

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN  
PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI  
(Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.)**

**Zunita Sari<sup>1</sup> Latifa Mustafida<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta

<sup>1,2</sup> Jl. Perintis Kemerdekaan Jl. Gambiran, Pandeyan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55161

<sup>3</sup>Email: latifa.mustafida@ucy.ac.id

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk membahas dan mengkaji mengenai peran notaris dalam pembuatan perjanjian perikatan jual beli yang ada dalam praktek di Indonesia. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik memegang peranan penting dalam kegiatan jasa transaksi dan banyak aspek hubungan hukum, salah satunya mengenai semua perbuatan, perjanjian yang diperbolehkan menurut hukum. Pengaturan hukum perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bersifat terbuka yaitu memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perikatan apa saja, dengan siapa saja dan berisi apa saja asal tidak bertentangan dengan hukum. Dengan sifatnya yang terbuka, muncullah bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuat akta jual beli. Adanya pengaturan dan praktek mengenai pembuatan perjanjian pengikatan jual beli ini perlu dikaji dan diketahui lebih lanjut mengenai pelaksanaan dan kendala dalam pembuatannya karena belum diatur secara detail dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian penelitian dapat berfungsi untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum terhadap peran notaris dalam pembuatan perjanjian perikatan jual beli dan kendala yang ada di lapangan. Penelitian ini berjenis yuridis empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan menggali data dari bahan primer yakni diperoleh langsung dari lapangan dan data sekunder yang bersumber dari buku-buku, Undang-Undang maupun peraturan dan karya lain yang mendukung. Untuk mendapatkan hasil dari penelitian ini, digunakan analisis data deskriptif untuk menggambarkan sifat dari permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian menyatakan bahwa peran notaris dan PPJB tidak dapat dipisahkan karena notaris bertindak sebagai pejabat sekaligus sebagai saksi dari adanya hubungan hukum dalam jual beli. Kendala dalam praktek diantaranya mengenai ketidaktahuan mengenai prosedur PPJB dan kurangnya kesadaran hukum dari para pihak untuk melaksanakan prosedur lanjutan setelah PPJB.

***Kata Kunci:*** *Hukum Perjanjian, Perjanjian Perikatan Jual Beli, Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta.*

**ABSTRACT**

*This study aims to discuss and examine role of a notary in making sale and purchase agreements that exist in practice in Indonesia. Notaries as public officials who are authorized to create authentic deeds play an important role in transaction service activities and many*

*aspects of legal relations, one of which is regarding all actions such as creating agreements that are allowed by law. The regulation of contract law according to the Civil Code (KUHPerdata) adhere to open system that gives the parties widest freedom to carry out any kind of agreement about anything and with anyone as long as it is not against the law. With its open system, sale and purchase agreement (PPJB) was formed as a preliminary agreement before the sale and purchase deed is made. The existence of arrangements and practices regarding the creation of the sale and purchase agreement needs to be studied and acknowledged further on the implementation and obstacles in the process since they have not been adjusted in the regulations in details. Thus, the function of research is to find out about the legal review of the role of a notary in creating a sale and purchase agreement and the obstacles that exist in the field. The method used in this research is primarily empirical and juridical approach. Data collection obtained directly from the field and secondary sources from books, laws, regulations and other supporting works. The results of this study were obtained using descriptive data analysis to describe the nature of the problems studied. The results of the study show that the role of a notary and sale and purchase agreement (PPJB) cannot be separated because a notary acts as an official as well as a witness of the existence of legal relations in buying and selling. Obstacles in practice include lack of knowledge about sale and purchase agreement (PPJB) process and lack of legal awareness from the parties to carry out further procedures.*

**Keywords:** *sale and purchase agreement, public notaries, law agreement.*

## 1. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara dimana kekuasaan negara tunduk dan patuh terhadap hukum, sehingga semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah pengaturan hukum yang berlaku. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan, dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah. (Mochtar Kusumaatmadja, 2000)

Indonesia sebagai negara hukum mempunyai fungsi melindungi hak asasi manusia secara konstitusional dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai bentuk perlindungan negara terhadap warga negaranya. Perlindungan dan kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin pada pelayanan di bidang hukum kepada masyarakat.

Di era kehidupan sekarang yang serba cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat memberikan solusi dan kemudahan dalam setiap hubungan. Saat ini telah banyak bermunculan sektor pelayanan atau jasa untuk membantu masyarakat dalam menangani urusan-urusan, terutama sektor hukum. Di dalam sektor hukum terdapat pelayanan atau jasa advokat dan kenotariatan. Kedua sektor tersebut merupakan sektor yang paling dikenal dan dipergunakan oleh masyarakat. Dalam urusan pertanahan, khususnya mengenai jual beli tanah, pelayanan yang diberikan oleh Notaris sangat erat kaitannya dengan kebutuhan masyarakat untuk melegalkan kepemilikan atas tanah.

Jasa Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam transaksi tertentu demi sahnya suatu kesepakatan atau peralihan hak, contohnya saja pendirian badan usaha atau badan hukum dan pembuatan perjanjian. Pengertian Notaris termuat dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI) yang berarti adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Departemen Kehakiman (sekarang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik<sup>1</sup> mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Pengertian Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa akta otentik adalah “Suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Oleh Undang-Undang dan atau di hadapan pejabat umum yang

---

<sup>1</sup> Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

berwenang untuk di tempat akta itu dibuat”. Selain itu, pengaturan mengenai jabatan notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Di dalam Undang-Undang tersebut diatur apa yang menjadi kewenangan Notaris, diantaranya adalah 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 akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dari pengertian dan kewenangan sebagaimana tersebut diatas, Notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan. Bentuk perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 (tiga) bentuk, yaitu akta notariil, legalisasi dan *waarmerking* yang ketiganya memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda. Akta notariil memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dan dibuat di hadapan Notaris, sementara 2 (dua) bentuk lainnya dianggap sebagai surat bawah tangan.

Pengertian Perjanjian termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut,

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sumber hukum perjanjian tercantum dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang berbunyi:

“Tiap -tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang”.

Selanjutnya, Pasal 1234 KUHPerdara berbunyi:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat syah perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Ke-empat syarat sebagaimana tersebut dapat disederhanakan menjadi syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perjanjian. Syarat subyektif adalah mengenai para pihak pembuatnya, sedangkan syarat obyektif adalah mengenai obyek atau klausa yang diperbolehkan menurut hukum.

Apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*) oleh para pihak di muka pengadilan melalui gugatan, sedangkan jika syarat obyektif perjanjian tidak terpenuhi akibatnya perjanjian batal demi hukum (*Null and Void*). Kebatalan itu pula juga harus dimintakan melalui gugatan di pengadilan agar dapat berlaku bagi pihak lain.

Dari rumusan tersebut di atas maka unsur-unsur yang terkandung dari suatu perjanjian terdiri atas adanya hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi yang menimbulkan akibat hukum. Sistem hukum dalam perjanjian atau perikatan bersifat terbuka, artinya hukum memberikan kebebasan seluas-luasnya dan bersifat *optional law* (Setiawan, 2018) kepada pihak-pihak yang mengadakan perikatan untuk membuat perikatan berbentuk apa saja dan berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Adanya *sifat terbuka dalam perjanjian* yang diatur dalam KUHPerdara mengakibatkan munculnya jenis perjanjian lain yakni Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang timbul dari adanya pelaksanaan jual beli bersyarat yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok atau dalam hal ini adalah transaksi jual beli. Hal ini senada dengan pendapat dari Herlien Budiono yang menyatakan fungsi PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. (Budiono, 2004)

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau persetujuan khusus yang diatur dalam Pasal 1457- 1540 KUHPerdara. Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa:

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*

Dalam jual beli terdapat persetujuan yang sifatnya timbal balik dan menimbulkan dua kewajiban, yang pertama kewajiban bagi pihak penjual untuk menyerahkan barang kepada pembeli, yang kedua kewajiban bagi pihak pembeli untuk membayarkan obyek jual beli kepada pihak penjual. Sebagai perjanjian pendahuluan dari adanya transaksi jual beli, mengenai isi PPJB biasanya berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat jual beli yang telah disepakati.

Meskipun pengertian jual beli diatur dalam KUHPerdara, pengaturan khusus dan apa saja yang harus ada mengenai PPJB tidak ditemukan di dalamnya. Akibatnya, PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu karena merupakan perkembangan bentuk perjanjian yang lahir dari kebutuhan masyarakat.

Karena ketiadaan bentuk yang jelas dan pengaturan yang detail, dalam penerapannya pasti ada kesulitan dan kendala yang dialami para pihak maupun dalam

pelaksanaan pemberian pelayanan pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak lepas dari suatu masalah atau kendala-kendala yang harus dihadapi oleh Notaris serta apa saja sanksi yang diberikan dalam kelalaian bagi pihak Notaris dalam pembuatan perjanjian.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penyusun tertarik untuk meneliti mengenai **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.)”**

## **2. Rumusan Masalah**

Penelitian ini memiliki rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)?
- b. Apa kendala-kendala Notaris dalam pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)?

## **3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengkaji secara mendalam serta menganalisa mengenai pengetahuan dan pemahaman di masyarakat dalam pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan peran Notaris dalam pembuatan akta apakah telah sesuai dengan peraturan atau undang-undang yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui bagaimana perkembangan dalam praktek di masyarakat mengenai pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) serta kendala-kendala yang timbul dari kegiatan tersebut.

## **4. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat Yuridis – empiris atau dilakukan berdasarkan hasil penelitian lapangan (*field research*). Penelitian bersifat *deskriptif analitis* yaitu suatu metode dalam meneliti suatu objek yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis dan objektif, mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan diantara unsur-unsur yang ada atau fenomena tertentu. (Subekti, 1995)

Data yang diperoleh berdasarkan 2 (dua) sumber yaitu primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian di lapangan dalam hal objek yang akan diteliti atau digambarkan sendiri oleh yang hadir pada waktu kejadian. (Arikunto, 1998) Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari lapangan atau lokasi penelitian yang memberikan informasi langsung kepada peneliti, yaitu di Kantor Notaris Nyonya Susilowati Achmad, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Gunungkidul.

Data sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dengan sumber asli. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari membaca buku-buku, Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 *juncto* Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), peraturan perundang-undangan lain yang terkait, jurnal maupun skripsi serta karya ilmiah lainnya.

Data yang diperoleh akan dianalisis secara *kualitatif*, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan atau lisan dari orang-orang yang berperilaku yang dapat dimengerti. (Moeloeng, 2004)

Setelah analisis data selesai, hasil disajikan secara *deskriptif*, yakni melalui penjelasan dan penginterpretasian secara *logis sistematis*. Kemudian dari hasil tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan cara berfikir *deduktif*. Cara berfikir *deduktif*

adalah metode analisa data dengan cara bermula dari data yang bersifat umum tersebut, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. (Hadi, 1984)

## **5. Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

### **5.1. Gambaran Umum Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.**

Kantor Notaris Nyonya Susilowati Achmad, Sarjana Hukum, mulai berpraktek secara mandiri pada bulan April tahun 1994. Beliau memiliki riwayat pendidikan sebagai berikut:

1. Lulusan strata satu, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1985.
2. Lulusan strata dua, Pendidikan Notariat Universitas Gajah Mada, 1994.

Berdasarkan hasil wawancara, didapati hasil bahwa, Ny. Susilowati Achmad, S.H. diangkat menjadi Notaris dengan wilayah kerja di Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia nomor: C-20.HT.03.01-Th.1994 tanggal 1 Februari 1994, dan telah disumpah jabatan sebagai Notaris sesuai dengan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris tertanggal 15 April 1994.

Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H. beralamat di Jalan Sumarwi No. 17, Padukuhan Purbosari, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kantor Notaris tersebut dibangun di atas tanah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang di dalamnya terdiri dari 6 (enam) ruangan yakni sebagai berikut:

1. Ruang Tamu
2. Ruang Staf Notaris

3. Ruang Notaris
4. Ruang pertemuan
5. Ruang Penyimpanan Berkas
6. Kamar Mandi (Toilet)

Dalam dunia kenotariatan, Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H. merupakan salah satu senior karena sudah berpraktek mandiri sejak tahun 1994, sehingga terhitung telah memiliki pengalaman sebagai notaris selama 27 (dua puluh tujuh) tahun. Dalam kurun waktu tersebut, Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H telah memiliki banyak rekanan di lembaga keuangan, diantaranya adalah :

1. Bank Rakyat Indonesia (BRI);
2. Bank Central Asia (BCA);
3. Bank Negara Indonesia (BNI);
4. Bank Mandiri;
5. Bank Pembangunan Daerah (BPD); dan
6. Bank Syariah Indonesia (BSI).

Sejak berdirinya di tahun 1994, Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H. dikelola sendiri oleh beliau dan saat ini telah dibantu 10 (sepuluh) orang karyawan dengan pembagian kerja (*jobdesk*) masing-masing. Nama-nama karyawan yang bekerja di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H. yakni :

**Tabel 1**  
**Daftar Nama Karyawan**

No.	Nama Karyawan	Pekerjaan ( <i>job desk</i> )

1.	Meilina Wulandari	Staf Notaris
2.	Sri Damayanti	Staf Notaris
3.	Aristianingsih	Staf Notaris
4.	Oktavia Nur Fitriingsih	Staf Notaris
5.	Dean Natasya	Staf Notaris
6.	Wulan Rahmawati	Staf Notaris
7.	Supriyadi	Staf lapangan
8.	Agus Dwi Wijayanto	Staf lapangan
9.	Helmi Yanuandri	Staf lapangan
10.	Sutisno	Sopir

Sepuluh orang karyawan tersebut di atas mempunyai peran dan tugas masing-masing, akan tetapi tugas tersebut tidaklah bersifat mutlak harus dikerjakan oleh masing-masing karyawan. Semua karyawan, kecuali sopir sifatnya saling membantu dan melengkapi tugas yang ada di kantor. Kantor Notaris ini tidak mempunyai struktur kepengurusan yang baku, karena kantor ini merupakan kantor milik pribadi sehingga dipimpin dan dikelola sendiri oleh pemilik kantor.

Dalam praktek kenotariatan yang telah dijalankan, selama 27 tahun sudah banyak bentuk akta yang dibuat, baik yang ada dalam undang-undang maupun yang diinginkan para pihak untuk dituangkan dalam kesepakatan atau perjanjian. Selain berbentuk akta, Notaris juga dapat mengurus pembuatan surat-surat di bawah tangan, baik legalisir maupun *waarmerking*. Akta-akta tersebut diantaranya sebagai berikut:

**Tabel 2**

## **Bentuk Akta Notaris**

<b>No.</b>	<b>Nama Akta</b>
1.	Perjanjian Perikatan Jual Beli.
2.	Perjanjian Kredit
3.	Perjanjian Sewa Menyewa
4.	Perjanjian Kerja Sama
5.	Pendirian Badan Hukum (contoh: Pendirian dan atau Perubahan Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi)
6.	Pendirian Badan Usaha (contoh: Persekutuan Komanditer atau CV ( <i>Commanditair Venootschaap</i> ), Firma, dll.

### **5.2. Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).**

Dalam UUJN, telah dibahas tugas dan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris diantaranya sebagai berikut :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi);
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*waarmerking*);
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (*copy collationee*);
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir);
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Membuat akta risalah lelang (bagi Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris, hasil yang didapatkan mengenai PPJB khususnya pembuatan akta jual beli tanah, proses PPJB bukanlah proses final dalam jual beli tanah. PPJB hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan atas kesepakatan sebelum dituangkan dan dilanjutkan dengan proses akta jual beli yang sebenarnya yang merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah PPJB dibuat dan kesepakatan dalam PPJB dilaksanakan, masih ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh para pihak maupun notaris yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut:

1. Pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara langsung dan secara *online*;
2. Pengecekan lokasi (*plotting*), yaitu mengambil foto/gambar, mengukur titik koordinat untuk disesuaikan dengan gambar di satelit BPN;
3. Pembayaran pajak penghasilan (Pph), yang kemudian dilakukan validasi di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama;
4. Pembayaran pajak pembelian atau disebut juga BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), yang kemudian dilakukan validasi;
5. Pembuatan draft akta jual beli dan kelengkapan lain guna proses balik nama di BPN;
6. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan adanya tahapan-tahapan yang harus dilakukan tersebut, terkadang ada para pihak atau penjual yang hendak menyingkat proses dan tidak mau menunggu sampai tahapan- tahapan tersebut diselesaikan sesuai prosedur dan meminta harus hari itu juga dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli. Dalam hal ini PPJB

merupakan salah satu opsi, atau solusi yang dapat dibuat sebagai perlindungan bagi para pihak guna menjamin hal-hal lain yang belum dilaksanakan sebelum dibuatnya akta jual beli.

PPJB tersebut harus dibuat di hadapan notaris berisi kesepakatan-kesepakatan atau point-point yang belum dapat dilaksanakan langsung, misalnya saja pembayaran secara bertahap, sertifikat masih dalam proses lain di BPN atau penentuan point lain yang tidak dapat dilaksanakan saat itu juga.

Dalam pembuatan PPJB, syarat awal yang harus dilakukan hanyalah melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) apakah sertifikat yang akan dibuat sebagai obyek PPJB dalam keadaan bersih (dari sengketa, pembebanan, sita, blokir) atau tidak, dan apabila setelah dilakukan pengecekan hasilnya bersih maka dapat dilakukan pembayaran pajak penghasilan (Pph) tanpa harus di validasi.

Selain hal-hal sebagaimana tersebut diatas, tahapan-tahapan dalam pembuatan akta PPJB adalah sebagai berikut:

1. Klien datang menghadap Notaris menyerahkan berkas-berkas yang dibutuhkan;
2. Notaris mengecek kelengkapan dan keabsahan berkas-berkas tersebut;
3. Penyampaian point-point penting yang hendak dituangkan ke dalam PPJB;
4. Setelah persyaratan dianggap lengkap kemudian Notaris membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sesuai dengan kehendak pihak penjual dan pihak pembeli;
5. Tanda tangan para pihak di hadapan Notaris dan pelaksanaan PPJB.

Terdapat 2 (dua) macam bentuk PPJB, yakni PPJB lunas atau PPJB bertahap. Dalam PPJB lunas, notaris tidak boleh lupa bahwa PPJB lunas harus selalu diikuti dengan dibuatnya akta kuasa menjual, yang intinya menyatakan bahwa kuasa menjual merupakan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama tanpa kehadiran atau mendatangkan lagi penjual di hadapan notaris.

Dalam PPJB tidak lunas atau bertahap, pembayaran jual beli dilakukan beberapa tahap atau tidak langsung dibayar lunas dalam satu waktu sehingga tidak diperlukan adanya kuasa menjual.

PPJB yang telah dibuat dapat dibatalkan atas persetujuan para pihak dengan konsekuensi yang juga telah disepakati oleh para pihak, seperti pengurusan pembayaran pajak yang telah disetor mungkin memerlukan pengembalian dengan waktu yang cukup lama.

Dari hasil penelitian, peran Notaris dalam pembuatan PPJB selain sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, juga bertindak sebagai perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam proses jual beli. Sebagian besar masyarakat menggunakan dan mempercayakan pengurusan jual beli kepada Notaris - PPAT karena ketidaktahuan soal proses hukum balik nama hak atas tanah dan minimnya pengetahuan yang dimiliki dalam tahapan yang harus dilewati pada proses jual beli di instansi terkait.

Selain peran sebagaimana tersebut diatas, dalam pembuatan akta PPJB dan akta lainnya, notaris berfungsi pula sebagai saksi telah dilakukannya suatu akta, kesepakatan atau transaksi diantara para pihak. Dalam praktiknya, Notaris juga berfungsi sebagai pihak yang dianggap menjadi formalitas apakah perjanjian yang dibuat telah sah atau tidak menurut hukum melalui tahapan-tahapan dalam proses yang dilakukan dalam suatu perjanjian.

Jadi, dalam hal ini, PPJB yang dibuat para pihak di hadapan Notaris berfungsi sebagai aturan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum bagi pihak penjual dan pihak pembeli dan dapat dipersamakan sebagai Undang-Undang bagi pihak di dalamnya. Dengan adanya PPJB yang telah dibuat tersebut dapat dijadikan sebagai pegangan dan alat bukti bagi para pihak bahwa telah terjadi suatu kesepakatan dalam jual beli sebelum dilanjutkan kepada tahap Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

**c. Kendala-Kendala Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli.**

Dalam pembuatan PPJB seorang Notaris tidak terlepas dari kendala-kendala yang harus dihadapi. Menurut keterangan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, kendala-kendala yang paling sering dihadapi dalam praktek yaitu sebagai berikut:

- 1) Keterbatasan waktu yang dimiliki klien membuat klien yang hadir ingin mempersingkat tahapan pada jual beli, sehingga pada hari yang ditentukan klien meminta langsung untuk langsung dibuatkan akta PPJB sekaligus penandatanganan akta. Kesulitan yang pertama yakni waktu pelayanan bank pembayaran pajak dan kantor pajak bisa saja tidak sesuai dengan kehadiran para pihak, sehingga Notaris tidak bisa secara langsung mengeksekusi permintaan. Penolakan dari notaris salah satunya karena salah satu syarat membuat PPJB adalah PPh harus sudah dibayarkan, sehingga apabila tidak dilaksanakan notaris telah menyalahi procedural;
- 2) Adanya peraturan-peraturan baru yang muncul sebelum klien

melakukan balik nama setelah dilaksanakannya PPJB. Misalnya, dalam PPJB disebutkan bahwa klien harus segera mengurus balik nama atau pada tanggal dan bulan tertentu akan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Akan tetapi, terkadang beberapa klien merasa telah aman, cukup dan santai dengan adanya PPJB saja sehingga menunda proses balik nama yang harusnya segera dilakukan. Akibatnya, ketika di kemudian hari Ketika akan dilakukan balik nama klien terbentur oleh peraturan-peraturan baru yang tidak sesuai dengan yang disampaikan pada tahun pembuatan PPJB. Sebut saja diantara contohnya adalah mengenai perumusan angka pajak PPh, formular yang dibutuhkan, persoalan validasi pajak dan atau syarat lain yang dimintakan oleh peraturan perundang-undangan bagi pihak pembeli maupun penjual yang sulit dilengkapi oleh para pihak karena kesulitan komunikasi dengan penjual atau hal lain;

- 3) Berkaitan dengan harga yang tercantum dalam PPJB, kadang kala harga yang tercantum di dalam PPJB bukanlah merupakan harga yang sebenarnya atau dianggap tidak sesuai dengan taksiran nilai yang ada di instansi setempat baik Badan Keuangan dan asset daerah (BKAD) atau Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama yang bertugas untuk melakukan validasi pajak. Misalnya, di dalam PPJB para pihak mengaku harga jual adalah senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan taksiran yang diberikan petugas pajak sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga pph yang dimintakan berbeda dalam hal jumlah, dan petugas validasi pajak tidak mau melakukan validasi. Dari situ muncul

anggapan bahwa harga yang tercantum di dalam PPJB adalah kurang wajar dan dianggap sengaja me-manipulasi harga jual. Dalam hal ini kedudukan Notaris hanya menuliskan sesuai yang disampaikan oleh para pihak dan tidak ada unsur lain didalamnya seperti manipulasi pajak atau sengaja mengurangi angka pajak. Dari peristiwa tersebut, solusi yang ada dalam praktek adalah, jika kesepakatan harga jual yang tercantum di dalam PPJB dapat dibuktikan oleh para pihak dan memang benar-benar sesuai dengan kenyataannya sesuai bukti yang dapat diberikan, maka petugas validasi pajak sesuai tugasnya akan memberikan validasi. Namun ada pula dalam beberapa kasus apabila dilakukan pemeriksaan dan peninjauan oleh petugas validasi pajak didapati hasil bahwa ternyata para pihak terbukti me-manipulasi harga, maka para pihak tersebut akan diwajibkan membayar Pph sesuai dengan nilai yang ditemukan dan sesuai ketentuan yang berlaku;

- 4) Masih rendahnya tingkat pemahaman dan pengetahuan masyarakat umum mengenai proses balik nama hak atas tanah. Sebelum Notaris membuat PPJB terlebih dahulu Notaris akan menjelaskan kepada para pihak mengenai hal-hal yang berkaitan dengan PPJB tersebut. Namun ketika para pihak tersebut kurang memperhatikan dan tingkat kesibukan yang tinggi, biasanya para pihak tidak secara langsung dapat memahami penjelasan-penjelasan yang disampaikan oleh Notaris. Hal itu tentu menjadi masalah/kendala Notaris dalam praktek pembuatan PPJB karena Notaris harus berkali-kali memberikan penjelasan dan menegaskan kepada para pihak, baik mengenai proses maupun mengenai syarat-syarat yang harus dilengkapi para pihak.

## **6. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pembuatan PPJB yang diinginkan dan disepakati oleh para pihak tidak dapat dilepaskan dari Peran dan kewenangan Notaris dalam suatu proses jual beli (khususnya mengenai hak atas tanah), karena Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik, dalam hal ini adalah akta notariil. Selain itu, peran Notaris dalam pembuatan PPJB juga sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi, serta menjadi pihak yang berguna untuk menentukan kekuatan alat pembuktian dalam hukum serta sah atau tidaknya suatu perjanjian dibuat dalam hukum. PPJB yang dibuat Notaris berfungsi sebagai undang-undang yang mengikat para pihak yang melakukan perjanjian jual beli supaya perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan di mata hukum.
2. Kendala-kendala yang biasanya dialami dalam praktek pembuatan PPJB di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H., maupun di kantor notaris secara umum menurut wawancara dengan narasumber bersumber dari kurangnya pengetahuan dan ketidakpahaman dari klien (penjual dan pembeli) mengenai prosedur pembuatan PPJB. Misalnya dalam hal pembayaran pajak dan validasinya, proses lanjutan yang harus dilaksanakan, maupun mengenai kemauan lain para pihak yang ingin serba cepat tanpa mengikuti prosedur yang ada. Selain itu, kurangnya kesadaran para pihak mengenai pembayaran pajak menyebabkan beberapa pihak melakukan manipulasi harga jual yang dituliskan dalam akta sehingga menyebabkan kendala pajak tidak di validasi atau disangsikan pihak penilai pajak yang dapat menurunkan tingkat kredibilitas notaris yang bersangkutan.

## **7. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, maka saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut :

1. Perlu dibuat prosedur standar bagi seluruh notaris dan penyuluhan bagi masyarakat mengenai proses PPJB dan pentingnya segera melakukan balik nama terhadap suatu objek agar PPJB yang dibuat tidak terbentur peraturan baru yang menyulitkan para pihak. Selain itu, perlunya ditingkatkan kesadaran masyarakat mengenai kejujuran dan taat pajak agar para pihak jujur dan tidak melakukan manipulasi harga jual dalam membuat PPJB karena selain dapat mengurangi kekuatan alat pembuktian juga akan berdampak notaris dapat dituduh sebagai pihak yang turut serta menggelapkan pajak;
2. Perlu melakukan penyuluhan hukum secara langsung kepada masyarakat mengenai prosedur pembuatan Akta-akta Notaris agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami hal-hal apa saja yang harus diperhatikan yang berkaitan dengan pembuatan Akta Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernako, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Djambatan, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Arikunto, S. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Budiono, H. (2004). "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renovi edisi tahun 1, Nomor 10 bulan Maret*, 57.
- Hadi, S. (1984). *Methodologi Research*. Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM.
- Mochtar Kusumaatmadja, B. A. (2000). *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*. Bandung: Alumni.
- Moeloeng, L. L. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif, Cetakan Ke-XIV*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Setiawan, I. K. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 *juncto* Undang-Undang 16 Tahun 2019  
tentang Perkawinan;

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 2 tahun  
2014 tentang Jabatan Notaris;

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

### **Media Massa**

Herlien Budiono,, “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*”, dalam  
Majalah Renvoi, Edisi Tahun I No. 10, Maret 2004.