

## **Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan**

M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono  
Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro  
Email: mzakyadriansa35@gmail.com

### **Abstract**

*This research discusses the legal force of binding sale and purchase agreements under the hands made by the parties without witnesses and only waarmarking by a notary. The research method used is the analytical descriptive method, a research method that reveals problems, analyzes a problem, examines, and interprets it into conclusions and suggestions in a systematic way so that it is easy to understand. Normative Juridical approach method, namely legal research that uses secondary data sources such as principles the doctrines in the science of law. The results of the study can be concluded that the underhand Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a form of agreement between two parties who agree to bind themselves, which is made jointly. Even though PPJB under the hand can be made freely by the parties who want to make an agreement, it may not violate the provisions of Article 1320 of the KUHPerdato. PPJB made before an authorized official and PPJB made privately have the same legal force. PPJB under the hand made by the parties without witnesses and only waarmarking by a notary, the strength of proof is only between the parties. If the parties do not deny and acknowledge the signature in the agreement, then the PPJB under the hand has perfect power as an authentic deed.*

**Keywords:** Power of law, Witnesses, Waarmerking.

### **Ringkasan**

Penelitian ini membahas tentang kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang dibuat para pihak tanpa adanya saksi dan hanya di waarmerking oleh notaris. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif analitis suatu metode penelitian yang mengungkapkan masalah, menganalisis suatu permasalahan, meneliti, serta menginterpretasikan kedalam kesimpulan dan saran secara sistematis agar mudah dipahami. Metode pendekatan Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya, yang dibuat secara bersama-sama. Meskipun PPJB dibawah tangan itu dapat dibuat secara bebas oleh para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian, akan tetapi tidak boleh melanggar dari ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan PPJB yang dibuat dibawah tangan sama-sama mempunyai kekuatan hukum. PPJB di bawah



tangan yang dibuat para pihak tanpa saksi dan hanya di waarmeding oleh notaris kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut maka PPJB di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.

**Kata Kunci:** Kekuatan hukum, Saksi, Waarmeding.

## A. Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan semua manusia, karena tanah ialah sumber kemakmuran, kesejahteraan dan kehidupan bangsa. Hal lain tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia dikarena tanah miliki nilai yang ekonomis bagi kehidupan serta dapat menghasilkan suatu sumber daya alam bagi semua orang.

Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Dari kehidupan yang bermasyarakat tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang bersifat timbal dan balik antara satu sama lainnya untuk memenuhi suatu hak dan

kewajiban yang patut untuk dipenuhi oleh para pihak. Pelaksanaan dari hak dan kewajiban sering terjadi atau timbul suatu pelanggaran yang diakibatkan oleh pelanggaran suatu hak dan kewajiban tersebut, maka menimbulkan terjadinya suatu peristiwa hukum dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Hubungan antar masyarakat kebanyakan diakibatkan oleh faktor kepentingan dari masyarakat tersebut. Pelaksanaan dari hubungan tersebut dikenal dengan perbuatan hukum. Hubungan hukum dapat terjadi dikarena ada dua pribadi. Dalam hubungan yang telah dilaksanakan atau telah dilakukan, akan menimbulkan keadaan yang dimana salah satu pihak tidak dapat mencapai suatu kewajiban dirinya kepada pihak

---

<sup>1</sup> Suhaiti Arief, *Hukum Acara Perdata*, Bung Hatta University Press, Padang, 2008, hlm. 1.

lain, sehingga mengakibatkan pihak lain tersebut merasa dirinya dirugikan haknya. Mempertahankan suatu hak dan untuk memenuhi suatu kewajiban maka hukum mengatur hal tersebut yaitu setiap orang tidak diperbolehkan untuk bertindak makin hakim sendiri.<sup>2</sup>

Melaksanakan suatu hubungan hukum untuk menjamin suatu kepastian hukum atau kekuatan dalam hal pembuktian dari suatu perbuatan hukum dapat dilakukan dengan hubungan tertulis ataupun lisan. Perbuatan hukum tertulis lebih disarankan karena perbuatan hukum tersebut telah diatur dalam peraturan-peraturan yang ada. Perbuatan hukum tertulis dapat menjadi kekuatan dalam hal pembuktian dan lebih terjamin kepastian hukumnya dibandingkan dengan suatu perbuatan hukum secara lisan.<sup>3</sup>

Dewasa ini suatu kegiatan jual beli baik tanah ataupun bangunan sedang banyak terjadi

di masyarakat. Kebutuhan hidup untuk keluarga dan usahanya mengalami suatu pelonjakan yang tinggi. Meningkatnya tuntutan akan hal tersebut, masyarakat menuntut pejabat yang berwenang untuk dapat melakukan suatu pelayanan dalam pembuatan perjanjian dan menjamin kepastian hukum dari yang diperbuat.<sup>4</sup> Masyarakat perlu memiliki suatu kepastian dalam melakukan suatu perjanjian yang melibatkan para pihak. Sehingga tidak menimbulkan suatu sengketa atau tidak dapat untuk disangkal oleh para pihak yang ada dalam pembuatan perjanjian tersebut. Dalam hal ini negara wajib untuk menjamin kepastian hukum kepada setiap warganya, sedangkan hal pendukung untuk menjamin tercapainya hal tersebut dibutuhkan sebuah alat bukti untuk menjaminnya.

Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis dalam hal mengenai suatu pembuktian tindakan yang diperbuat dari

---

<sup>2</sup> Ibid, hlm.5

<sup>3</sup> Satjipto Rahardjo, Masalah Penegakan Hukum, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm. 127.

---

<sup>4</sup> Herlin Budiono, Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 1.

perbuatan hukum yang dilakukan. Akta dapat dibuat secara otentik atau akta dibuat dibawah tangan, semua bertujuan untuk digunakan pembuktian dikemudian hari. Kedua hal tersebut dapat dibedakan dari jenis akta yang dibuat yaitu dalam hal nilai pembuktian akta tersebut, apabila akta dikatakan otentik memiliki hal pembuktian sempurna maka akta dibuat dibawah tangan memiliki kekuatan dalam hal pembuktian jika para pihak dalam perjanjian bertanggungjawab atas perbuatannya dan tidak menyangkal perbuatannya. Apabila para pihak dalam perjanjian tidak dapat mengakui perbuatannya, maka beban ditanggung oleh pihak yang tidak mengakuinya dalam pembuktiannya.<sup>5</sup>

Akta otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang-undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah ditunjuk

dan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat.<sup>6</sup> Akta dikatakan otentik apabila ada hak dan kewajiban didalamnya saat pembuatan akta yang mengakibatkan akta memiliki kepastian hukum, serta akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian jika disengketakan dikemudian hari. Jika terjadi suatu sengketa tidak dapat untuk dihindari terjadi dengan akta yang dibuat secara otentik, maka proses penyelesaiannya mudah karena akta otentik dapat dikatakan sebagai suatu alat bukti yang terkuat dalam hal memberikan suatu keyakinan yang nyata untuk menyelesaikan suatu perkara.

Akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik ialah akta yang memuat suatu kebenaran formal yang sesuai dengan yang dibertahukan oleh pihak-pihak yang membuat akta yang

---

<sup>5</sup> Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, Jurnal Narotama, Vol.2 No.2, Oktober 2018, hlm. 4

---

<sup>6</sup> Herlin Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 267

bersangkutan kepada pejabat yang berwenang. Maka akta otentik dapat dikatakan akta yang dianggap benar, akan tetapi dapat juga terjadi hal yang sebaliknya akta otentik dapat dikatakan tidak benar atau cacat jika sudah ada putusan dari pengadilan.<sup>7</sup>

Subekti menyatakan bahwa akta adalah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>8</sup> Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta autentik adalah surat sebagai alat bukti yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dibuat dari awal dengan tujuan untuk pembuktian.<sup>9</sup>

Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta autentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*), misalnya berita

acara pemeriksaan pengadilan yang dibuat oleh panitera dan akta yang dibuat dihadapan pejabat (*acte partij*), misalnya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup>

Akta di bawah 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 akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti tetapi tidak dibuat oleh notaris atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>11</sup> Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang tidak dibuat di hadapan pegawai negeri, melainkan suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pembuatnya dengan maksud agar dapat digunakan sebagai alat

---

<sup>7</sup> Triyono, "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum", *Jurnal Pendidikan*, Vol 17 No. 2, Agustus 2019, hlm. 168

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramitha, Jakarta, 1995, hlm. 25.

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149

---

<sup>10</sup> Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 100

<sup>11</sup> Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cet. I, Alauddin University Press, Makassar, 2013, hlm. 133

pembuktian.<sup>12</sup> Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan kepada notaris adalah notaris tidak mengetahui isi dari surat di bawah tangan, dan surat tersebut tidak dimaksudkan untuk suatu tindak pidana tertentu. Notaris hanya berwenang untuk mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas tentang isi surat tersebut.

Waarmerking merupakan perbuatan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh pihak tertentu dalam sebuah buku khusus sesuai dengan tatanan yang ada di bawah tangan sebagai legalisasi atau ratifikasi. Selain akta autentik yang dibuat oleh notaris, ada akta lain yang disebut akta di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang membuat akta. Dengan kata

lain, akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh pihak tertentu sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

Pada kondisi tertentu terjadi keadaan yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh PPAT, maka oleh Notaris akan dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penandatanganan Akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi pada perjanjian jual beli.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian para pihak bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, tidak bertentangan

---

<sup>12</sup> Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2004, hlm. 44-45.

dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban. Dalam penelitian ini permasalahan yang penulis ambil adalah adanya suatu perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan tanpa disertai saksi dan tidak dilegalisasi oleh Notaris tapi hanya di waarmedking oleh Notaris.

Waarmedking merupakan perbuatan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh pihak tertentu dalam sebuah buku khusus sesuai dengan tatanan yang ada di bawah tangan.<sup>13</sup> Waarmedking artinya dokumen/surat yang bersangkutan dicatat dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris. Perbedaan antara Waarmedking dan Legalisasi adalah: "Waarmedking" hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada

kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk waarmedking, pada saat di waarmedking, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmedking tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.<sup>14</sup>

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif analitis yaitu suatu metode penelitian yang mengungkapkan masalah, menganalisis suatu permasalahan, meneliti, serta menginterpretasikan kedalam kesimpulan dan saran secara sistematis agar mudah dipahami. Metode pendekatan yang digunakan Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu

---

<sup>13</sup> Viktor M. Situmorang, dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hlm.36

---

<sup>14</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1986, hlm. 34.

hukum.<sup>15</sup> Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.<sup>16</sup> Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi.

Kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil

penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Oleh karena itu kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu dengan cara berfikir mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.<sup>17</sup>

Penulis meneliti tentang kekuatan hukum akta dibawah tangan dari perjanjian pengikatan jual beli dengan pendekatan peraturan perundang-undangan secara sistematis.

## **C. Pembahasan**

### **1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibawah Tangan Tanpa Saksi**

Ketentuan Perjanjian pendahuluan/perikatan jual beli dikenal PPJB pada awalnya diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019, dan juga dalam Undang-Undang (UU)

---

<sup>15</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 24

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 93

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006, hlm. 67.

Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Terbitnya UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dengan peraturan pelaksanaan yang mengatur PPJB yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP No. 12 Tahun 2021).

Pada PPJB pemasaran memegang peranan sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan rumah. Dalam Permen PUPR Nomor 11 Tahun 2019, pemasaran hanya dapat dilakukan jika pelaku pembangunan telah melaksanakan proses pembangunan. Namun dengan terbitnya PP No. 12 Tahun 2021, Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau

Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB. Dalam PP ini pemasaran dapat dilakukan sebelum terjadinya proses pembangunan. Hal tersebut hanya berlaku untuk proyek rumah susun. Beberapa hal terkait syarat-syarat pemasaran bahwa kepastian hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah dengan dibuktikan dengan dokumen hak atas tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Selain ketentuan terkait pemasaran, PP No. 12 Tahun 2021 ini juga mengubah ketentuan mengenai biaya pembatalan. Sesuai Pasal 22H, dalam hal pembatalan pembelian rumah pada saat pemasaran yang disebabkan oleh calon pembeli dan bukan kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan dapat memotong paling rendah 20 persen dari pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan ditambah

dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan. Ketentuan sebelumnya yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11 Tahun 2019 membatasi pemotongan hanya hingga 10 persen. Pemotongan maksimal 10 persen sekarang berlaku untuk pembatalan karena kredit pemilikan rumah (KPR) konsumen yang tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan.

Ketentuan terkait syarat penandatanganan PPJB juga direvisi dalam PP No. 12 tahun 2021. Sekarang, salah satu syarat penandatanganan PPJB yaitu keterbangunan perumahan paling sedikit 20 persen, yang diklasifikasi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu rumah tunggal atau rumah deret dan rumah susun. Dalam Pasal 22 I ayat (7), diatur keterbangunan 20 persen untuk rumah tunggal/rumah deret dihitung dari seluruh jumlah unit serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan, sedangkan untuk

rumah susun, 20 persen keterbangunan dyitinjau dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Berdasarkan PP No. 12 Tahun 2021, pengertian Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Sedangkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah

deret yang dibuat di hadapan notaris.

Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Sedangkan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 – Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu adanya:

- a. Kesepakatan para pihak  
Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.
- b. Kecakapan para pihak

Pada dasarnya, semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

- c. Mengenai suatu hal tertentu  
Hal tertentu berarti dalam perjanjian tersebut terdapat objek yang diperjanjikan, yang paling tidak objek yang dimaksudkan dalam perjanjian dapat ditentukan jenisnya.
- d. Sebab yang halal  
Berarti perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu

ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli adalah kuat selama para pihak membuat perjanjian menurut syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan para pihak tidak menyangkal adanya perjanjian tersebut. Apabila terjadi penyangkalan pada salah satu pihak di pengadilan, maka diperlukan adanya saksi. Dalam proses peradilan perdata berlaku Hukum Acara Perdata. Hukum Acara Perdata sendiri mengenal 5 macam alat bukti yang sah, yaitu dalam Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* antara lain :

- a) Surat
- b) Saksi
- c) Persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan termasuk sebagai alat bukti surat. PPJB dibawah tangan tanpa saksi tetap merupakan perjanjian yang sah. Meskipun kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tidak sekuat akta otentik akan tetapi selama perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tidak disangkal para pihak, maka perjanjian sah secara hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara (asas *pacta sunt servanda*) yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Saksi sebagai alat bukti dapat memperkuat pembuktian di Pengadilan bahwa telah ada hubungan hukum yang terjadi

dengan dibuatnya perjanjian. Perlu adanya saksi sebagai alat bukti juga disebutkan dalam Pasal 1865 dan Pasal 1866 serta Pasal 1902 KUHPer.

Berdasarkan Pasal 1905 KUHPer menentukan bahwa terkait penggunaan saksi sebagai alat bukti, apabila hanya ada satu orang saksi tanpa alat pembuktian lain dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya.

Berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdata, bahwa dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan

apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menanda tangannya. Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.

Apabila salah satu pihak melakukan penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu

mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Saksi inilah untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang di ajukan sebagai alat bukti bahwa benar-benar PPJB di tandatangi oleh pihak yang menyangkal di Pengadilan.

## **2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Bawah Tangan yang di Waarmerking**

Berbeda dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan tidak sempurna karena akta di bawah tangan sempurna sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Apabila para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Apabila ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian

penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Waarmerking. Pembuktian akta di bawah tangan lahir, terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan dapat membenarkan atau memungkiri tandatangannya. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formil kalau tandatangan pada akta tersebut telah diakui. Itu berarti bahwa keterangan atau pernyataan di atas tandatangan itu adalah keterangan atau pernyataan dari para pihak. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama

dengan kekuatan pembuktian formil dari akta otentik.<sup>18</sup>

Waarmerking artinya dokumen/surat yang bersangkutan dicatat dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris. Perbedaan antara Waarmerking dan Legalisasi adalah: "Waarmerking" hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk waarmerking, pada saat di-waarmerking, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmerking tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.<sup>19</sup> Dalam persidangan, apabila yang diajukan sebagai bukti hanya akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya terbatas, sehingga

masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. "Jadi akta di bawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUHPerdota)."

Surat yang sudah ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan akan di daftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris, namun pada tanggal yang berbeda disebut juga dengan Waarmerking. Karena tanggal surat tidak sama dengan tanggal pendaftaran maka jika ditinjau dari sudut kekuatan hukumnya, maka tentu saja lebih kuat Legalisasi dari pada Waarmerking dalam hal pembuktian.<sup>20</sup>

Kekuatan hukum PPJB yang dibuat dibawah tangan dengan didaftarkan di kantor notaris (Waarmerking) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap waarmerking itu sendiri,

---

<sup>18</sup> Febri Rahmadhani, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia", *Recital Review*, Volume 2 No.2, 2020, hlm. 107.

<sup>19</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1986, hlm. 34.

---

<sup>20</sup> Irma Devita, 2012, "Legalisasi dan Waarmeking", hlm. 23. URL: <http://irmadevita.com>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022.

artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tanda tangannya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.<sup>21</sup>

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta

telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan bunyi SE MA tersebut, maka apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) calon pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.<sup>22</sup> Demikian meskipun tanpa adanya saksi, PPJB lunas artinya apa yang telah disepakati pembayaran dalam PPJB telah dilunasi oleh calon pembeli, maka calon pembeli sudah memiliki hak atas obyek

---

<sup>21</sup> Sita Arini Umbas, “Kedudukan akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan”, *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, 2017, hlm. 100.

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2010, hlm.333.

PPJB tersebut atau dengan kata lain secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

#### **D. Penutup**

PPJB yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. PPJB di bawah tangan yang dibuat para pihak tanpa saksi dan hanya di waarmeking oleh

notaris kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut. Apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.

Kekuatan perjanjian pengikatan jual beli yang telah diatur dalam peraturan terbaru yaitu yang diatur dalam PP. No 12 Tahun 2021 lebih memberikan perlindungan hukum pada calon pembeli.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A“yun. Amalia Ifada Qurrata 2018, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH Perdata, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* Vol I No. 1.
- Asnan, Fandi Muhammad, Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Nomor 101/Pdt.SusPKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.), *DIPONEGORO LAW JOURNAL* Volume 11, Nomor 2, Tahun 2022.
- Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Budiono, Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Denara, Made Ara dan Dedy Priyanto, I Made, 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dalam *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1 2019.
- Devita, Irma 2012, “Legalisasi dan Waarmeking”, hlm. 23. URL: <http://irmadevita.com>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022
- Dewi, Avina Risma “Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol.03, No.03, 2015.

- Firdaus, Riza, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan, *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2010
- Khairunnisah, 2020, Penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, *Jurnal LEGALITAS* Volume 5, no.2.
- Legawantara, Made Erik Kresmeina. dkk., Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1 No. 1 2020.
- Makarao, Taufik, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Marilang. Hukum Perikatan, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan I, Alauddin University Press, Makassar, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Odie Prananda, Vitto dan Ghansham Anand, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu”, *Jurnal Narotama*, Vol. 2 No. 2, 2018,
- Pitlo. A, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1986
- Purnawan, Amin, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4.
- Rahardjo, Satjipto, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1983
- Rahmadhani, Febri ,Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, *Jurnal Recital Review*, Volume 2 No.2, 2020.
- Ramdhani, Rachmat, Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)*, Volume 3 Nomor 1, Februari 2022
- Rifky, Anggatiastara, dkk. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 2020.
- Samudera, Teguh, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2004.
- Sitorus. S, Nikita, Akibat Hukum Terhadap Penyimpangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 668/ Pdt.G/ 2016/PN.Mdn), *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* Vol. 3, No. 4, Desember 2022.
- Situmorang, M., dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta 1993.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Hukum*, UI- Press, Jakarta, 2006
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramitha, Jakarta, 1995.

Suhaiti, Arief, *Hukum Acara Perdata*, Bung Hatta University Press, Padang, 2008.

Triyono, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum, *Jurnal Pendidikan*, Vol. 17 No. 2, 2019.

Umbas, Sita Arini, Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Samratulangi*, Vol.07, No.01, 2017.