

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara, notaris bekerja bukan untuk kepentingan sendiri, tetapi untuk melayani kepentingan masyarakat. Oleh karenanya tugas notaris adalah menjalankan pelayanan publik (*Public Service*) dibidang pembuatan akta, serta tugas lain yang dibebankan padanya yang melekat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup notaris.

Notaris dalam pengertian sehari-hari yang diketahui adalah orang atau seseorang yang dapat mengurus surat-surat berharga seperti: sertifikat tanah, warisan, pendirian perseroan, pendirian yayasan, dan surat-surat lain yang sejenis itu. Namun, pengertian notaris yang sebenarnya yang didefenisikan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang notaris yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 1 nya berbunyi notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Sesuai dengan defenisi yang diberikan sebelumnya bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Maka, akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah akta sah yang dapat dipercaya¹ serta berkekuatan hukum tetap dimana apabila akta yang dibuat ada bermasalah, maka hukum nasional akan berlaku terhadap permasalahan yang ditimbulkan oleh akta ini.

¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. V, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hal. 39

Salah satu contoh masalah yang timbul adalah apabila akta otentik tersebut berupa perjanjian jual beli, tetapi tidak dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan seperti tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Mereka yang sepakat mengikatkan dirinya, dimana pengertian dari sepakat mereka mengikatkan dirinya adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju satu sama lainnya mengenai hal-hal apa saja yang dibuat di dalam perjanjian itu dan juga hal tersebut berlaku secara timbal balik dengan pihak lainnya.²
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, mempunyai pengertian bahwa setiap individu yang ingin membuat perjanjian secara hukum harus sudah dewasa, sehat pikirannya. Sementara orang yang dinilai belum cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut: a). Orang-orang yang belum dewasa; b). Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; c). Orang perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang- Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa yang Undang-Undang telah melarang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu;
3. suatu hal tertentu, maksudnya adalah bahwa apa yang akan diperjanjikan kemudian haruslah sudah jelas sebelumnya, bukan hal yang diperjanjikan tidak menjadi jelas atau bersifat sumir, misalnya barang dari yang

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan kesembilan belas, PT. Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 17

diperjanjikan jelas jenis, merek, fungsinya, dan identitas pendukung lainnya,

4. suatu sebab yang halal, maksudnya adalah bahwa sudah jelas isi dari perjanjian itu sendiri harus mempunyai causa yang halal. Seperti seseorang yang membuat perjanjian jual beli bom untuk meledakkan sebuah kapal, maka sebab mereka membuat perjanjian itu sudah otomatis melanggar Undang-Undang dan tidak halal.

Seiring dengan perjalanan profesi notaris ini, tentu perlu diketahui sebenarnya apa itu notaris, darimana sejarahnya notaris, dan apa saja pekerjaan yang dapat dikerjakan oleh notaris itu sendiri. Selain itu, perlu diketahui bahwa apa yang membuat notaris selama ini kurang dikenal secara luas oleh masyarakat sebagai sebuah profesi yang sebenarnya dapat dijadikan tempat bagi masyarakat jika ingin membuat perjanjian-perjanjian yang sifatnya otentik.

Salah satu profesi notaris adalah membuat akta perjanjian. Akta perjanjian itu sendiri adalah akta yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk menaatinya. Perjanjian itu sendiri harus mempunyai persyaratan-persyaratan sebagaimana dengan yang telah ditentukan di halaman awal penulisan ini dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk membuatnya dengan bermacam jenis dan fungsi.

Maksud dari bermacam jenis adalah bahwa akta perjanjian itu mempunyai jenis-jenis yang berbeda-beda, diantaranya perjanjian jual beli, perjanjian pinjam pakai, perjanjian sewa menyewa, dan banyak lagi perjanjian-perjanjian lain yang ada. Fungsinya juga bermacam-macam sesuai dengan nama perjanjian itu sendiri

seperti contoh perjanjian jual beli di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai penjelasan bahwa kesepakatan antara kedua belah pihak dalam membuat hal jual beli terhadap suatu benda atau objek yang bisa diperjualbelikan dengan persyaratan yang telah mereka buat dan mereka setuju untuk melaksanakannya dimana di dalam perjanjian ini si penjual akan menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain membayar dengan harga yang telah disepakati.

Akta jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak, sebenarnya merupakan kewenangan dari seseorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), namun terdapat kecenderungan pada saat sebelum dilakukan jual beli tanah dan dibuatkan aktanya oleh PPAT, tidak jarang didahului dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Yang dimaksud dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum di tandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Sementara itu agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hal itu, yaitu Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas perjanjian pengikatan jual beli guna mendapatkan legalitas dan otentisitas atas perjanjian tersebut.

Perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak dilandasi oleh beberapa pertimbangan penting, diantaranya adalah melakukan hal-hal dibawah ini :

1. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
2. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap, seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) belum terbit, izin mendirikan bangunan (IMB) belum lengkap.
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru, misalnya bagi perusahaan developer melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bertujuan untuk memperoleh dana awal (uang muka) dari konsumen untuk memperlancar pembangunan rumah/apartemen.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, yang menjadi alasan kenapa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terjadi, tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang sering disebut PPJB adalah untuk menegaskan kembali para pihak untuk melakukan jual beli.

Secara umum isi dari PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan

tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)-nya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) agar perjanjian utamanya yaitu akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Adapun perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tetap dapat dilakukan dengan telah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, hal tersebut dilakukan karena ada alasan lain sehingga walaupun telah dibayar lunas tetapi tetap melakukan perjanjian pengikatan jual beli, misalnya seseorang datang kepada PPAT-Notaris, akan menjual tanah. Tetapi, sertifikat tanahnya sedang dalam prosesnya permohonan haknya. Permohonan sertifikat tersebut sudah sampai di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Karena sertifikat belum ada, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat melakukan jual beli. Mengingat penjual sangat membutuhkan uang hasil penjualan tanah dimaksud untuk membayar utangnya, PPAT-Notaris selaku notaris akan membuatkan akta notarial berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas dan dibuatkan kuasa jual. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk mengurus sertifikat tanah itu atas nama penjual. Setelah sertifikat diperoleh, pembeli datang menghadap Pejabat pembuat

akta tanah (PPAT) untuk melakukan jual beli tanah dimaksud berdasarkan surat kuasa sebagai penjual dan untuk diri sendiri sebagai pembeli, sebab kuasanya telah dibuat bersamaan jual beli. Biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibayar lunas juga dicantumkan kuasa dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli kelak, sehingga pihak penjual tidak perlu lagi datang pada saat penandatanganan Akta Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk obyek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Akta kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Bahwa yang dimaksud pihak pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik.

Akta Jual beli dan Pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) pada dasarnya sama-sama merupakan suatu perjanjian namun mempunyai akibat hukum yang berbeda. Perbedaan utama dari kedua istilah tersebut adalah sifat otentifikasinya. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dengan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik). Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akta jual beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan

merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya akta jual beli (AJB) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), maka tanah sebagai objek jual beli sudah dapat dialihkan atau dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain hak atas objek tanah yang telah dilakukan jual beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli, pembeli dapat menguasai tanah tersebut secara penuh. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syara-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.

Dalam hal jual-beli objek tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya

sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, pembayaran harus secara lunas karena sifatnya terang dan tunai dan sebagainya.

Hal ini lah yang melatar belakangi pemilihan tema atau judul penulisan tesis ini. Terdapat beberapa langkah untuk melakukan peralihan hak atas tanah, yaitu melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris terlebih dahulu sebelum melakukan akta jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau dengan cara langsung melakukan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan pejabat pembuatan akta tanah.

Oleh karena itulah penulis mengangkat judul tesis “**Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli**”.

1.2 Rumusan Permasalahan

Yang menjadi rumusan permasalahan yang telah disiapkan untuk kemudian akan dibahas ada beberapa hal, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris ?
2. Bagaimana kewenangan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

1.3 Manfaat Penulisan

Diharapkan manfaat positif dari hasil penulisan ini ada 2 manfaat penulisan yang bisa dikaji, yaitu sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Bahwa dengan adanya penulisan terhadap notaris diharapkan dapat menyumbangkan suatu pengetahuan baru maupun tambahan pengetahuan yang sudah ada sebelumnya.

Dalam kaitannya dengan ilmu hukum, agar dapat menjadi salah satu aspek yang layak untuk dikaji dari segi yuridis dimana sangat penting bahwa kita mengetahui sebenarnya peranan notaris dalam pekerjaannya.

Pekerjaan yang disini terutama sekali dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan Jual Beli, Apabila nantinya masyarakat ingin membuat perjanjian untuk menjamin keamanan dan kenyamanan mereka selama proses Jual beli berlangsung, maka notaris dapat digunakan jasanya untuk membuat klausul-klausul yang dapat menyenangkan bagi kedua belah pihak untuk kemudian dapat ditaati bersama.

2. Secara praktis

Dapat dilihat dalam kehidupan sehari-hari kelak apabila ada seseorang yang ingin membeli atau bertindak selaku penjual, mereka akan tahu sejauh mana hak dan kewajiban mereka sehingga Perjanjian itu dapat dibuat sesempurna mungkin agar terhindar dari kecacatan hukum. Guna mencapai standar baku yang sempurna, maka harus menggunakan jasa notaris yang secara khusus akan

membuat isi dari perjanjian sesuai permintaan kedua belah pihak tanpa mengurangi keinginan-keinginan yang akan dituangkan ke dalam butir-butir perjanjian oleh kedua belah pihak, sesuai dengan asas dalam pembuatan perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak dan juga asas “*pacta sun servanda*”.

Pengertian *pacta sun servanda* ini adalah bahwa persetujuan yang telah dibuat oleh para pihak harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan tidak boleh ditarik kembali tanpa kesepakatan kedua belah pihak.³

Sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian menjadikan perjanjian yang telah dibuat itu sebagai Undang-Undang yang berlaku bagi mereka yang membuat dan mereka harus menuruti apa yang telah mereka sepakati sebelumnya. Apabila nanti ada yang ingin menjadikan profesi notaris sebagai profesinya, maka dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli juga nantinya harus memperhatikan para pihak yang akan membuat perjanjian tersebut, apakah layak atau tidak. Hal ini tentu menjadi salah satu poin penting bagi notaris agar perjanjian yang nantinya dibuat menjadi bagus dan tidak cacat hukum.

1.4 Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1.4.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Sejalan dengan nama metodenya yaitu yuridis

³ Sudarsono, *Op. Cit.*, hal. 335

normatif. Perlu dijelaskan sedikit mengenai pengertian yuridis normatif ini. Secara pengertian gramatikal dan diambil dari kata per kata, maka defenisi yuridis adalah segala sesuatu yang ada hubungan atau kaitannya dengan hukum, sedangkan normatif adalah berpegang teguh pada norma yang ada.

Maka setelah mendapat peleburan, makna dari kata-kata yuridis normatif ini mendapat perubahan makna yaitu penelitian yang dilakukan yang berobjekkan pada asas-asas hukum normatif.

Hukum normatif yang akan diteliti adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan profesi notaris serta kaitan peranan notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan Jual Beli yang dikaji dari Undang-Undang tersebut.

1.4.2 Sumber Data

Pembuatan Tesis ini menggunakan sumber data sekunder, yang akan digunakan sebagai olahan data ada menggunakan beberapa bahan yang meliputi:

1.4.2.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini sendiri adalah bahan-bahan utama yang akan digunakan di dalam penulisan ini. Melalui bahan hukum primer inilah nantinya diolah data-data yang akan dimasukkan menjadi susbtansi penulisan. Adapun bahan-bahan hukum primer yang akan digunakan adalah segenap peraturan perundang-undangan yang ada, antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang hukum Perdata;

- 2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan-Peraturan lainnya yang mendukung;

1.4.2.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder ini adalah bahan hukum pendukung bahan hukum primer yang telah disebutkan diatas yang diperoleh dari berbagai sumber yang berupa beberapa bahan diantaranya:

- 1) Hasil Penelitian baik yang dilakukan oleh penulis langsung maupun secara tidak langsung;
- 2) Berbagai informasi yang diperoleh dari seminar, jurnal hukum, majalah, koran, karya tulis ilmiah;

- 3) Pendapat dari pakar – pakar hukum;

1.4.2.3 Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini merupakan bahan tambahan yang juga merupakan pelengkap terhadap data-data yang akan dirangkum sehingga menjadi karya ilmiah yang nantinya tersusun secara terangkai dan berurutan. Adapun bahan hukum tersier yang akan digunakan adalah data-data yang berupa:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 2) Kamus Hukum.

1.4.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1.4.3.1 Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan atau yang disebut “*Library Research*” ini, akan mempelajari, mengumpulkan, dan mengolah data-data yang berupa peraturan – peraturan perundang-undangan, informasi-informasi, karya tulis ilmiah, pendapat para ahli sarjana hukum, media-media cetak dan media elektronik, dan sumber-sumber tertulis lain.

1.4.3.2 Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yang dilakukan adalah dengan cara mencari data-data pendukung melalui penelitian ke beberapa tempat yang dapat digunakan sebagai referensi data. Adapun penelitian lapangan ini

umumnya diambil berupa data berupa hasil wawancara singkat dengan Notaris.



1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan ini terdiri dari 5 bab yang akan diuraikan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang dalam penulisan tesis ini. Dari pendahuluan inilah yang menjadi dasar acuan untuk pergerakan penulis yang kemudian dirangkum dalam beberapa sub bab. Adapun sub bab-sub bab itu dimulai dari latar belakang yang berisikan tentang alasan penulisan karya ilmiah, rumusan permasalahan yang akan menjadi sumber pembahasan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI

Di dalam bab ini lebih memfokuskan dalam pembahasan mengenai Pengertian dan Tinjauan Umum Notaris, Pengertian Umum Tentang Perjanjian, Pengertian Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Jual Beli. Di dalam bab ini dibahas dari aspek – aspek peraturannya yang kemudian dibagi ke dalam beberapa sub bab.

BAB III: METODOLOGI PENULISAN

Di dalam bab ini akan dijabarkan secara detail mengenai metodologi penulisan ini, yaitu mengenai pengertian penelitian, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, serta pengolahan data.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Di dalam bab ini akan dijabarkan secara detail mengenai analisa dan pembahasan isi penulisan ini, yaitu mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli hak milik atas tanah berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf f undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli (AJB).

BAB IV: PENUTUP

Penutup yang disajikan berisi kesimpulan dari keseluruhan bahan yang telah dirangkum menjadi kesatuan yang disertai saran terhadap permasalahan di dalam karya ilmiah ini.

