuat suatu akta otentik yang memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik, sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dan juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Notaris sebagai Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan secara atribusi yang diangkat oleh Penguasa Umum (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk menjalankan sebagian Fungsi Publik dari Negara yaitu membuat Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan spesifik, itulah sebabnya Profesi Notaris merupakan jabatan Terhormat (*officium nobile*), yang mana akta harus dibuat kedalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, tulisan yang disusun serta dituangkan oleh Notaris tersebut dinamakan minuta (asli akta), Notaris diberikan kewenangan hak untuk mempergunakan Lambang Negara oleh Undang-Undang,

dengan demikian minuta (asli akta) ini adalah merupakan Arsip Negara, dimana akta tersebut mempunyai Kekuatan Hukum, Kepastian Hukum, Ketertiban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Jabatan Notaris, kewajiban seorang Notaris dinyatakan secara tegas, dimana dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta akta.
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah

Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang bertugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya.
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- l. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- m. Menerima magang calon Notaris.
- n. Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk original.

Notaris merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan profesi lain seperti Advokat, Jaksa, Arbiter dan Hakim. Dimana secara garis besar tugas Notaris adalah membuat akta otentik serta membantu orang-orang yang mempunyai masalah hukum, yang dapat menjalankan profesi tersebut atau membantu orang-orang yang mempunyai permasalahan hukum, seorang profesi Notaris membutuhkan keahlian khusus dan keterampilan khusus sebagai salah satu prasyarat untuk menjadi profesional dalam profesi tersebut, yang dalam menjalankan profesinya Notaris mendapat izin praktek dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan dalam hal ini pekerjaannya adalah membuat akta otentik, sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka tidak beralasan jika Notaris dalam melaksanakan tugasnya tidak mempunyai kode etik profesi, dimana mulai pengangkatan Notaris sampai dengan pengawasannya yang diawasi oleh Menteri, sebagaimana ketentuan yang diaatur dalam UUJN yang bertujuan untuk menjaga agar para Notaris dalam menjalankan profesinya tidak mengabaikan tugas jabatannya, tidak melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, tidak melanggar sumpah jabatan, dan tidak melanggar norma kode etik profesinya, selain itu dengan memberikan penindakan atas pelanggaran-pelanggaran yang telah dilakukan Notaris, karena Profesi Notaris merupakan jabatan yang terhormat (*officium nobile*) yang memerlukan integritas serta kualifikasi tersendiri. Dengan demikian seorang Notaris dalam bertingkah laku

menjalankan profesinya, tidak sekedar dibatasi oleh norma-norma hukum atau norma-norma kesusilaan yang berlaku secara umum, tetapi juga harus patuh terhadap ketentuan-ketentuan etika profesi yang diatur dalam kode etik profesi.¹²²

Notaris merupakan profesi yang cukup unik, karena Notaris dalam melaksanakannya dituntut serba profesional, ini terlihat dalam melaksanakan tugasnya Notaris tidak boleh menguntungkan salah satu pihak, selain itu Notaris berbeda dengan profesi advokat, Notaris harus bersifat netral, karena Notaris mewakili 2 (dua) belah pihak dalam melakukan perjanjian. Hal ini berbeda dengan advokat hanya mewakili salah satu pihak dalam suatu permasalahan hukum.[9] Dengan perkataan lain, Notaris harus menunjukkan sifatnya yang netral bagi para pihak meski ia diminta bantuan hukum oleh salah satu pihak.¹²³

Selain hal tersebut diatas, dalam melaksanakan tugas jabatannya, seseorang Notaris harus berpegang teguh pada kode etik jabatan Notaris. Kode etik profesi merupakan produk etika terapan, karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi, dimana dapat berubah dan dirubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga anggota kelompok tidak ketinggalan jaman. Oleh karena merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan dan merupakan perwujudan nilai moral yang hakiki yang tidak bisa dipaksakan dari luar maka hanya berlaku efektif apabila

¹²² *Ibid.*

¹²³ Daryl Koehn, 2000, *Landasan Etika Profesi*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 75

dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri, sehingga merupakan suatu rumusan norma moral manusia yang mengemban profesi tersebut dan menjadi tolak ukur perbuatan anggota kelompok profesi serta merupakan upaya pencegahan berbuat yang tidak etis bagi anggotanya.¹²⁴

Dari penjabaran diatas dapat ditegaskan bahwa suatu profesi dikatakan sebagai profesi apabila memuat suatu pengaturan yang bersifat internal yaitu kode etik. Dalam hal ini Notaris mempunyai kode etik sehingga dalam melaksanakan tugasnya Notaris tetap dalam koridor-koridor hukum yang berlaku. Selain itu, untuk dapat dikatakan sebagai Notaris, maka seseorang harus mencapai usia 27 tahun, menyelesaikan pendidikan notariat, magang dan lulus tes notariat serta menunggu izin dari Menteri Hukum dan HAM. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa seorang Notaris merupakan suatu profesi yang dalam melaksanakan tugasnya harus didasarkan pada pengaturan dalam undang-undang maupun kode etik yang menjadi pengaturan internalnya.

2. Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat yang membuat Akta Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan sebagai alat bukti yang kuat. Seorang ahli yang tidak memihak dan

¹²⁴ Abdulkadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Bigrif Publishing, Bandung, hal.72.

penyuluhan hukum yang tidak ada cacatnya (*onreukbaar/unimpeachable*), yang tutup mulut dalam membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari mendatang. Hal ini berbeda dengan peran dari seorang advokat, dimana profesi advokat lebih menekankan pada pembelaan hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, sedangkan profesi Notaris harus berperan untuk mencegah sedini mungkin kesulitan yang terjadi dimasa akan datang.¹²⁵

Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa yang disebut sebagai Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹²⁶ Notaris wajib untuk merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh

¹²⁵ Tan Thong Kie, 2000, *Buku I Studi Notariat – Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 102.

¹²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31.

menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.¹²⁷

Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Maka jelas sudah bahwa salah satu tugas dan tanggung jawab Notaris adalah membuat akta otentik, baik yang ditentukan peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.¹²⁸

Terkait dengan intensitas hierarki dan ikatan sosial, maka profesi hukum dibagi menjadi 4 (empat) kelas.¹²⁹

- a. *High Grid & Low Group* (Ahli hukum di perusahaan (*in house lawyer*))
- b. *High Grid & High Group* Polisi, Jaksa, Hakim Karir
- c. *Low Grid & Low Group*
- d. Advokat & Notaris

Profesi Notaris adalah profesi semi publik. Jabatan Notaris adalah jabatan publik namun lingkup kerja mereka berada dalam konstruksi hukum privat. Sama seperti advokat, Notaris adalah penyedia jasa hukum yang bekerja untuk kepentingan klien. Dalam konteks ini,

¹²⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hal. 23.

¹²⁸ Supriadi, 2006, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 37.

¹²⁹ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Jakarta, hal. 127.

hierarki birokratis tidak mendukung pekerjaan-pekerjaan mereka. Profesi ini memang diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun aturan hukum positif ini juga merupakan profesi terbuka, dalam arti setiap orang bisa bertahan, atau keluar dari profesi tersebut setiap saat.¹³⁰

3. Tanggung jawab terhadap Kode Etik

Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris tersebut.¹³¹ Oleh karena itu, agar tidak terjadi ketidakadilan sebagai akibat dari pemberian status harta benda, hak, dan kewajiban yang tidak sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip hukum dan keadilan, sehingga dapat mengacaukan ketertiban umum dan juga mengacaukan hak-hak pribadi dari masyarakat pencari keadilan, maka bagi dunia Notaris sangat diperlukan juga suatu kode etik profesi yang baik dan modern.

¹³⁰ *Ibid.*, hal. 127.

¹³¹ Munir Fuady, 2005, *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus : Profesi Mulia*, Citra Aditya Bakti Bandung, hal. 133.

Menurut Ismail Saleh, Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:¹³²

- a. Mempunyai integritas moral
 - b. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual)
 - c. Sadar akan batas-batas kewenangannya
 - d. Tidak semata-mata berdasarkan uang
4. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

Pengenaan pidana itu harus dipenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu ini lazimnya disebut dengan unsur-unsur tindak pidana. Jadi seseorang dapat dikenakan pidana apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi syarat-syarat tindak pidana (*strafbaarfeit*). Menurut Sudarto, pengertian unsur tindak pidana hendaknya dibedakan dari pengertian unsur-unsur tindak pidana sebagaimana tersebut dalam rumusan undang-undang. Pengertian yang pertama (unsur) ialah lebih luas dari pada kedua (unsur-unsur). Misalnya unsur-unsur (dalam arti sempit) dari tindak pidana pencurian biasa, ialah yang tercantum dalam Pasal 362 KUHP.¹³³

Menurut Lamintang, bahwa setiap tindak pidana dalam KUHP pada umumnya dapat dijabarkan unsur-unsurnya menjadi dua macam,

¹³² Liliani Tedjasaputra, *op. cit.*, hal. 86.

¹³³ Sudarto, 1991. *Op. cit.*, hal. 43.

yaitu unsur-unsur subyektif dan obyektif. Yang dimaksud dengan unsur-unsur subyektif adalah unsur-unsur yang melekat pada diri si pelaku atau yang berhubungan dengan diri si pelaku dan termasuk kedalamnya yaitu segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya. Sedangkan yang dimaksud dengan unsur obyektif itu adalah unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan-keadaan, yaitu keadaan-keadaan di mana tindakan dari si pelaku itu harus dilakukan.¹³⁴

Unsur-unsur subyektif dari suatu tindak pidana itu adalah :

- a. Kesengajaan atau ketidaksengajaan (*culpa/dolus*).
- b. Maksud atau *voornemen* pada suatu percobaan atau *pogging* seperti dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) KUHP.
- c. Macam-macam maksud atau *oogmerk* seperti yang terdapat misalnya di dalam kejahatan-kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, pemalsuan dan lain-lain.
- d. Merencanakan terlebih dahulu atau *voorbedachte raad* seperti misalnya terdapat di dalam kejahatan pembunuhan menurut Pasal 340 KUHP.
- e. Perasaan takut atau *vrees* seperti yang antara lain terdapat di dalam rumusan tindak pidana menurut Pasal 308 KUHP.

Unsur-unsur dari suatu tindak pidana adalah :

- a. Sifat melanggar hukum.
- b. Kualitas si pelaku.

¹³⁴ Lamintang, 1984. *Op. cit.*, hal. 183.

- c. Kausalitas, yakni hubungan antara sesuatu tindakan sebagai penyebab dengan sesuatu kenyataan sebagai akibat.¹³⁵

Notaris sebagai pejabat umum, memiliki keistimewaan atau *privileged* dalam proses pemeriksaan perkara pidana untuk melindungi kedudukan dan jabatannya. Oleh karenanya terdapat ketentuan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penegak hukum sebelum melakukan pemanggilan terhadap notaris. Hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum dan hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris dan memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 66 ayat (1) yang menyatakan Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang:

¹³⁵ *Ibid.*, hal. 184.

- a. Mengambil fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris;
- b. Memanggil notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 66 ayat (1) yaitu Majelis Pengawas Daerah diganti dengan Majelis Kehormatan Notaris artinya untuk pemanggilan notaris oleh aparat hukum harus mendapat izin dari Majelis Kehormatan Notaris. Mengenai tata cara pemeriksaan notaris yang menjadi tugas dari Majelis Pengawas. Namun dalam hal kepentingan proses peradilan, berdasarkan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, penyidik, penuntut umum atau hakim harus membutuhkan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris untuk mengambil fotokopi minuta akta dan/ surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris dan memanggil notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris.

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen membagi prinsip-prinsip pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.¹³⁶

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen, Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) memiliki tanggung jawab hukum yang dapat dikategorikan dalam beberapa bentuk. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta tersebut dapat dianalisis sebagai berikut:

1. Pertanggungjawaban Individu

Pertanggungjawaban individu merujuk pada kewajiban seseorang untuk bertanggung jawab atas tindakan yang ia lakukan

¹³⁶ Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, hal 73.

sendiri. Dalam konteks Notaris, pertanggungjawaban ini berkaitan dengan kewajiban profesionalnya untuk memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Dalam kasus PPJB yang dibatalkan, jika Notaris terbukti tidak melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap objek yang diperjanjikan, seperti memastikan status hukum tanah atau dokumen kepemilikan yang sah, maka ia bertanggung jawab secara individu atas akta yang dibuatnya. Hal ini mengacu pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengharuskan Notaris bertindak secara jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam perjanjian. Jika Notaris lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka ia dapat dianggap bertanggung jawab secara individu atas akibat hukum yang timbul dari akta tersebut, termasuk jika akta kemudian dinyatakan batal oleh pengadilan.

2. Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan

Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan terjadi jika seorang individu bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian yang dapat diperkirakan akan menimbulkan kerugian. Dalam kasus PPJB yang dibatalkan, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan dapat dikenakan kepada Notaris jika:

- a. Notaris tidak melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap keabsahan objek perjanjian, seperti status kepemilikan tanah atau adanya sengketa yang sedang berlangsung.
- b. Notaris tetap membuat akta meskipun terdapat indikasi bahwa objek perjanjian tidak memenuhi syarat hukum.
- c. Notaris tidak memberikan informasi yang jelas kepada para pihak mengenai potensi risiko hukum dalam perjanjian yang dibuat.

Jika terbukti ada unsur kelalaian atau kesengajaan dari Notaris dalam pembuatan akta PPJB, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk sanksi administratif, perdata, maupun pidana.

3. Pertanggungjawaban Mutlak dalam Kondisi Tertentu

Pertanggungjawaban mutlak terjadi ketika seseorang tetap bertanggung jawab atas suatu pelanggaran meskipun tidak ada unsur kesalahan atau kelalaian dalam tindakan yang dilakukannya. Dalam konteks Notaris, pertanggungjawaban mutlak dapat terjadi jika:

- a. Notaris telah menjalankan seluruh prosedur hukum yang berlaku, termasuk verifikasi dokumen dan status objek perjanjian.
- b. Setelah akta dibuat, terjadi perubahan status hukum atas objek perjanjian yang berada di luar kendali Notaris, misalnya

pembatalan sertifikat tanah oleh instansi berwenang atau adanya putusan pengadilan yang menganulir kepemilikan tanah.

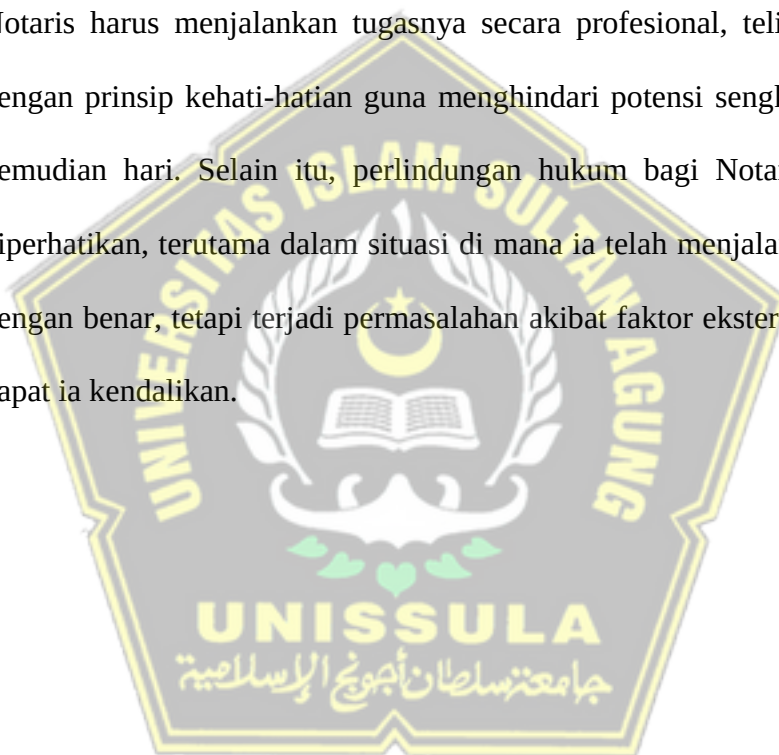
- c. Ada tindakan pihak ketiga yang menyebabkan akta menjadi tidak sah, seperti pemalsuan dokumen yang tidak dapat dideteksi oleh Notaris meskipun telah dilakukan pemeriksaan yang wajar.

Dalam kondisi ini, Notaris tetap dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya, meskipun ia tidak melakukan kesalahan secara langsung. Namun, tanggung jawab ini biasanya bersifat administratif atau perdata, bukan pidana.

Berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, dalam putusan ini, PPJB dinyatakan batal demi hukum karena objek perjanjian ternyata tidak ada atau dianulir keberadaannya. Jika terbukti bahwa Notaris tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap status tanah sebelum membuat akta, maka Notaris dapat dianggap lalai dan bertanggung jawab berdasarkan pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Namun, jika Notaris telah menjalankan tugasnya sesuai prosedur yang berlaku tetapi kemudian objek perjanjian dibatalkan oleh pihak lain di luar kewenangannya, maka tanggung jawab Notaris dapat dikategorikan sebagai pertanggungjawaban mutlak.

Berdasarkan uraian di atas maka, dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, pembatalan PPJB terjadi karena objek perjanjian tidak memenuhi syarat hukum yang ditentukan. Jika

Notaris terbukti tidak melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap status hukum objek yang diperjanjikan, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas akta yang dibuatnya. Sebaliknya, jika Notaris telah bertindak sesuai prosedur, tetapi objek perjanjian batal karena faktor di luar kendalinya, maka ia tidak dapat dibebankan tanggung jawab atas batalnya perjanjian tersebut. Dengan demikian, dalam pembuatan PPJB, Notaris harus menjalankan tugasnya secara profesional, teliti, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian guna menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari. Selain itu, perlindungan hukum bagi Notaris juga perlu diperhatikan, terutama dalam situasi di mana ia telah menjalankan tugasnya dengan benar, tetapi terjadi permasalahan akibat faktor eksternal yang tidak dapat ia kendalikan.



C. Contoh Akta

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 100

-Pada hari ini Kamis, tanggal 26-02-2025 (dua puluh enam february dua ribu dua puluh lima), ----- pukul 10.30 WIB (sepuluh lebih tiga puluh menit Waktu Indonesia Barat ; -----

Menghadap kepada saya **ARI OPMIATI, Sarjana Hukum, --- Magister Kenotariatan,** selaku Notaris di Kota ----- Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya ---- Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

1. **Nyonya HALIMAH SA'DIYAH,** lahir di Semarang pada --- tanggal 11-05-1973 (sebelas Mei seribu sembilan --- ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, -- Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota -- Semarang, Jalan Puspowonjolo, Rukun Tetangga 002, - Rukun Warga 006, Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan -- Pedurungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan - Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3374525125730004 ; - yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapat persetujuan dan bersama-sama dengan suaminya yang turut hadir dihadapan ---

saya, Notaris yaitu **Tuan KURNIAWAN WARDOYO**, lahir -
 di Bekasi, pada tanggal 16-08-1968 (enam belas --
 Agustus seribu sembilan ratus enam puluh delapan),
 Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat
 tinggal sama dengan istrinya tersebut di atas, ----
 Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk
 Kependudukan (NIK) 3374031678680404. -----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**". -----

II. **Tuan HERU MUCHLIS NURWIDI**, lahir di Semarang, pada
 tanggal 21-01-1972 (dua puluh satu Januari seribu -
 sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara -----
 Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di --
 Kota Semarang, Jalan Pandawa III nomor 77, Rukun --
 Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa -----
 Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Provinsi Jawa ---
 Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor
 Induk Kependudukan (NIK) : 3374072201720005 ;-----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**". -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. --

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut
 di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: -----

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai
 hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat; ---

- **Hak Milik Nomor : 96/Pedurungan Lor**, atas -----
 sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat
 Ukur tertanggal 01/09/2009, Nomor :-----
 00852/Pedurungan Lor/2009, terdaftar atas nama -
HALIMAH SA'DIYAH dengan Luas Hasil Ukur -----
 $\pm 334 \text{ M}^2$ (kurang lebih tigaratus tigapuluh empat
 meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang
 Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di -----
 Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan -
 Pedurungan, Kelurahan Pedurungan Lor dan segala
 sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas ---
 maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang --
 menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-----
 Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak,
 tidak ada yang dikecualikan; -----
 (untuk selanjutnya disebut "**Tanah dan -----**
Bangunan"); -----

- b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh --
 bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu
 seluas $\pm 334 \text{ M}^2$ (kurang lebih tiga ratus tiga ----
 puluh empat meter persegi) sebagaimana yang -----
 tertera dalam sertipikat tersebut diatas, akan ---
 tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi -----
 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang -----

berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----

c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari ---- Pihak Pertama. -----

d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat ----- memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini ----- berjanji dan karena itu mengikat diri, akan ----- menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, ----- demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan ---- Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi --- oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam bentuk sertipikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya - (tanpa penghuni). -----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para --- pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat ----- perjanjian pengikatan jual beli ("**Perjanjian**") dengan syarat - syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai ----- berikut: -----

----- **Pasal 1** -----

----- **H A R G A** -----

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut ----
 dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong -----
 seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga -----
Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang --
 pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh
 para pihak dengan cara sebagai berikut : -----

a. Sebesar **Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh
 juta rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua ---
 kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan --
 ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan
 genap dan cukup sebelum penandatanganan -----
 Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang -----
 sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda -----
 penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; ---

b. Sisanya sebesar **Rp. 50.000.000,00 (lima puluh -
 juta rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak
 Kedua kepada Pihak Pertama dan untuk penerimaan
 uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai
 tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai
 bukti pelunasan. -----

- Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab --
 apapun menolak atau tidak mau menerima -----
 pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta
 ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak ---

Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera ----- Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah -- Republik Indonesia, dengan meminta atau ----- memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, --- dan semua biaya yang berkaitan dengan ----- konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung --- dari uang yang dititipkan tersebut. -----

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa ----- bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak -- lagi baik langsung maupun tidak langsung ----- menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah -- dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, ----- kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan --- Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan --- dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, ---- sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak -- sah. -----

----- Pasal 2 -----

----- J A M I N A N -----

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak ---- Kedua sebagai berikut: -----

- a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan ----
milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak
dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan -----
Bangunan ;-----
- b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau -----
sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan -
suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu
hutang atau dijual kepada pihak lain ;-----
- c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada -
pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana
ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka ---
Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan
tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh
Pihak Pertama sebelumnya ;-----
- d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban --
kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya
biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan
Tanah dan Bangunan ;-----
- e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas ---
Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan -
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah
harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak
Kedua kepada Pihak Pertama. -----

- f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan -----
 kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua -----
 selambat-lambatnya setelah harga jual beli -----
 tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada ---
 Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan ---
 Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan --
 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----
- g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan -
 apapun juga dari pihak lain yang menyatakan -----
 mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai
 hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut,
 oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan
 oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain
 mengenai hal-hal tersebut. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **K U A S A** -----

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada ---
 waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut
 telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak
 Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau ---
 orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, -
 untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan
 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan --
 apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama -----

berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka ---
 Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, -
 Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli
 atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak ----
 Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk
 oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, ----
 tidak ada tindakan yang dikecualikan. -----

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima -----
 kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan
 berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut -----
 merupakan bagian yang penting dan tidak -----
 terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan --
 dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa --
 tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan -----
 sebagai demikian selama Perjanjian berlaku, kuasa-
 kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab---
 sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813,
 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata -
 dan/atau peraturan-peraturan lainnya. -----

----- **Pasal 4** -----

----- **PAJAK DAN BIAYA** -----

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan -
 dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan --
 Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ---

menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak --
 Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk ----
 membayar Pajak dan bea tersebut sebelum -----
 dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat
 Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----

2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli
 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak --
 Pertama. -----

----- **Pasal 5** -----

----- **LAIN - LAIN** -----

-Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli --
 waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat
 dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam
 proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor --
 Pertanahan Kota Semarang. -----

-Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kota
 Semarang dinyatakan tidak "clear", maka perjanjian
 ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama-----
 berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima
 dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. -

----- **Pasal 6** -----

----- **D O M I S I L I** -----

-Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta -----
 pelaksanaanya, para pihak memilih tempat tinggal atau

domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Kota Semarang. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di Kota Semarang, pada hari,
tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut
pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: ----

1. Nyonya NURIZKA, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten
Semarang, pada tanggal 08-02-1988 (delapan -----
Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh -----
delapan), Warga Negara Indonesia, Pegawai -----
Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun ---
Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan -----
Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, --
Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -
Kependudukan (NIK) 337408402880001.-----
2. Nyonya INDAH APRILIA, Sarjana Hukum lahir di -----
Jakarta, pada tanggal 08-06-1969 (delapan Juni ---
seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), Warga
Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat -----
tinggal di Jalan Kaligawe Raya, Rukun Tetangga ---
003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Karangimpul,
Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk
dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) -----
3322134806690003. -----

Keduanya sebagai saksi-saksi.-----

Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, -----

Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ---

akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap, -----

saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

Saksi-saksi dan saya, notaris, sedang para penghadap --

selain menandatangani akta ini, juga telah membubuhkan

cap jempol tangan kanan pada lembar kertas tambahan ---

yang akan dijahitkan pada minuta akta ini. -----

Dilangsungkan tanpa memakai perubahan apapun juga.-----

Minuta akta ini telah ditandatangani -----

secukupnya.-----

Dibuat sebagai salinan yang sama bunyinya. --

NOTARIS DI SEMARANG



(ARI OPMIATI, S.H, M.Kn)

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat bergantung pada pemenuhan aspek legalitas dan prosedur jual beli yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli, perjanjian ini tidak serta-merta memberikan kepastian kepemilikan atas tanah karena hak milik yang sah baru beralih setelah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam perspektif perlindungan hukum preventif, pembeli seharusnya memastikan bahwa PPJB dibuat dengan memenuhi syarat hukum yang berlaku serta ditindaklanjuti dengan AJB untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Sementara dalam perlindungan hukum represif, pembeli yang merasa dirugikan akibat batalnya PPJB atau sengketa kepemilikan tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh keadilan hukum. Namun berdasarkan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1107/Pdt.G/2022/PN Dps menunjukkan bahwa pembeli yang hanya mengandalkan PPJB tanpa menyelesaikan proses pembuatan AJB dan pendaftaran tanah berisiko kehilangan haknya.

Oleh karena itu, agar pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal, penting untuk mengikuti prosedur jual beli tanah secara lengkap serta mengambil langkah hukum yang tepat jika terjadi permasalahan.

2. Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya dapat dikategorikan sebagai pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan jika terdapat unsur kelalaian dalam memastikan keabsahan objek perjanjian. Namun, jika Notaris telah menjalankan tugasnya sesuai prosedur tetapi akta tetap bermasalah karena faktor eksternal, maka tanggung jawabnya dapat bersifat mutlak. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1107/Pdt.G/2022/PN Dps, jika Notaris terbukti lalai dalam verifikasi objek perjanjian, ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Oleh karena itu, Notaris harus menjalankan tugasnya dengan profesional dan hati-hati untuk memastikan kepastian hukum, serta mendapatkan perlindungan hukum jika telah bertindak sesuai prosedur yang berlaku.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Bagi masyarakat, khususnya pembeli, disarankan untuk lebih teliti dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebelum menandatangani perjanjian, pastikan legalitas objek yang diperjualbelikan sudah jelas dan tidak memiliki sengketa. Selain itu,

pembeli sebaiknya segera mengubah PPJB menjadi Akta Jual Beli (AJB) agar memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

2. Bagi notaris, penting untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan profesionalisme, terutama dalam memastikan keabsahan objek perjanjian dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Notaris harus bertindak independen dan tidak hanya berpedoman pada keterangan para pihak, tetapi juga melakukan verifikasi yang cermat untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS Al-Hadid

QS. An-Nuur

B. Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan kedua, UII Press, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhamad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktorat Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Andi Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.

Andi Prajitno, 2015, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia (Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014)*, Perwira Media Nusantara, Surabaya.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Daryl Koehn, 2000, *Landasan Etika Profesi*, Kanisius, Yogyakarta.

Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia.

G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

- H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Hartanti Sulihandri dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip dasar profesi Notaris*, Cipayung, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta.
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, LP3M, Yogyakarta.
- M. Lutfhan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- Mardalis, 2004, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Marjanne Termoshuizen, 2002, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Masyhur Efendi, 1994, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2005, *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus : Profesi Mulia*, Citra Aditya Bakti Bandung.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.

- Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Prajudi Atmusudirjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Putri A.R, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang berimplikasi Perbuatan Pidana)*, Softmedia, Medan.
- R. Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta.
- R. Soeroso, 2010, *Perjanjian di bawah tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret.
- Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Supriadi, 2006, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2000, *Buku I Studi Notariat – Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Sumur, Bandung.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Jakarta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico.

C. Jurnal dan Penelitian

- Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019.
- Chandra Adi, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 5 Nomor 1.
- Deviana Yuanitasari, 2017, *The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers*, *Sriwijaya Law Review Journal*, Volume 1 Nomor 2.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4 Desember 2017.
- Erina Permatasari, Lathifah Hanim, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 September 2017.
- Faisal, 2018, Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.3 No.3.
- Harisman, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas pendidikan Dan Pengajaran. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.5 No.1.
- Herlina Hasibuan, 2020, Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan MA No.

3703.K/Pdt/2016), *Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan*.

- Imam Wahyu, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Untuk Perjanjian Kawin, *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, Volume 3, Edisi 1.
- Kurnia Martini, 2016, Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahulu Negara, *Fiat Justisia Journal of Law*, Volume 10 Issue 3.
- Ling Fransisca, Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR), *Jurnal Paradigma*.
- M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, 2018, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1
- Muhammad Yusrizal, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 No.1.
- Muslim Andi Yusuf, Kepastian Hukum Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Dan Sumberdaya Alam, *Prosiding Seminar Nasional*, Volume 02, Nomor 1.
- Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, 2017, Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Padian Adi. 2019, Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penangguhan Penahanan, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2.
- Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama, dan Gunarto, 2018, Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1.
- Rengganis, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1.
- Rizki Nurmayanti dan Akhmad Khisni, 2017, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2.
- Syarifah Liadan Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1.

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

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

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

Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Internet

<http://erzaputri.blogspot.com>

