

TESIS

**AKTA PENGOSONGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**



Nama: Variesta Dewantari Anwar Putri, S.H.

NIM: 12224027

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

2026

TESIS

**AKTA PENGOSONGAN DALAM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

2026

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 23 Februari 2026

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Sjaifurrchaman, S. H., M. H.



Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie S. H., M. Hum.

Lembar Persetujuan
TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN
PADA TANGGAL 04 FEBRUARI 2026

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Sjaifurrahman, S.H., M.H.



Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

PADA TANGGAL : 4 FEBRUARI 2026

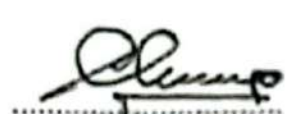
TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Anggota : Dr. SJAIFURRACHMAN S.H., M.H.

: Dr. H. IBNU ARLY S.H., M.Kn.

PRO PATRIA



Ib. penguji tesis MKn

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak tedapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara terfirlis didalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Apabila ditemukan maka, saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak Universitas, sesuai dengan ketentuan perafiran perundang-undangan yang berlaku.

Pamekasan, 23 Februari 2026

Yang Membuat Pernyataan



Variesta Dewantari Anwar Putri

NIM: 12224027

MOTTO

“Kalau lagi jalani sesuatu yang terasa berat, bilang sama diri sendiri

I’m not the first person to experience this

Saya pasti bukan orang pertama yang menjalani yang berat ini

If other can survive, I will survive

Kalau orang lain bisa melewati, Insyallah saya juga bisa melewati”

(Anies Rasyid Baswedan)



ABSTRAK

Dalam praktik jual beli hak atas tanah dan bangunan, kerap terjadi objek yang telah dialihkan secara yuridis belum dikosongkan oleh penjual, dan dalam upaya perlindungan pembeli hak atas tanah dan bangunan yang belum menguasai bangunan secara fisik, akta pengosongan ada sebagai bentuk perlindungan dan memberi kepastian hukum bagi pembeli agar mencegah timbulnya ketidak pastian dan potensi sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan dan fungsi akta pengosongan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris terkait kedudukan akta autentik. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji akta pengosongan sebagai perjanjian accessoir yang lahir dari perjanjian pokok jual beli berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta pengosongan merupakan perjanjian tambahan yang mengikat para pihak dan keberadaannya mengikuti perjanjian pokok. Sebagai akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta pengosongan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Dengan demikian, akta pengosongan berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum yang bersifat preventif guna menghindari potensi sengketa terkait penguasaan fisik objek jual beli dan juga perlindungan hukum yang bersifat represif yang memberikan perlingan bagi pembeli setelah mengajukan gugatan pada pengadilan.

Kata Kunci: jual beli hak atas tanah, perjanjian pengosongan, akta pengosongan.

ABSTRACT

In practice, in the sale and purchase of land and buildings, it frequently occurs that although the rights have been legally transferred, the property has not yet been vacated by the seller. As an effort to provide legal protection for buyers who have not physically taken possession of the building, a deed of vacating serves as a form of protection and provides legal certainty for the buyer in order to prevent uncertainty and potential disputes. This research aims to analyze the legal position and function of the deed of vacating as a form of legal protection for buyers of land and buildings. This research is a normative legal study employing both statutory and conceptual approaches. The statutory approach is conducted by examining the provisions of Article 1868 of the Indonesian Civil Code and Article 1 point 7 of the Law on Notary Office concerning the legal status of an authentic deed. Meanwhile, the conceptual approach is used to analyze the deed of vacating as an accessory agreement arising from the principal sale and purchase agreement, based on the principles of freedom of contract and *pacta sunt servanda*. The results of the study indicate that the deed of vacating constitutes an additional (accessory) agreement that is binding upon the parties and whose existence depends upon the principal agreement. As an authentic deed executed before an authorized public official, the deed of vacating possesses full evidentiary force and provides legal certainty for the buyer. Accordingly, the deed of vacating serves as an instrument of preventive legal protection intended to prevent potential disputes concerning physical possession of the property, and also as a form of repressive legal protection by strengthening the buyer's legal position in the event that a claim is brought before the court.

Keywords: sale and purchase of land rights, vacating agreement, deed of vacating.

RINGKASAN

AKTA PENGOSONGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BAB I Pendahuluan, berlatar belakang permasalahan mengenai praktik jual beli hak atas tanah dan bangunan yang tidak selalu diikuti dengan pengosongan objek secara fisik oleh penjual meskipun peralihan hak telah dilakukan secara yuridis melalui akta jual beli. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini merumuskan isu hukum mengenai kedudukan dan urgensi akta pengosongan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Bab ini juga memuat tujuan penelitian, manfaat penelitian baik secara teoritis maupun praktis, serta kerangka konseptual dan sistematika penulisan sebagai landasan dalam pembahasan bab-bab selanjutnya.

BAB II Membahas seputar rumusan masalah pertama yang membahas soal kedudukan dari akta pengosongan sebagai perlindungan pembeli hak atas tanah dan bangunan. Pada bab ini berisikan kedudukan akta pengosongan dalam hukum perdata sebagai perjanjian tambahan pada perjanjina jual beli.

BAB II Membahas seputar rumusan masalah urgensi dari pembuatan akta pengosongan sebagai perlindungan pembeli hak atas dan bangunan. Dalam bab ini dijelaskan bahwa akta pengosongan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir dari dan mengikuti perjanjian pokok jual beli, sehingga keberadaannya bergantung pada sah dan berlakunya perjanjian pokok tersebut.

BAB IV Adalah bab penutup dari penelitian ini yang berisikan seputar kesimpulan dari semua pembahasan bab kedua dan bab ketiga yang disusun secara obyektif dari apa yang telah penulis tulis dalam bab pembahasan, dan diakhir juga terdapat saran dari hasil pembahasan kesimpulan yang ada.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Akta Pengosongan sebagai Perlindungan Hukum bagi Pembeli Hak Atas Tanah dan Bangunan”**. Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas Narotama Surabaya. Selain itu tesis diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca maupun peneliti selanjutnya dalam hal memberikan kontribusi pengetahuan terutama dalam hal ilmu hokum kenotariatan.

Pada kesempatan ini penulis ingin berterima kasih kepada semua pihak yang baik hati kepada penulis membantu, membimbing, memberikan penulis semangat untuk terus bertahan sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang memberikan penulis banyak sekali rahmat, hidayah, dan pertolongannya-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
2. Teruntuk kedua orang tua penulis Bapak Saiful Anwar dan Ibu Sri Utami yang sudah sabar dan selalu mendoakan agar penulis bisa bangkit dan menyelesaikan tesis ini dan kepada saudara penulis yaitu mas Adhika Anwar dan adek Alzidani Anwar yang memberikan semangat kepada penulis selama pengerjaan tesis ini.
3. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

4. Bapak Habib Adjie, S. H., Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
5. Bapak Dr. Sjaifurrchman, S. H., M. H., selaku Dosen Pembimbing yang dalam penulisan tesis ini telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Kepada seluruh dosen serta petugas akademik Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
7. Kepada para sahabat penulis, Sabila Salsabila, Arifah, Nur Amaliya Putri, dan Aulia yang selalu memberikan penulis dukungan untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Kepada teman-teman Angkatan MKn 28 Universitas Narotama, Irene Kusuma, Trapsilla, Aprilia dan lainnya yang saling memberikan semangat sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan yang disebabkan oleh keterbatasan penulis sendiri. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

DAFTAR ISI

MOTTO	iii
ABSTRAK	xx
ABSTRACT	xxi
RINGKASAN	xxii
KATA PENGANTAR.....	xxiii
DAFTAR ISI.....	xxv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xxvii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xxviii
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
1.1. Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
1.2. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
1.3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.4. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.5. Orisinalitas Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.6. Tinjauan Pustaka	Error! Bookmark not defined.
1.6.1 Tinjauan Umum Notaris	Error! Bookmark not defined.
1.6.1.1 Pengertian Notaris	Error! Bookmark not defined.
1.6.1.2 Kewenangan Notaris	Error! Bookmark not defined.
1.6.2 Tinjauan Umum Akta Autentik	Error! Bookmark not defined.
1.6.2.1 Pengertian Akta Autentik.....	Error! Bookmark not defined.
1.6.2.2 Kekuatan Pembuktian Akta Autentik..	Error! Bookmark not defined.
1.6.2.3 Perbedaan Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan..	Error! Bookmark not defined.
1.6.2.4 Jenis Akta Autentik	Error! Bookmark not defined.
1.6.2.5 Fungsi Akta	Error! Bookmark not defined.
1.6.3 Tinjauan Umum Perikatan	Error! Bookmark not defined.
1.6.3.1 Pengertian Perikatan.....	Error! Bookmark not defined.
1.6.3.2 Sumber Hukum Perikatan	Error! Bookmark not defined.
1.6.3.3 Prestasi dan Wanprestasi.....	Error! Bookmark not defined.

- 1.7 Metode Penelitian.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.1 Tipe Penelitian**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.2 Pendekatan Masalah (*Approach*) **Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.3 Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*) **Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.3.1 Bahan Hukum Primer.....**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.3.2 Bahan hukum Hukum Sekunder **Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.4 Pengumpulan Bahan Hukum**Error! Bookmark not defined.**
 - 1.7.5 Analisis Bahan Hukum**Error! Bookmark not defined.**
- 1.8 Sistematika Penulisan.....**Error! Bookmark not defined.**

BAB II KEDUDUKAN AKTA PENGOSONGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN PEMBELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

-**Error! Bookmark not defined.**
- 2.1. Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan .**Error! Bookmark not defined.**
- 2.2. Kedudukan Akta Pengosongan dalam Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan.....**Error! Bookmark not defined.**
- 2.3. Akta Pengosongan sebagai Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktiannya **Error! Bookmark not defined.**
- 2.4. Akta Pengosongan sebagai Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli **Error! Bookmark not defined.**
- 2.5. Batasan Kekuatan Hukum Akta Pengosongan **Error! Bookmark not defined.**

BAB III URGENSI PEMBUATAN AKTA PENGOSONGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN PEMBELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

-**Error! Bookmark not defined.**
- 3.1 Akta Pengosongan sebagai Upaya Pencegahan Sengketa Perdata.. **Error! Bookmark not defined.**
- 3.2 Dampak Hukum tidak dibuatnya Akta Pengosongan terhadap Pembeli **Error! Bookmark not defined.**
- 3.3 Urgensi Akta Pengosongan dalam Menjamin Penguasaan Fisik Objek Jual Beli oleh Pembeli.....**Error! Bookmark not defined.**
- 3.4 Efektivitas Akta Pengosongan sebagai Perlindungan Pembeli **Error! Bookmark not defined.**

3.5 Akta Pengosongan sebagai Penegasan Batas Waktu Pelaksanaan Kewajiban Penjual.....**Error! Bookmark not defined.**

3.6 Akta Pengosongan sebagai Penguat Pembuktian Wanprestasi **Error! Bookmark not defined.**

BAB IV KESIMPULAN DAN SARANError! Bookmark not defined.

4.1 Kesimpulan.....**Error! Bookmark not defined.**

4.2 Saran.....**Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA.....Error! Bookmark not defined.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Herzien Inlandsch Reglement.
4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

1. Putusan Pengadilan Pertama Nomor 415/Pdt.G/2015/ PN SMG.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banding Nomor 523/PDT/2016/PT SMG.
3. Putusan Mahkamah Agung Kasasi Nomor 2112.K/Pdt/2017.

