

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya yang melimpah, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan penulis.

Tugas Akhir dengan judul “IMPLIKASI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIJADIKAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH GIRIK” ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Prof.Dr. Irawan Soerodjo,S.H.,M.Si., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, masukan, dukungan, tanggapan, kritik dan saran yang sebaik-baiknya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Dr. Velliana Tanaya, S.H,M.H., selaku ketua sidang tesis yang telah memberikan masukan,tanggapan dan saran agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

5. Robbyson Halim, S.H., M.H., M.Kn., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan, tanggapan dan saran agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.
6. Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn, selaku dosen pengajar yang telah memberikan dukungan moril, ilmu pengetahuan yang luas, saran serta nasihat yang baik kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini.
7. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan berkaitan urusan administrasi maupun teknis.
8. Kedua orang tua, ayahanda Azrul Aziz, dan ibunda Desmalita, serta adik-adik tersayang yakni “Fachri Gandhi Muhammad”, “Tio Gefien Imami”, “Ghema Swara Ananda”, “Muhammad Giat”, dan seluruh anggota keluarga penulis yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi kepada penulis selama mengerjakan tesis.
9. Raissa Devina, selaku isteri penulis yang sudah membantu, menemani, memberikan dukungan, semangat serta motivasi kepada penulis hingga tesis ini dapat tersusun dengan baik.
10. Sahabat-sahabat serta teman-teman penulis lainnya, yang membantu penulis dalam menyegarkan pikiran dan mengisi waktu luang penulis.
11. Teman-teman Batch 13 weekdays yang seperjuangan penulis lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang selama ini bersama-sama dengan penulis menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
12. Semua pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis yang telah mendukung dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam tesis ini baik dalam bentuk penyajian maupun perangkaian kata demi kata. Maka dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan mohon maaf dan mengharapkan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak.

Jakarta, 02 Agustus 2021

Penulis,

Fadjar Gilang Pratomo



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
I. Latar Belakang	1
II. Rumusan Masalah	10
III. Tujuan Penelitian	10
IV. Manfaat Penelitian	11
V. Sistematika Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	13
1. Notaris sebagai Pejabat Umum	13
2. Fungsi serta Wewenang Notaris	19
3. Kode Etik Notaris	25
B. Tinjauan Umum Tentang Akta	28
1. Pengertian Akta	26

2. Jenis Akta	29
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	38
1. Pengertian Perjanjian	38
2. Asas-Asas Perjanjian	41
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	48
4. Berakhirnya Perjanjian.....	51
D. Tinjauan Umum Tentang Girik.....	53
BAB III METODE PENELITIAN	
a. Pengertian Penelitian.....	58
3.1 Jenis Penelitian	59
3.2 Pendekatan Penelitian.....	61
3.3 Jenis Pengumpulan Data	62
3.3.1. Pengumpulan Data Primer.....	62
3.3.2 Pengumpulan Data Sekunder.....	63
3.4 Metode Pengolahan Data dan Analisis Data.....	64
BAB IV ANALISIS & PEMBAHASAN	
4.1 Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah Girik.....	66
4.2 Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Girik.	87
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	101

5.2 Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN.....	





NOTARIS / PPAT
_____, S.H., M.Kn.,

SK. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia

Nomor _____ TAHUN
Tanggal _____

Jl. _____ No. _____ Kel. _____
Kec. _____ Kab. _____
Telp. _____, Hp. _____
Email : _____@gmail.com

AKTA

PERJANJIAN PENGIKATAN

JUAL BELI

NOMOR : _____

TANGGAL : _____

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : _____

-Pada hari ini, Selasa, tanggal _____ (_____),
_____).

-Pukul : _____ WIB (_____ Waktu Indonesia Barat).

-Hadir di hadapan saya, _____, _____,

_____, Notaris di _____, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : _____

I. Tuan _____ (dikenal juga dengan nama "_____),

lahir di _____, pada tanggal _____ (_____)

_____), Pedagang, Warga Negara Indonesia,

bertempat tinggal di _____, Jalan _____, Rukun

Tetangga _____, Rukun Warga _____, Kelurahan _____, Kecamatan

_____, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor _____

_____; _____

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku salah satu ahli waris untuk dan atas nama serta sah mewakili para Ahli Waris dari Almarhumah _____, berdasarkan Akta Keterangan Hak

Waris yang dibuat dihadapan _____

Sarjana Hukum, Notaris di _____, pada tanggal _____ (_____)

_____, nomor _____

-Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari para Ahli Waris Almarhumah _____

sebagaimana ternyata dalam _____

_____, tertanggal hari ini, nomor _____

-Untuk selanjutnya disebut: _____



PENJUAL

II. Tuan [REDACTED], lahir di [REDACTED], pada tanggal [REDACTED] ([REDACTED] ([REDACTED]), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di [REDACTED], Jalan [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED], Rukun Warga [REDACTED], Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED], pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor [REDACTED], untuk sementara berada di [REDACTED].

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku [REDACTED] untuk dan atas nama Perseroan Terbatas [REDACTED], berkedudukan di [REDACTED], berkantor pusat di [REDACTED], [REDACTED] (untuk selanjutnya disebut "PERSEROAN") yang seluruh anggaran dasarnya dimuat dalam akta yang dibuat dihadapan [REDACTED], Notaris di [REDACTED] yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya, tertanggal [REDACTED] nomor [REDACTED].

-bertalian dengan akta yang dibuat dihadapan [REDACTED], Notaris di [REDACTED], tertanggal [REDACTED] nomor [REDACTED] yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya, tertanggal [REDACTED] nomor [REDACTED].

-Yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Para Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana ternyata dalam [REDACTED].



_____ yang aslinya dilekatkan pada minuta akta saya,

Notaris, t. _____

-Untuk selanjutnya disebut: _____

PEMBELI _____

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. _____

-PENJUAL dan PEMBELI untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Pihak. _____

-Para Pihak bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu: _____

A. Bahwa PENJUAL adalah pemilik yang sah dan/atau yang berhak atas

sebidang tanah ' _____ seluas _____ m2 (_____

_____ meter persegi), yang diperoleh _____

berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan

_____ tertanggal _____

_____ nomor _____

sebagaimana ternyata dalam: _____

- _____ Nomor _____

- _____ nomor _____

_____ nomor _____

_____ tercatat atas nama _____

-yang terletak di: _____

- Propinsi : _____

- Kotamadya : _____

- Kecamatan : _____

- Kelurahan : _____

setempat dikenal dengan nama " _____".



-Para Pihak setuju dan sepakat bahwa penyerahan atas TANAH telah dilakukan oleh PENJUAL kepada PEMBELI pada saat penandatanganan Perjanjian ini dan untuk itu Para Pihak akan membuat berita acara serah terima sendiri namun merupakan satu kesatuan dengan akta ini. _____

----- **Pasal 3** -----

----- **PERNYATAAN DAN JAMINAN PENJUAL** -----

- 3.1. PENJUAL menyatakan dan menjamin PEMBELI bahwa: _____
- a. TANAH tersebut tidak dikenakan suatu sitaan; _____
 - b. PENJUAL merupakan pihak yang berhak untuk menjual TANAH tersebut kepada PEMBELI, dan tidak ada pihak lain yang menyatakan mempunyai atau turut mempunyai hak, baik sebagian maupun keseluruhan atas TANAH tersebut, sehingga PEMBELI tidak akan mendapat tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak lain; _____
 - c. TANAH tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun, baik tentang batas-batasnya maupun tentang _____ kepemilikannya atau tentang hal-hal apapun juga; _____
 - d. TANAH tersebut tidak dalam keadaan dijamin dengan hak tanggungan atau dengan ikatan jaminan dalam bentuk apapun juga; ---
 - e. TANAH tersebut tidak dijadikan obyek kerjasama dengan pihak lain; ---
 - f. TANAH tersebut tidak ditempati dan/atau dihuni oleh pihak lain dengan alasan dan dasar apapun juga; _____
 - g. TANAH tersebut tidak dijanjikan untuk dijual atau dialihkan kepada pihak lain; _____
 - h. Sertifikat (surat bukti hak) yang diperjualbelikan dalam akta ini adalah:
 - (i) satu-satunya yang sah; _____
 - (ii) tidak pernah dipalsukan; _____
 - (iii) tidak pernah diajukan permohonan kepada instansi yang _____ berwenang untuk pembuatan duplikat/penggantinya. _____

3.2. Manakala dikarenakan hal-hal apapun juga, ternyata TANAH tersebut tidak dalam keadaan sebagaimana dinyatakan dan dijamin oleh PENJUAL dalam Pasal 3.1, maka PENJUAL dengan ini membebaskan PEMBELI dari segala tuntutan dan PENJUAL berkewajiban untuk menyelesaikan hal-hal tersebut, dengan biaya dan tanggungan dari PENJUAL sepenuhnya. -----

----- **Pasal 4** -----

----- **BATASAN** -----

-Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, ----- maka, PENJUAL tidak diperkenankan untuk melakukan tindakan pemilikan (*dadon van eigendom*) dan tindakan lainnya yang dapat mengurangi hak dari PEMBELI atas TANAH tersebut, oleh karenanya PENJUAL tidak diperkenankan lagi untuk mengalihkan, menjual, menjaminkan, meminjamkaikan, melakukan kerja sama atau ikatan dalam bentuk dan jenis apapun juga dengan pihak manapun juga, tanpa izin dan persetujuan tertulis dari PEMBELI; dan -----

----- **Pasal 5** -----

----- **AKTA PPAT** -----

-Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas TANAH di atas akan dituangkan di dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila semua persyaratan untuk dilakukannya jual beli telah terpenuhi dan yang terutama adalah setelah dipenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. -----

----- **Pasal 6** -----

----- **KUASA** -----

-Guna lebih menjamin terlaksananya Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada akta -- ini ke dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka PENJUAL dengan ini memberi kuasa kepada PEMBELI dengan -- hak substitusi, yaitu: -----

a. untuk dan atas nama PENJUAL melakukan segala tindakan pengurusan -----

(*daden van beheeren*) dan tindakan pemilikan (*daden van eigendom*) -----

kesemuanya dalam arti kata seluas-luasnya tanpa ada sesuatu tindakanpun yang dikecualikan atas TANAH tersebut. Untuk keperluan tersebut di atas PEMBELI diberi kuasa antara lain: -----

-menjual, mengalihkan haknya, memindahtangankan kepada pihak lain ---- ataupun kepada PEMBELI sendiri, menyewakan, menggunakan sebagai ---- obyek kerja sama atas TANAH tersebut dengan syarat-syarat yang ----- dipandang baik oleh PEMBELI, tanpa ada suatu tindakanpun yang ----- dikecualikan; -----

-Untuk itu PEMBELI berhak menghadap pada pejabat-pejabat yang ----- berwenang, memberikan keterangan-keterangan, menandatangani akta-akta apapun termasuk Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta melakukan tindakan apapun yang dipandang baik dan perlu, guna mencapai maksud tersebut di atas, tiada suatu tindakan pun yang dikecualikan. -----

b. Apabila di dalam pelaksanaan kuasa di atas diperlukan suatu kuasa yang ---- bersifat khusus lainnya maka kuasa mana kata demi kata dianggap telah ---- termaktub dalam kuasa ini. -----

-Kuasa ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari akta ini dan tanpa kuasa ini maka akta ini tidak akan dibuat. -----

-Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah bersifat tetap dan tidak dapat dicabut ---- kembali dan/atau tidak akan berakhir dikarenakan sebab apapun juga, ---- kesemuanya dengan melepaskan aturan-aturan yang dimaksud dalam ----- Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- Pasal 7 -----

----- BERLAKUNYA PERJANJIAN -----

-Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak atau Para Pihak meninggal dunia atau dibubarkan atau pailit atau dipailitkan, akan tetapi berlaku

dan mengikat dengan segala hak dan kewajibannya kepada ahli waris atau penerus hak yang sah dari pihak yang meninggal dunia atau dibubarkan tersebut. -----

----- **Pasal 8** -----

----- **PAJAK-PAJAK** -----

8.1. Pajak Penghasilan (PPH) berikut validasinya yang timbul sebagai akibat dari jual beli atas TANAH tersebut ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. -----

8.2. Pajak Pertambahan Nilai (PPn) bila ada dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) berikut validasinya yang timbul sebagai akibat dari jual beli atas TANAH tersebut ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. -----

8.3. Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan tahun 2020 (dua ribu delapan -- belas) termasuk seluruh tunggakannya (apabila ada) ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. -----

----- **Pasal 9** -----

----- **BIAYA-BIAYA** -----

9.1 Biaya akta ini berikut akta-akta dan/atau surat-surat sehubungan dengan akta ini ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. -----

9.2 Biaya balik nama ke atas nama PEMBELI serta Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. --

9.3 Biaya Akta Jual Beli ditanggung dan karenanya dibayar oleh PEMBELI. --

----- **Pasal 11** -----

----- **DOMISILI HUKUM** -----

-Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dan segala akibatnya Para Pihak --
memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di -----
Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----

- Turut hadir dan menghadap kepada saya, Notaris : -----

1. Tuan _____, lahir di _____, pada tanggal _____ (_____), _____), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di _____, Jalan _____ nomor _____, Rukun Tetangga _____, Rukun Warga _____, Kelurahan _____, Kecamatan _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor _____

2. Tuan _____, lahir di _____, pada tanggal _____ (_____), _____), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota _____, Jalan _____, _____, Rukun Tetangga _____, Rukun Warga _____, Kelurahan _____, Kecamatan _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor _____

-yang menyatakan, mengetahui isi dalam akta, serta turut menandatangani akta ini. _____

-Selanjutnya para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin _____ sepenuhnya akan kebenaran identitas dari para penghadap, yaitu sesuai dengan tanda pengenal serta data-data yang disampaikan kepada saya, Notaris dan para penghadap juga telah membubuhkan sidik jari tangan pada lampiran yang dibuat secara terpisah dan dilekatkan pada minuta akta ini. _____

-Para penghadap dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami --- sepenuhnya atas seluruh dan setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga --- sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para penghadap dengan ini --- menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut serta --- membebaskan saya, Notaris dan para saksi atas segala dan setiap akibat yang timbul. _____

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di _____ pada hari dan

tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh para saksi : _____

1. Tuan _____, lahir di _____, pada tanggal _____ (_____), _____ (_____), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di _____ Rukun Tetangga _____, Rukun Warga _____, Desa _____, Kecamatan _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor _____

2. Tuan _____, lahir di _____, pada tanggal _____ (_____), _____ (_____), wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di _____, Candiwulan, Rukun Tetangga _____, Rukun Warga _____, Kelurahan _____, Kecamatan _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor _____

-keduanya pegawai pada kantor Notaris, untuk sementara di Kota Bandung. _____

-Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada Para Penghadap, para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh Para Penghadap, para saksi dan saya, Notaris. _____

-Dibuat dengan _____ dan _____

-Asli akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. _____

_____DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA_____

