

## Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh notaris sebagai alat bukti otentik dalam pembuatan hukum peralihan hak (Analisis Akta Nomor.151)

Estharia Eliazar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=89110&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan dilangsungkannya PPJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli? Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli.

Dengan maksud dari para pihak bahwa hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undangundang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif yang menitikberatkan penelitian terhadap data kepustakaan dengan data sekunder, sedangkan tipe penelitiannya adalah evaluatif. Data yang diperoleh melalui penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif sehingga bentuk penelitian tesis ini adalah berbentuk evaluatif analitis.