



KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN KUASA DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIL

Volume 11 Issue 2
(September, 2025)

e-ISSN 2716-5191

doi: 10.30997/jhd.v11i2.18821

Husein Alatas¹, Sudiman Sihotang¹, R. Yuniar Anisa¹
Muhammad Arsjad Yusuf¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 12 April 2025

Revised version received: 22 April 2025

Accepted: 16 Agustus 2025

Available online: 19 September 2025

Keywords:

Notarial Sale; Legal Validity; Power of Attorney; Purchase agreement.

How to Cite:

Husein Alatas, et. al., 2025. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaril". *JURNAL HUKUM DE'RECHTSSTAAT*.

Corresponding Author:

Husein Alatas

huseinalatas582@gmail.com



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan akta autentik dalam Pembuktian di persidangan perkara perdata dan mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang dibuat berdasarkan kuasa yang tercantum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli notaril. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif atau disebut juga dengan penelitian dokrinal yang menekankan kepada studi kepustakaan dengan penambahan literatur yaitu studi putusan untuk menguatkan analisis serta menghasilkan kesimpulan yang akurat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, kuasa yang tercantum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dari akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai akta autentik dan menjadi pembuktian penuh bagi hakim dalam persidangan perdata. Kedua bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan kuasa yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaril memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat secara hukum dan kuasa yang tercantum dalam akta notaris berkedudukan sebagai bukti autentik.

Available online at <https://ojs.unida.ac.id/LAW>

Copyright (c) 2024 by Jurnal Hukum De' Rechtsstaat (JHD)

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the position of the authentic deed in the evidence in the trial of civil cases and to find out and analyze the legal force of the sale and purchase deed before the official who made the land deed made based on the power of attorney stated in the deed of the notary sale and purchase binding agreement. This research method uses a normative juridical approach that emphasizes literature studies with the addition of literature, namely decision studies to strengthen the analysis and produce accurate conclusions. The results of the study show that first, the power of attorney listed in the PPJB deed is a unit that is not separate from the PPJB deed as an authentic deed and becomes full proof for judges in civil trials. Second, that the AJB made before PPAT based on the power of attorney stated in the PPJB Notarial deed has perfect legal force and is legally binding and the power of attorney listed in the notary deed is valid as authentic evidence.

1. Pendahuluan

Kata Notaris berasal dari Notarius, yang merupakan istilah Romawi untuk orang yang melakukan pekerjaan menulis. Ada pula yang berpendapat bahwa nama Notaris berasal dari kata "Nota Literia" yang berarti lambang (merek atau karakter huruf) yang dapat menyatakan suatu makna tertentu. Selanjutnya, pada abad kelima dan keenam, gelar notaris (notariil) diberikan kepada penulis pribadi raja (sekretaris) (*kaizer*), dan pada akhir abad kelima gelar tersebut diberikan kepada pejabat istana yang melakukan pekerjaan administratif.¹

Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum di bidang kenotariatan tersebut, dibentuk Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). UUJN terdiri dari 13 Bab dan 92 Pasal, undang-undang ini pertama kali diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004 dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Undang-undang ini mengatur secara rinci tugas umum notaris, dengan harapan agar perjanjian otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris terjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukumnya.²

Dalam konteks ini, dengan makin pesatnya pertumbuhan kemampuan ekonomi masyarakat Indonesia, dibarengi dengan makin tingginya kesadaran hukum masyarakat Indonesia, maka peranan notaris saat ini dirasa semakin penting, yang berakibat pada makin besarnya kesadaran masyarakat akan pentingnya menuangkan perbuatan hukum yang dilakukannya dalam akta notaris, yang berdampak pada makin banyaknya transaksi yang memerlukan jasa notaris.³

¹ Juanda, E. (2015). Eksistensi Dan Problematika Profesi Notaris. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 3(2), 177-187

² Sufi, F. P., & Sesung, R. (2017). Pemisahan Jabatan Pejabat Umum di Indonesia. *Perspektif*, 22(3), 202-212.

³ Delena P, (2009). Eksistensi ikatan notaris indonesia (ini) setelah berlakunya undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (studi putusan mahkamah konstitusi nomor: 009-014/puu-iii/2005) (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Notaris adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk melayani kepentingan masyarakat dengan membuat perjanjian-perjanjian autentik mengenai perbuatan hukum yang dikehendaki oleh masyarakat. Tujuan masyarakat umum mencari notaris adalah untuk menghasilkan suatu kontrak yang sah, karena kontrak yang sah akan menjadi alat bukti yang sempurna. Menurut Muhammad Adam mengatakan:⁴

"Suatu akta akan memiliki suatu karakter yang autentik, yaitu jika hal itu akan mempunyai daya bukti antara pihak-pihak dan terhadap pihak ketiga, maka perbuatan - perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan akan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan."

Tugas notaris adalah menetapkan hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu serta menjadikannya suatu kontrak yang sah. Notaris diangkat oleh negara untuk mengabdikan pada kepentingan masyarakat, oleh karena itu harus memiliki pengetahuan hukum yang luas agar mampu membagi kewajiban para pihak secara proporsional, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Sekalipun demikian, akta notaris merupakan alat bukti tertulis yang paling kuat dan lengkap dalam bidang hukum perdata. Hal yang sama berlaku untuk kontrak yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Artinya selama kontrak ini ada, tidak ada bukti lain yang dibutuhkan untuk membuktikan hal lainnya.⁵

Lebih lanjut, peran notaris dalam dunia jasa adalah sebagai pejabat yang diberi kewenangan tertentu oleh negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang perdata, terutama dalam pembuatan perjanjian autentik. Akta yang dibuat oleh notaris memuat atau menggambarkan dengan sebenarnya perbuatan yang dilakukan atau keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris.⁶ Berbagai akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris meliputi: Akta otentik, sertifikat tanah, dan surat kuasa dapat diverifikasi dan melindungi publik jika terjadi tindakan hukum. Keabsahan kontrak otentik yang dibuat merupakan bukti sempurna para pihak.⁷

Dalam praktek kenotariatan dan pendaftaran tanah, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli tanah (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka peralihan hak atas tanah, seyogyanya dilakukan secara selektif oleh Notaris maupun PPJB yang sudah final yaitu PPJB yang sudah selesai hak dan kewajiban penjual dan pembeli, tidak menggunakan PPJB

⁴ Adam, M. Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, Bandung: Sinar Baru (1985).

⁵ Givanti, D., & Rasji, R. (2023). Pertanggungjawaban Pidana Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Autentik. *UNES Law Review*, 6(2), 5294-5299.

⁶ Putri, K. M., Anwary, I., & Haiti, D. (2022). Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama. *Notary Law Journal*, 1(2), 157-175.

⁷ Erliyani, R. (2020). Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Dan Perkembangan Cyber Notary. Yogyakarta: Dialektika

bersyarat yaitu PPJB yang masih memiliki syarat-syarat untuk terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak.

PPAT melaksanakan beberapa tugas, yaitu melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu di bidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan menjadi dasar pendaftaran tanah hasil perbuatan hukum yang telah ada, jual beli, tukar -menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak milik atas tanah. Kemudian tibalah saatnya pemberian hipotek dan akhirnya pemberian kewenangan untuk menegakkan hipotek. Fungsi PPAT adalah memastikan keabsahan substansial dan formal setiap akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta berperan memeriksa kewajiban yang harus dilaksanakan para pihak terkait dengan pemindahan hak tersebut. Kewajiban PPAT terhadap akta yang sebenarnya hanya mencatat atau memuat dalam akta perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/pemohon.⁸

Permasalahan yang timbul adalah: pertama, bagaimana keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dalam rangka peralihan hak atas tanah; dan kedua, bagaimana keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh melalui penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembuatan AJB dalam rangka peralihan hak atas tanah.⁹

Di Indonesia, kerap ditemukan praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh masyarakat di hadapan notaris. Dalam praktik tersebut, para pihak umumnya terlebih dahulu membuat perjanjian utang piutang secara di bawah tangan. Selanjutnya, pihak debitur bersedia menyerahkan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah atau bangunan kepada kreditur, yang kemudian dituangkan dalam bentuk PPJB disertai dengan pemberian kuasa untuk menjual, yang dibuat secara resmi di hadapan notaris.¹⁰ Idealnya pembuatan PPJB atas tanah tidak dikait-kaitkan dengan pinjaman atau utang piutang kenyataannya PPJB dibuat sehubungan dengan adanya utang piutang pinjaman jangka pendek. Hal ini dapat dilihat dari studi kasus yang dilakukan oleh penulis yaitu terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 594_Pdt.G_2020_Pn_Jkt.Sel.

Peneliti memandang bahwa seharusnya jika perjanjian dibuat dengan akta notaris sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum ternyata meskipun sudah dibuat notaris masih terdapat sengketa.

⁸ Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www. notarisdanppat. com](http://www.notarisdanppat.com), tanggal 22/10/2024/22.00

⁹ Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).

¹⁰, C. N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Education and Development*, 9(4), 1-4.

Perlu diketahui bahwa seorang notaris tidak lepas dari sebuah gugatan perdata atau tuntutan pidana yang bisa membawa dirinya dan akta autentik yang dibuatnya dipermasalahkan oleh orang lain. tentu dalam hal ini yang demikian adalah biasa dalam dunia hukum, karena sudah menjadi tanggungjawab hukum dari seorang notaris, akan kebenaran formil dari akta yang dibuatnya tersebut.¹¹

Notaris dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan karena perbuatan yang dilakukannya, salah satu perbuatan tersebut adalah gugatan perdata, di mana surat dan/atau akta tersebut merupakan salah satu alat bukti yang dapat diterima di pengadilan.¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata) mengenal dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian nyata dan perjanjian di bawah tangan. Berdasarkan dasar hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta notaris dapat diartikan sebagai akta yang dibuat, ditandatangani, dan dilegalisasi oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan tertentu, seperti notaris atau pegawai pemerintah yang berwenang.

Selanjutnya pada penelitian ini yang menjadi fokus adalah tentang AJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang tercantum dalam PPJB yang merupakan salah satu langkah awal dalam proses jual beli properti di Indonesia dan menjadi dasar hukum yang mengikat kedua belah pihak.¹³ Lebih lanjut dijelaskan pula di dalam penjelasan UUJN tersebut bahwa, akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dengan makin meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum dalam segala bentuk hubungan ekonomi dan sosial, baik di tingkat nasional, regional, maupun global, dalam segala bentuk hubungan bisnis, perbankan, pertanahan, sosial, dan bidang kegiatan lainnya, maka kebutuhan akan alat bukti tertulis berupa kontrak otentik pun semakin meningkat. Melalui kontrak yang nyata, hak dan kewajiban didefinisikan dengan jelas, kepastian hukum terjamin, dan perselisihan diharapkan dapat dihindari.¹⁴

Suatu perjanjian yang benar pada hakikatnya memuat autentisitas formal sesuai dengan apa yang telah disampaikan para pihak kepada notaris, oleh karena itu notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa isi perjanjian notaris tersebut telah benar-benar dipahami oleh para pihak dan sesuai dengan keinginan para pihak, yaitu dengan cara membacakan perjanjian notaris tersebut agar jelas isi perjanjian notaris tersebut dan

¹¹ Rudianto, dkk. (2020). Kewenangan Pemegang Protokol Notaris yang Meninggal Dunia untuk Mengeluarkan Salinan Akta dari Minuta Akta yang Belum Lengkap Tanda Tangannya. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* 19.1

¹² Asima, D. P. (2012). *Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Oleh Majelis Pengawas Daerah Atas Kelalaian Yang Dilakukan Notaris Terhadap Akta Yang dibuatnya* (Doctoral dissertation, Diponegoro University).

¹³ www.lamudi.co.id/journal/arti-ppjb/ diakses pada tanggal 22 Oktober 2024 22.20 WIB.

¹⁴ Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta: Grafindo Persada.

memberikan kemudahan bagi para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut untuk memperoleh informasi termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga para pihak dapat dengan leluasa menentukan dan menyetujui isi perjanjian notaris yang akan ditandatangani.¹⁵

Dari keterangan diatas penulis mendapati suatu permasalahan hukum mengenai kedudukan AJB yang dibuat berdasarkan PPJB yang ada kaitannya dengan pinjaman jangka pendek antara penjual dan pembeli sebagaimana menjadi permasalahan hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 594_Pdt.G_2020_Pn_Jkt.Sel yang menjadi objek kajian pada skripsi ini.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan akta autentik dalam pembuktian di dalam persidangan perkara perdata?
2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat berdasarkan kuasa dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli notaris?

2. Methods

Sesuai dengan judul penelitian ini dan permasalahan yang akan dibahas, maka agar dapat memberikan hasil yang bermanfaat, maka penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif (normative legal research method) dalam melakukan penelitian ini. Metode penelitian hukum kanonik adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan hanya dengan cara merujuk pada bahan pustaka atau sumber sekunder. Penelitian ini akan memahami secara komprehensif tentang kepastian keabsahan akta notaris dalam perkara perdata atas dasar pinjaman jangka pendek (bridge loan) sebagai suatu status mengikat dari tiga perspektif, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan kasus, terkhusus untuk penelitian yang penulis lakukan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan jadi penulis menganalisis menggunakan pendekatan peraturan perundang undangan yaitu penelitian yang terfokus kepada pelaksanaan perundang-undangan dengan fenomena dan fakta yang terjadi dalam lingkungan masyarakat.

3. Results and Discussion

3.1. Kedudukan Akta Autentik Dalam Pembuktian Di Dalam Persidangan Perkara Perdata

Akta autentik merupakan dokumen hukum yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan oleh karenanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam sistem hukum Indonesia,

¹⁵ Winanto, N. (2003). Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law

ketentuan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa:

"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik antara lain meliputi notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta pejabat lain yang secara khusus diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks pembuktian hukum, George Whitecross Patton¹⁶ mengemukakan bahwa alat bukti dapat diklasifikasikan ke dalam dua bentuk, yaitu oral evidence (bukti lisan) dan documentary evidence (bukti dokumen).

Dalam perkara perdata, ketentuan mengenai alat bukti diatur dalam Pasal 164 Herzien Indonesisch Reglement (HIR), Pasal 284 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), serta Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketiga ketentuan tersebut secara umum mengatur bahwa alat bukti dalam hukum perdata mencakup:

1. Bukti tertulis (akta autentik atau akta di bawah tangan)
2. Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah.

Pembuktian melalui tulisan dapat dilakukan dengan menggunakan dokumen autentik maupun dokumen di bawah tangan.¹⁷ Dokumen autentik merupakan tulisan asli yang dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, disusun oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang serta di tempat yang sesuai dengan kewenangannya. Baik untuk perbuatan nyata maupun perbuatan hukum perdata, tujuan utama pembuatan dokumen tersebut adalah sebagai alat pembuktian. Namun demikian, agar dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang utuh dalam proses peradilan apabila timbul sengketa, maka perlu didukung oleh alat bukti lain guna memperkuat validitas dan kebenarannya.

Baik akta di bawah tangan maupun akta autentik harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, perjanjian tersebut juga harus dipatuhi dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, perjanjian

¹⁶ George Whitecross Patton, *A Text-Book of Jurisprudence*, Oxford at the Clarendon Press, Second Edition, 1953, Hlm. 181

¹⁷ Pasal 1867 B.W

tersebut mengikat secara hukum dan wajib dipatuhi. Adapun perbedaan antara akta di bawah tangan dan akta notaris (akta autentik) dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1. Perbedaan Akta Dibawah Tangan dengan Akta Notaris

Jenis	Akta Dibawah Tangan	Akta Notaris
Bentuk	Disusun tanpa mengikuti bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, serta dibuat secara langsung oleh para pihak tanpa melibatkan atau dihadiri oleh pejabat umum yang berwenang.	Disusun sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang serta di tempat di mana akta tersebut disusun.
Kekuatan/nilai pembuktian	<ul style="list-style-type: none"> - Memiliki kekuatan pembuktian selama para pihak yang terkait mengakui keberadaan dan keabsahan akta tersebut, atau tidak terdapat penyangkalan dari salah satu pihak. - Apabila terjadi penyangkalan dari salah satu pihak, maka beban pembuktian beralih kepada pihak yang menyangkal keabsahan akta tersebut, dan penilaian terhadap validitas pembuktian tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan hakim 	Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Untuk memastikan kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, akta tersebut harus dipahami sebagaimana adanya, tanpa perlu dilakukan penilaian atau interpretasi yang berbeda dari apa yang tertulis dalam akta tersebut.

Dari segi alat bukti yang telah disebutkan, akta autentik memiliki tingkat kekuatan pembuktian yang paling tinggi dan kuat. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa akta autentik dianggap sebagai bukti yang tidak dapat dibantah dalam proses persidangan.

Terdapat tiga kekuatan hukum yang dimiliki oleh akta autentik, yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)¹⁸ yaitu mengacu pada kedudukan akta autentik yang secara hukum dianggap valid dan dapat dijadikan alat bukti secara langsung tanpa harus melalui proses pembuktian tambahan.

¹⁸ Komang Ayuk Septianingsih, I. Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336-340.

Kekuatan pembuktian lahiriah merujuk pada kemampuan suatu akta untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kekuatan pembuktian ini tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan hanya dianggap sah terhadap pihak yang menggunakannya, dan itu pun jika pihak yang tercantum di dalamnya mengakui bahwa tanda tangan yang tertera memang miliknya.

2. Kekuatan Pembuktian Formil (*Formele Bewijskracht*) yaitu Akta autentik berfungsi sebagai bukti bahwa peristiwa atau tindakan hukum yang tercantum di dalamnya benar-benar telah dilakukan di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan.¹⁹

Akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal menjamin keabsahan dan kepastian mengenai tanggal pembuatan akta, keaslian tanda tangan yang tercantum di dalamnya, identitas para pihak yang hadir (*comparanten*), serta lokasi tempat akta tersebut dibuat.

3. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiële Bewijskracht*) yaitu Muatan dalam akta autentik dianggap sah dan mengikat para pihak yang terlibat, kecuali dapat dibantah melalui gugatan pembatalan atau bukti yang meyakinkan di pengadilan.²⁰

Kekuatan pembuktian material dari akta otentik memberikan kepastian bahwa para pihak tidak hanya hadir dan memberikan keterangan kepada notaris, tetapi juga benar-benar telah melaksanakan hal-hal yang tercantum dalam isi akta tersebut.

Salah satu fungsi utama dari akta notaris adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang tinggi dan berfungsi sebagai jaminan atas keberlangsungan suatu perjanjian. Keberadaan akta tersebut menjadi penting apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, karena akta autentik dapat dijadikan dasar hukum untuk menegakkan hak dan kewajiban para pihak. Lebih lanjut, akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan diakui sebagai alat bukti yang sah di hadapan pengadilan.²¹

Sebagaimana diketahui, objek dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 594/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, yang di dalamnya memuat permasalahan mengenai objek sengketa terkait dengan diterbitkannya tiga jenis akta yang dibuat di hadapan notaris, yaitu: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), dan Akta Kuasa, dengan uraian sebagai berikut.:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Agustus 2016, No. 13 yang dibuat oleh FJH Notaris di Jakarta;

¹⁹ Dedy Pramono, "Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia." *Lex Journalica* 12, no. 3 (2015): 147736.

²⁰ Kobis, Fernando. "Kekuatan Pembuktian Surat Menurut Hukum Acara Perdata." *Lex Crimen* 6, no. 5 (2017).

²¹ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, "Ke Notaris" (Bogor: Raih Asa Sukses, 2009), Hlm, 93

2. Akta Surat Kuasa tanggal 05 Agustus 2016, No. 14 yang dibuat oleh FJH Notaris di Jakarta;
3. Akta Jual Beli No. 21/2018, tanggal 05 Desember 2018, dibuat dan diterbitkan oleh DMR Notaris di Jakarta;

Ketiga akta autentik tersebut menjadi objek persengketaan oleh penggugat karena dianggap menimbulkan kerugian materiil dan immateriil baginya. Penggugat merasa dirugikan oleh keberadaan akta-akta tersebut, karena pihak pembeli batal untuk membeli objek tanah dan bangunan milik penggugat.

Penulis memandang bahwa terhadap gugatan yang ditunjukkan kepada DMR dalam pembuatan AJB Nomor 21/2018 tidak dapat dibenarkan, terlebih bahwasannya yang menjadi pokok sengketa adalah terbitnya PPJB yang didalamnya terdapat klausul kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Padahal klausul tersebut sudah jelas diberikan oleh Penggugat (penjual) kepada tergugat (pembeli). Ditambah pada bagian akhir PPJB sudah dicantumkan dan dijelaskan klausul yang mengatakan bahwa penggugat tidak akan menggugat ketika terjadi kerugian dikemudian hari.

Berdasarkan penjelasan di atas, akta autentik yang disusun sesuai dengan ketentuan undang-undang, dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta di tempat dimana akta tersebut disusun. Dalam praktiknya, terdapat tulisan yang dibuat bukan dengan tujuan sebagai alat bukti, namun dapat digunakan sebagai alat bukti. Apabila hal ini terjadi, untuk memperoleh nilai pembuktian yang sah, tulisan tersebut harus didukung dengan alat bukti lainnya. Perbedaan antara kedua jenis akta tersebut terletak pada penilaian terhadap pembuktian yang sempurna. Akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna, harus dipandang sebagaimana adanya, tanpa perlu ditafsirkan atau dinilai berbeda dari apa yang tertulis di dalamnya. Sebagai akta autentik, akta notaris memiliki nilai pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formale bewijskracht*), dan materiil (*materiele bewijskracht*).²²

3.2. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaril

PPJB Notarial adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris dalam bentuk akta autentik, yang sering kali disertai dengan Surat Kuasa yang memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk melakukan jual beli atas nama pemilik tanah. Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan kuasa yang tercantum dalam PPJB Notarial memiliki kekuatan hukum yang sah.

Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris, meskipun dalam praktik sudah sering digunakan, ternyata masih mengacu pada asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²² Habib Adjie, "Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris", Cetakan Ketiga (Bandung: Rafika Aditama, 2015), Hlm. 18

Dengan kata lain, PPJB tersebut belum diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang digunakan oleh pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. PPJB digunakan untuk mempermudah proses jual-beli hak atas tanah, mengingat tidak semua pihak dapat langsung memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam transaksi jual-beli tanah, seperti pembayaran harga jual beli yang telah disepakati.

Setiap individu yang akan melakukan perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah diwajibkan untuk mematuhi seluruh peraturan yang berlaku mengenai hak atas tanah. Sebagai contoh, dalam hal jual-beli hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur bahwa transaksi jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, yang wilayah kerjanya mencakup tempat tanah yang diperjualbelikan tersebut. Selain itu, akta pemindahan hak (Akta Jual Beli/AJB) juga disusun oleh PPAT dan merupakan akta autentik, di mana bentuk dan isinya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan transaksi jual-beli di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT, para pihak yang terlibat dalam jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam prosedur jual-beli tanah. Persyaratan tersebut mencakup objek jual beli, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus merupakan hak yang sah dimiliki oleh penjual, yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya. Selain itu, tanah yang diperjualbelikan tidak boleh dalam sengketa dengan pihak lain, serta memenuhi persyaratan lainnya yang ditetapkan.

Selain itu, jual-beli hak atas tanah harus telah dibayar secara penuh, termasuk pelunasan seluruh pajak yang terkait dengan transaksi, seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Setelah semua persyaratan tersebut dipenuhi, para pihak yang terlibat dalam jual-beli tanah dapat melanjutkan proses jual-beli hak atas tanah, pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan PPAT, dan kemudian melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan hak atas tanah tersebut.

Namun, apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi, pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah tidak dapat dilakukan di hadapan PPAT. Dalam hal ini, PPAT juga berhak untuk menolak membuatkan AJB karena belum terpenuhinya

seluruh syarat yang berkaitan dengan pembuatan AJB, yang dengan demikian menyebabkan transaksi jual-beli hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan.²³

Keadaan tersebut tentu sangat merugikan atau bahkan dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Hal ini karena, di satu sisi, pihak penjual harus menunda penjualan tanahnya hingga semua persyaratan dapat dipenuhi, yang pada gilirannya menunda pula keinginannya untuk menerima pembayaran dari hasil penjualan hak atas tanah tersebut. Situasi serupa juga dialami oleh pihak pembeli, yang harus menunda rencananya untuk memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi masalah tersebut dan demi kelancaran administrasi pertanahan, dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Akta ini mengatur tentang jual beli tanah, namun dalam bentuk pengikatan jual beli, yaitu suatu perjanjian yang dapat dianggap sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli yang sesungguhnya. Pengaturan ini tercantum dalam perundang-undangan dan dikenal dengan nama Akta PPJB.

Posisi PPJB, yang merupakan suatu penemuan hukum, pada dasarnya belum diatur atau belum mendapatkan pengaturan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan yang ada, khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah. Padahal, kita mengetahui bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah.²⁴

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa PPJB yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan terhadap pihak ketiga jika disertai dengan suatu pernyataan yang diberi tanggal oleh seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di sinilah letak pentingnya peran notaris atau PPAT dalam melaksanakan transaksi keperdataan, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Berdasarkan seluruh keterangan yang telah penulis sampaikan di atas, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah sangat kuat. Hal ini disebabkan karena PPJB yang dibuat di hadapan notaris akan menjadi akta notarial yang bersifat autentik. Sebaliknya, PPJB yang dibuat di luar hadapan notaris menjadi akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya lebih rendah dibandingkan akta autentik. Meskipun Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, setara dengan

²³ Susanti, Fitri. *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*. Diss. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2008.

²⁴ Rahmawati, Sania. *Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Masih Dalam Proses Jual Beli*. Diss. Universitas Pancasakti Tegal, 2021.

akta autentik, apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani, ketentuan tersebut tetap merujuk pada Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menegaskan bahwa akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan seperti akta autentik, namun tidak memberikan pembuktian yang sempurna mengenai isi akta, karena hanya akan dianggap sebagai penuturan belaka, kecuali terdapat hubungan langsung antara penuturan tersebut dengan pokok isi akta.

Berdasarkan seluruh hal yang telah penulis paparkan di atas, penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi dalam PPJB sangat bergantung pada kekuatan akta PPJB yang dibuat. Jika PPJB dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, maka perlindungannya akan mengikuti ketentuan yang berlaku untuk akta di bawah tangan. Sebaliknya, jika PPJB dibuat di hadapan notaris, maka akta tersebut akan menjadi akta notarial, yang otomatis memberikan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk akta autentik.

Dengan demikian, agar Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh PPAT berdasarkan kuasa dalam PPJB Notarial memiliki kekuatan hukum yang kuat, maka akta tersebut harus memenuhi beberapa syarat berikut:

1. PPJB harus disusun dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris.
2. Surat kuasa dalam PPJB harus bersifat khusus, bukan kuasa umum, agar memiliki keabsahan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB).
3. Kuasa yang diberikan tidak boleh bertentangan dengan prinsip larangan kuasa mutlak, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang melarang penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah.
4. Akta Jual Beli (AJB) harus disusun sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk PPAT, yang mencakup verifikasi identitas pihak-pihak terkait dan pengecekan keabsahan hak atas tanah.

4. Conclusion

4.1 Akta autentik memiliki kedudukan yang sangat kuat dalam pembuktian perkara perdata, karena memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil. Akta ini tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali dengan pembuktian yang menunjukkan bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat hukum atau mengandung unsur cacat hukum. Oleh karena itu, dalam sengketa perdata, pihak yang memiliki akta autentik memiliki keuntungan dalam pembuktian karena hakim cenderung menganggapnya sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

4.2 Kekuatan hukum AJB dihadapan PPAT yang dibuat berdasarkan kuasa dalam akta PPJB notarial memiliki kekuatan yang penuh dan final, tetapi seringkali para pihak didalamnya membawa akta tersebut keranah hukum perdata, karena ketidaktahuan para pihak tentang

kebenaran materil yang tercantum. Padahal notaris/ PPAT hanya membutuhkan apa saja yang dikehendaki para pihak. Bukan untuk notaris/ PPAT itu sendiri. Oleh karena itu pada studi putusan yang menjadi objek penelitian skripsi ini Turut Tergugat I yaitu notaris dimenangkan oleh Hakim dalam gugatan karena penggugat tidak secara jelas dan mencampuradukan gugatan yang pokok dengan hal yang lain, sehingga gugatan tidak jelas.

Referensi

Buku

Adam, M. Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, Bandung: Sinar Baru (1985).

Asima, D. P. (2012). Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Oleh Majelis Pengawas Daerah Atas Kelalaian Yang Dilakukan Notaris Terhadap Akta Yang dibuatnya (Doctoral dissertation, Diponegoro University).

Delena P, (2009). Eksistensi ikatan notaris indonesia (ini) setelah berlakunya undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (studi putusan mahkamah konstitusi nomor: 009-014/puu-iii/2005) (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Erliyani, R. (2020). Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Dan Perkembangan Cyber Notary. Yogyakarta: Dialektika.

George Whitecross Patton, *A Text-Book of Jurisprudence*, Oxford at the Clarendon Press, Second Edition, 1953

Habib Adjie, "Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris", Cetakan Ketiga (Bandung: Rafika Aditama, 2015)

Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, "Ke Notaris" (Bogor: Raih Asa Sukses, 2009)

Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan. Jakarta: Grafindo Persada.

Rahmawati, Sania. *Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Masih Dalam Proses Jual Beli*. Diss. Universitas Pancasakti Tegal, 2021

Susanti, Fitri. *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*. Diss. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2008.

Winanto, N. (2003). Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law

Artikel pada Jurnal

- C. N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Education and Development*, 9(4), 1-4
- Dedy Pramono, "Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia." *Lex Jurnalica* 12, no. 3 (2015): 147736.
- Destiana, S. Z., E. Suhartini, S. Sihotang, and N. M. G. B. Erbiana. "Analisis Hukum Atas Sistem Pembayaran Uang Kompensasi Bagi Pekerja Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) Kasus Tenaga Security". *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, vol. 4, no. 3, Sept. 2024, pp. 1277-85, doi:10.37481/jmh.v4i3.1092.
- Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1)
- Givanti, D., & Rasji, R. (2023). Pertanggungjawaban Pidana Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Autentik. *UNES Law Review*, 6(2), 5294-5299.
- Jose Andreawan, Jose Andreawan, and Martin Roestamy. 2025. "Critical Analysis of the Development of Surabaya Waterfront Coastal Area in Relation to the State's Right to Control". *DE'RECHTSSTAAT* 11 (1):144-55. <https://doi.org/10.30997/jhd.v11i1.14980>.
- Juanda, E. (2015). Eksistensi Dan Problematika Profesi Notaris. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 3(2), 177-187.
- Kobis, Fernando. "Kekuatan Pembuktian Surat Menurut Hukum Acara Perdata." *Lex Crimen* 6, no. 5 (2017).
- Komang Ayuk Septianingsih, I. Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336-340
- Putri, K. M., Anwary, I., & Haiti, D. (2022). Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama. *Notary Law Journal*, 1(2), 157-175
- Rudianto, dkk. (2020). Kewenangan Pemegang Protokol Notaris yang Meninggal Dunia untuk Mengeluarkan Salinan Akta dari Minuta Akta yang Belum Lengkap Tanda Tangannya. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* 19.1
- Rumatiga, Hidayat, Muhammad Aminulloh, Nurwati, Ani Yumarni, Sylvia Haura Carolina Devi, and Suparlan Kelutur. 2024. "The Exclusivity Of Music/Song Creators Is Guaranteed By

Copyright Law Number 28 OF 2014". *DE'RECHTSSTAAT* 10 (2):188-95.
<https://doi.org/10.30997/jhd.v10i2.13427>.

Gustini, Rucita, Sudiman Sihotang, and Nurwati. 2025. "Analysis of Court Decision Rejecting Homologation of the Settlement Proposal Approved by Creditors in the Process of Postponing Payment Obligations". *DE'RECHTSSTAAT* 11 (1):1-9.
<https://doi.org/10.30997/jhd.v11i1.16844>.

Sufi, F. P., & Sesung, R. (2017). Pemisahan Jabatan Pejabat Umum di Indonesia. *Perspektif*, 22(3), 202-212.