

**Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal****Fransiska Mayasari<sup>\*</sup>, Munsyarif Abdul Chalim<sup>\*\*</sup>**<sup>\*</sup> Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Email: [siskakahani@gmail.com](mailto:siskakahani@gmail.com)<sup>\*\*</sup> Dosen Fakultas Hukum UNISSULA**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis: 1). pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta notaris di Tegal. 2). Untuk mengetahui apa saja yang menjadi kelemahan-kelemahan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta notaris di Tegal. 3). Untuk menganalisa solusi pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta notaris di Tegal. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder dan data tersier yang dapat menunjang pengkajian, yang kemudian dianalisis dengan metode yuridis empiris.

Berdasarkan hasil analisis data disimpulkan bahwa: 1) Kedudukan Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat, maka apabila Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik. Jadi, meskipun perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terjadi di Tegal dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. 2) Kelemahan dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa diakibatkan hal-hal sebagai berikut : a. Tidak adanya itikad baik dari pihak penjual maupun pembeli. b. Penyalahgunaan akta dalam bentuk akta PPJB didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, karena Ketika notaris membuat akta PPJB didasarkan akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris lain, akan membuat PPJB tanpa harus mengetahui apakah pemberi kuasa telah meninggal dunia. c. Bila dibandingkan dengan kekuatan pembuktian secara akta otentik maka jelas bahwa kekuatan hukum terhadap pembuktian yang dimiliki oleh sebuah akta otentik jauh lebih besar dibandingkan dengan kekuatan hukum pembuktian yang dimiliki oleh akta dibawah tangan.

**Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli****ABSTRACT**

The purpose of this research is to know and analyze: 1). the implementation of a land purchase and purchase agreement based on notarial deed in Tegal. 2). To find out what are the weaknesses of the implementation of the agreement on the sale and purchase of land rights based on notarial deeds in Tegal. 3). To analyze the solution of the implementation of land purchase and purchase agreement on land based on notarial deed in Tegal. The data used in this study are primary data, secondary data and tertiary data that can support the assessment, which then analyzed by empirical juridical method.

Based on the result of data analysis, it is concluded that: 1) Position of Sale and Purchase Bonding (PJB) depends on how the Bid Sales and Purchase Agreement (PJB) is made, if the Sale and Purchase Agreement (PJB) made in front of or by Notary the Deed of Sale and Purchase Agreement (PJB ) made will become a notarized deed and can be authentic. Thus, even if the contract of sale and purchase of land rights that occurred in Tegal is made under the hands, especially those made by the seller and buyer is the same as the legal force owned by the Deed of Sale and Purchase Agreement (PJB) which is made under the control, is only based on Article 1338 of the Civil Code. 2) Weaknesses in binding sale and purchase agreements may result from the following: a. Absence of good faith from both sellers and buyers. b. Abuse of the deed in the form of the Deed of PPJB is based on the power of attorney agreement, because when the notary makes the PPJB deed based on the deed of power made in the presence of another notary, will make PPJB without having to know whether the authorizer has passed away. c. When compared to the authenticity of authentic deeds it is clear that the legal force against proofs possessed by an authentic deed is much greater than the legal power of evidence held by the deed under the hand.

**Keywords: Notary, Sale and Purchase Agreement****PENDAHULUAN**

Notaris merupakan pejabat umum yang

memiliki kewenangan membuat akta-akta terkait tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang

oleh perundang-undangan umum diwajibkan atau para yang bersangkutan supaya dinyatakan dalam surat yang bersifat otentik, menentukan tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse (salinan sah), salinan dan kutipannya, dan semuanya itu selama pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat atau khusus menjadi kewajibannya.<sup>1</sup>

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,<sup>2</sup> selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".<sup>3</sup> Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

R. Subekti<sup>4</sup> dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan

harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya (*Das Solen*), maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya. jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Akan tetapi dalam prakteknya (*Das Sein*), banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul : "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Tegal"

## Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang

<sup>1</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>2</sup> R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29

<sup>3</sup> R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366

<sup>4</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal.75

mempola.<sup>5</sup> Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Adapun wawancara yang akan dilakukan dengan mengambil 2 narasumber yang merupakan notaris senior di Kota Tegal, yaitu Sisriyoko, SH dan Eka Listyawati, SH.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual-belikan itu berada.

Tertundanya jual beli hak atas tanah dengan sendirinya tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan tertundanya jual beli hak atas tanah tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan hak atas tanahnya tersebut. Sedangkan bagi pihak pembeli dengan tertundanya jual beli hak atas tanah pihak pembeli

juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Dalam ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa akta dapat dibedakan atas :

#### 1. Akta Otentik

##### a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : " *Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.*"

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

##### b. Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat " oleh " (*door*) atau " dihadapan " (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdato.

#### 2. Akta dibawah tangan

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

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hal 51

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

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

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

### **Kelemahan-Kelemahan Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal**

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Kelemahan itu bisa disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Tidak adanya itikad baik dari pihak penjual maupun pembeli.
- 2) Penyalahgunaan akta dalam bentuk akta PPJB didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, karena Ketika notaris membuat akta PPJB didasarkan akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris lain, akan membuat PPJB tanpa harus mengetahui apakah pemberi kuasa telah meninggal dunia.

Agar suatu kontrak oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka kontrak tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat sahnya digolongkan sebagai berikut:

Syarat Sah yang umum yang terdiri dari:

syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang terdiri dari: kesepakatan kehendak/wewenang berbuat perihal tertentu kausa yang legal

Syarat sah umum diluar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata, yang terdiri dari:

1. syarat itikad baik
2. syarat sesuai dengan kebiasaan
3. syarat sesuai dengan kepatutan
4. syarat sesuai dengan kepentingan umum
5. Syarat sah yang khusus yang terdiri dari:
6. syarat tertulis dari kontrak-kontrak tertentu
7. syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
8. syarat akta pejabat tertentu (bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu
9. syarat izin berwenang.<sup>6</sup>

Konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya kontrak tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah batal demi hukum; dapat dibatalkan; dan perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.<sup>7</sup>

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>8</sup>

### **Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di**

<sup>6</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 33-34

<sup>7</sup>R. Subekti I, *op.cit.*, h. 161-162.

<sup>8</sup>Boedi Harsono II, *op.cit.*, h. 317.

### Tegal Di Masa Yang Akan Datang

Karena besarnya kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama sehingga bisa saja ketika semua persyaratan dipenuhi tentang jual beli hak atas tanah telah dipenuhi oleh pembeli ternyata penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB) misalnya karena berhalangan dan sebagainya. Keadaan ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut, padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris. Dengan kata lain berdasarkan surat kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

Perlindungan terhadap calon pembeli diatur dalam Pasal 8.3 perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Bila dibandingkan dengan kekuatan pembuktian secara akta otentik maka jelas bahwa kekuatan hukum terhadap pembuktian yang dimiliki oleh sebuah akta otentik jauh lebih besar dibandingkan dengan kekuatan hukum pembuktian yang dimiliki oleh akta dibawah tangan.

Sesuai dengan asas hukum yang berlaku akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

#### 1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari

tanda tangannya itu. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam bahasa latin : " *acta publica probant seseipsa.* " apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

#### 2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaries sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

#### 3. Kekuatan Pembuktian Material

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Dengan demikian jelas terlihat bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum yang lebih baik maka pembuatan perjanjian baik itu perjanjian biasa maupun berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik supaya mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lebih baik serta memberikan perlindungan hukum yang lebih baik juga.

### PENUTUP

#### Kesimpulan

1. Kedudukan Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat, maka apabila Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik. Jadi, meskipun perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terjadi di Tegal dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara

dibawah tangan, dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

2. Kelemahan dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa diakibatkan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Tidak adanya itikad baik dari pihak penjual maupun pembeli.
  - b. Penyalahgunaan akta dalam bentuk akta PPJB didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, karena Ketika notaris membuat akta PPJB didasarkan akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris lain, akan membuat PPJB tanpa harus mengetahui apakah pemberi kuasa telah meninggal dunia. Agar suatu kontrak oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka kontrak tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang telah diatur oleh undang-undang.
  - c. Bila dibandingkan dengan kekuatan pembuktian secara akta otentik maka jelas bahwa kekuatan hukum terhadap pembuktian yang dimiliki oleh sebuah akta otentik jauh lebih besar dibandingkan dengan kekuatan hukum pembuktian yang dimiliki oleh akta dibawah tangan. Sehingga diharapkan kedepannya agar pihak penjual dan pembeli dapat memiliki akta otentik yang sudah ditandatangani langsung di hadapan notaris.

## Saran

Pengikatan jual beli sebaiknya diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan dengan format yang baku terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas

tanah lebih terlindungi dengan baik serta mempunyai kepastian hukum terhadap pemenuhan hak-hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 33-34
- R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29
- R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal.75
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hal 51

### Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)