

**KEKUATAN MENGIKATNYA PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH
TANGAN DALAM PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA**

(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo
30301800063

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**KEKUATAN MENGIKATNYA PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH
TANGAN DALAM PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA**
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang)



Diajukan oleh :

Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo
30301800063

Pada tanggal,

telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arpangi'.

Dr. Arpangi, SH.,MH.
NIDN: 06-1106-6805

**KEKUATAN MENGIKATNYA PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH
TANGAN DALAM PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA**
(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo
30301800063

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 2021
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua


Dr. H. Amin Purnawan, S.H, Sp.N, M.Hum
NIDN : 0606126501

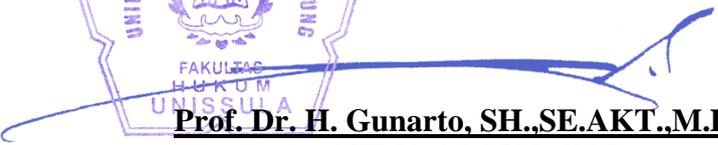
Anggota

Anggota


Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN : 0617106301


Dr. Arpangi, S.H, M.H
NIDN : 0611066805

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum


Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo

NIM : 30301800063

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :
**KEKUATAN MENGIKATNYA PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH TANGAN
DALAM PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA (Studi Kasus Di Pengadilan
Negeri Semarang)** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya
tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar
karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan
tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang
berlaku.



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo

NIM : 30301800063

Program Studi: Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : "Kekuatan Mengikatnya Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang)", dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 12-01-2021

ng menyatakan,

Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Jadilah Padi semakin berisi semakin menunduk dan berhati-hatilah ketika menjadi pohon yang tinggi, karena semakin tinggi pohon semakin kencang angin yang menerpa"

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

✚ Kedua Orang Tua sebagai salah satu bukti cinta dan rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan karya tulis ini.

✚ Almameterku UNISSULA.

✚ Almamater



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul “**Kekuatan Mengikatnya Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata** (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang)” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak , oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph. D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta selaku dosen wali yang dengansabarnya telah membimbing penulis dalam perkuliahan
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang serta selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini
5. Ibu Dr. Aryani Witasari.,S.H., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

9. Kedua orang tua penulis yang selalu mendoakan penulis agar tetap semangat dan memotivasi penulis dalam beribadah , serta mencari ilmu dalam dunia perkuliahan.
10. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dpat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 2021

Penulis

Ardita Bayu Krisna Mukti Prabowo



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	17
1. Pengertian Perjanjian.....	17
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
3. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	21
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	24

5. <i>Wanprestasi</i>	25
6. <i>Overmacht</i>	29
B. Tinjauan Umum Akta	32
1. Pengertian Akta	32
2. Jenis-jenis Akta	33
3. Fungsi Akta	37
C. Perjanjian dalam Perspektif Islam	40
1. Pengertian Perjanjian dalam Islam	40
2. Syarat Sahnya Akad	42
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Proses dan Prosedur pembuatan Akta di Bawah Tangan	44
B. Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai alat bukti di Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata.....	51
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	75

ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Kekuatan Mengikatnya Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Semarang), penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses dan prosedur pembuatan akta di bawah tangan serta untuk mengetahui kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa proses dan Prosedur pembuatan Akta di Bawah Tangan yaitu prosesnya dibuat sendiri oleh yang bersangkutan, ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, mengenai keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*) sedangkan prosedurnya harus sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata, sesuai dengan pasal pasal yang berlaku seperti pasal 1320, 1321, 1329 sampai dengan 1337 KUH Perdata sedangkan kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai alat bukti di Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata yaitu alat bukti surat berupa akta di bawah tangan yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan dinyatakan sah karena dalam akta dibawah tangan yang berbentuk kuitansi tersebut juga terdapat materai serta tanda tangan oleh pihak terkait, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”..

Kata Kunci : Akta di Bawah Tangan, Pembuktian, Pemeriksaan, Perdata

ABSTRACT

*This study, entitled *The Binding Strength of Proof of Unauthorized Deed in Civil Case Examination (Case Study at the Semarang District Court)*, this study aims to determine the process and procedure for making private deed and to determine the strength of private deed as evidence in court. in civil proceedings.*

The research method uses a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.

Based on the results of the study, it can be concluded that the process and procedure for making an underhand deed, namely the process is made by the person concerned, signed by the parties who made it, regarding the information contained in the underhand deed containing approval of legal actions (rechts handeling) or relationships law (rechts betterkking) while the procedure must be in accordance with the provisions of Civil Law, in accordance with applicable articles such as articles 1320, 1321, 1329 to 1337 of the Civil Code while the power of the Underhand Deed as evidence in the Court in the examination of civil cases, namely letter evidence in the form of a deed under the hand which has a perfect evidentiary value and is declared valid because the deed under the hand in the form of a receipt also contains a stamp and a signature by the related party, this is in accordance with the provisions of Article 1875 of the Civil Code which reads "A written under the hand which is recognized as true by the person who is brought before him or legally deemed to have been justified by him, gives rise to complete evidence such as an authentic deed for the people who signed it, the heirs and the people who have rights from them, the provisions of Article 1871 apply to the writing.

Keywords: Underhand Deed, Proof, Examination, Civil

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial dan sesuai dengan kodratnya di ciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk hidup bersama dengan manusia lainnya. Ahli pikir Yunani, Aristoteles (384-322 SM) mengatakan manusia adalah *zoon politicon*, yang artinya sebagai makhluk bersifat mencari sesama manusia untuk hidup bersama. Dalam hidup bersama dengan manusia lainnya tersebut mereka saling menjalin hubungan yang jumlahnya tak terhingga¹ dan tentunya mereka saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya dalam kehidupan dan saling berhubungan, dalam hubungannya tersebut setiap individu manusia mempunyai kepentingan yang berbeda. Setiap kepentingan-kepentingan individu manusia tersebut tidaklah semua sama adakalanya juga saling bertentangan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan suatu sengketa atau perkara.

Untuk menyelesaikan gejala tersebut diperlukan aturan hukum, dimana aturan-aturan tersebut harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat, agar dapat mempertahankan hidup bersama. Dalam kaidah hukum yang ditentukan itu, setiap orang diharuskan bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan anggota masyarakat lainnya akan terjaga dan terlindungi, dan apabila kaidah hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang bersangkutan akan dikenakan sanksi atau hukuman. Kepentingan yang dimaksud disini adalah hak-hak dan kewajiban perdata yang diatur dalam hukum perdata materiil, dan sebagai lawan hukum perdata materiil

¹ Ahmad Mulkan, *Pengantar Ilmu Hukum*. UID, Jakarta, 1980, hlm. 1

adalah hukum perdata formal yang biasa disebut juga hukum acara perdata, yaitu kesemuanya kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata Materiil.²

Menurut Wirjono Projodikoro, hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang membuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan di muka pengadilan dan cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan Hukum Perdata.³

Majelis hakim dalam memutus perkara, harus berpedoman pada aturan-aturan pembuktian (hukum pembuktian). Yang dimaksud dengan hukum pembuktian adalah suatu rangkaian peraturan tata tertib yang harus diindahkan dalam melangsungkan pertarungan di muka hakim, antara kedua belah pihak yang sedang mencari keadilan. Dari apa yang secara singkat diterangkan diatas, dapat dilihat bahwa hukum pembuktian itu sebenarnya merupakan suatu bagian daripada Hukum Acara, karena ia memberikan aturan-aturan tentang bagaimana berlangsungnya suatu perkara di muka hakim (*Law Of Procedure*).⁴

Baik perkara pidana maupun perkara perdata, hakim memerlukan pembuktian. Dalam proses peradilan pidana kebenaran yang dicari dan diwujudkan adalah kebenaran materiil serta keyakinan hakim atau perasaan adil dari hakim itu

² Retno Wulan Susanto, Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 1

³ Wirjono Projodikoro, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Sumur Bandung, Bandung, 1980, hlm. 1

⁴ Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2007, hlm. 2

sendiri⁵ sedangkan di dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil yaitu kebenaran yang hanya didasarkan pada formalitas-formalitas hukum saja. Hakim tidak harus meyakini dengan keyakinannya atas kebenaran tersebut.⁶

Soebekti menjelaskan, membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang di kemukakan dalam suatu persengketaan.⁷ Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 164 RIB (pasal 283 RDS) alatalat bukti dalam perkara perdata terdiri atas :⁸

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Penulis dalam melukakan penulisan skripsi ini yang akan membahas secara lebih mendalam dari macam-macam alat bukti tersebut adalah bukti tulisan atau surat, khususnya surat yang berbentuk akta di bawah tangan. Surat disebut juga alat bukti tulisan yang merupakan alat bukti pertama dan utama. Disebut pertama karena urutannya dalam Pasal 164 HIR, 284 RBg. dan Pasal 1866 KUH Perdata gradiasinya disebut pertama dibandingkan dengan alat bukti lainnya, sedangkan disebut utama karena dalam Hukum Perdata yang dicari adalah kebenaran formil

⁵ <http://gilalaw.blogspot.co.id/2016/08/perbedaan-antara-hukum-acara-perdata.html>, diakses pada tanggal 15 Desember 2021 pukul 21.50

⁶ <http://rangkumanhukumperdata.blogspot.co.id/2015/09/hukum-acara-perdata-pembuktian.html>, diakses pada tanggal; 15 desember 2021 Pukul 22.51

⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2007, hlm. 1

⁸ *Ibid*, hlm. 19

antara alat bukti surat atau tulisan memang sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian utama. Dalam praktik, peradilan perdata alat bukti surat dapat diklasifikasikan menjadi tiga macam, yaitu surat biasa, akta otentik dan akta di bawah tangan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat “oleh” dan “dihadapan” pegawai umum yang berwenang membuatnya. Tegasnya sebagaimana intisari Pasal 1874 KUH Perdata, akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum. Misalnya kuitansi, perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa-menyewa, surat pernyataan, register, surat-surat urusan rumah tangga, dan sebagainya.⁹

Kekuatan mengikatnya akta di bawah tangan menurut Pasal 1875 BW, suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisannya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu. Syarat alat bukti akta di bawah tangan, yaitu: (1) Surat atau tulisan itu ditandatangani (2) Isi yang menyangkut perbuatan hukum atau hubungan hukum (3) Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum didalamnya.

Dahulu orang dalam melakukan perbuatan hukum baik perjanjian jual beli atau perjanjian yang lainnya cukup dengan kata sepakat dari kedua belah pihak secara

⁹ Burhanuddin Hasan dan Harianto Sugiono, *Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2015, hlm. 108-110

lisan, hal ini didasari karena adanya rasa saling percaya dan juga masyarakat sering menganggap bahwa akta di bawah tangan itu hanya hal yang sepele tetapi jika timbul suatu masalah atau perkara barulah mereka menyadari bahwa hal tersebut penting. Selain itu, masyarakat juga tidak ingin repot untuk mengurus dan membuat akta di notaris karena memakan waktu dan membutuhkan biaya yang besar.

Berbeda dengan zaman sekarang ini. Pada zaman sekarang ini para pihak dalam melakukan perbuatan hukum tersebut lebih memilih melakukan perjanjian dalam bentuk perjanjian secara tertulis atau akta. Akta tersebut baik dibuat dalam bentuk akta otentik maupun di bawah tangan. Masyarakat menyadari akan pentingnya suatu surat atau tulisan yang dikaitkan dengan suatu peristiwa atau perbuatan hukum tertentu dan mencatatkannya dalam suatu surat yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Jadi alat bukti tulisan atau surat sangatlah penting dan perlu sebagai suatu bukti apabila dikemudian hari timbul suatu perkara atau masalah dalam perbuatan hukum baik yang dilakukan di hadapan notaris maupun perjanjian di bawah tangan yang dilakukan oleh para pihak. Maka dari itu, penulis ingin mengetahui lebih dalam tentang alat bukti dengan akta di bawah tangan karena pembuktian merupakan proses penting dalam peradilan perdata, maka bukti itulah yang nantinya akan menjadi dasar pertimbangan bagi hakim dalam memutus suatu perkara.

Penulis memberikan sebuah contoh kasus yang berada di lingkup Pengadilan Negeri Semarang yaitu perkara perdata dengan nomor putusan 421/Pdt.G/2015/PN.Smg, dengan duduk perkara sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 02 Mei 1997, antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan/ oper kredit sebidang tanah dan

rumah, KPR BTN No.Debitur 33410.K.19186.I d/a terletak di Jl.Candi Tembaga Selatan 1/710 Perumahan Pasadena Semarang, dengan kesepakatan harga Rp.2.650.000,00 (Dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Obyek jual beli tersebut adalah tanah dan rumah sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No. 1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang barat Kotamadya Semarang, dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710 (Sekarang Kelurahan kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota semarang) setempat dikenal dengan jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan kalipancur, Kecamatan ngaliyan Kota Semarang, gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi), atas nama ENDANG SRININGSIH) Tergugat. Setelah jual beli tersebut Penggugat telah melaksanakan kewajiban kewajiban Tergugat yaitu diantaranya melanjutkan membayar angsuran Kredit kepemilikan Rumah kepada pihak PT Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Lebih kurang 3 (Tiga) tahun kemudian Penggugat telah dapat melunasi Kredit Kepemilikan rumah tersebut dan bersama dengan tergugat, Penggugat mengambil/ menerima Sertifikat dari PT bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Pada saat itu dikarenakan keterbatasan keuangan Penggugat, Penggugat belum menindak lanjuti dengan proses balik nama Sertifikat dan Tergugat berjanji secara lisan akan membantu/tidak mempersulit jika Penggugat mengajukan proses balik nama Sertifikat tersebut dari atas nama tergugat menjadi atas nama Penggugat. Setelah Penggugat berkeinginan untuk menindak lanjuti jual beli dan membalik nama sertifikat tersebut, Penggugat menemui kesulitan karena tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai pihak penjual dan pemegang hak. Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat baik ke alamat semula yang ternyata sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat tersebut dan juga telah mencari informasi ke berbagai pihak.

Berdasarkan perkara diatas tergugat sudah melakukan wanprestasi atas perjanjian dibawah tangan tersebut.

Dengan dilatar belakangi uraian tersebut diatas maka penulis terdorong untuk melakukan penulisan skripsi dengan judul **“KEKUATAN MENGIKATNYA PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses dan prosedur pembuatan akta di bawah tangan?
2. Bagaimana kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui proses dan prosedur pembuatan akta di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang di lakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang di teliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut di gunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang di ajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini di harapkan memberi manfaat yaitu :

1. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan yang baru dalam memahami tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata.
2. Manfaat praktis penelitian ini yaitu sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata, sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan informasi mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata, serta sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

E. Terminologi

1. Kekuatan

Kekuatan dalam penelitian ini berarti kekuatan perjanjian , dimana dalam Pasal 1338 KUH-perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum/Undang-undang yang berlaku.

2. Mengikat

Mengikat dalam penelitian ini adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana perjanjian itu menjadi sebuah undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan hukum bersifat mengikat, dimana

hukum harus ditaati dan dijalani. Jika tidak, sanksi akan diberikan kepada mereka yang melanggar.¹⁰

3. Pembuktian

Pembuktian berasal dari kata “bukti” yang dalam “Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai sesuatu yang menyatakan kebenaran peristiwa atau keterangan nyata”¹¹. Pembuktian adalah suatu proses untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.¹²

4. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.¹³

5. Pemeriksaan

Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data dan atau keterangan lainnya.¹⁴

¹⁰ <https://www.kompas.com/skola/read/2021/04/06/120731869/unsur-unsur-hukum> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 Pukul 00.51 WIB

¹¹ Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008. hlm. 229.

¹² Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2007, hlm. 1

¹³ Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2007, hlm.19

¹⁴ <https://jagokata.com/artikata/pemeriksaan.html> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 Pukul 01.20 WIB

6. Perkara

Perkara dapat diartikan sebagai masalah atau persoalan yang memerlukan penyelesaian. Secara teori, perkara dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:¹⁵

- a. Perkara yang mengandung sengketa/perselisihan dimana terdapat kepentingan atau hak yang dituntut oleh pihak yang satu terhadap pihak lain.
- b. Perkara yang tidak mengandung sengketa/perselisihan di dalamnya.

7. Perdata

Hukum Perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan didalam masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.¹⁶

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹⁷ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

¹⁵ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumseljambibabel/baca-artikel/14057> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 Pukul 02.00 WIB

¹⁶Yulia, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Biena Edukasi, Lhokseumawe, 2015, hlm. 2

¹⁷<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 16 Desember 2021 pukul 02.30 WIB

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.¹⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti kekuatan mengikatnya pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata .

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta data sekunder.

¹⁸ Ronny Hanitijo Someitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 97

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Hakim Pengadilan Negeri Semarang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

- 1) Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Putusan Pengadilan Perkara Nomor: 421/Pdt.G/ 2015/PN.Smg.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

- 3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. Wawancara agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara Nomor 421/Pdt.G/ 2015/PN.Smg.
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.¹⁹

¹⁹ Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm.186

- c. Studi Dokumen Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Semarang yang beralamat di Jl. Siliwangi No.512, Kembangarum, Kec. Semarang Bar., Kota Semarang, Jawa Tengah 50146

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap kekuatan mengikatnya pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan

pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi Tinjauan Umum Akta, Tinjauan Umum perjanjian serta Perjanjian dalam Perspektif Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang proses dan prosedur pembuatan akta di bawah tangan serta kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan dalam ketentuan kontran kredit dan saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.²⁰

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut juga *overeenkomst* dan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht*.²¹ Para Sarjana Hukum Perdata umumnya berpendapat bahwa defenisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan juga terlalu luas. Pada pasal 1313 KUH Perdata, dikemukakan tentang defenisi dari pada perjanjian. Menurut ketentuan pasal ini, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²²

²⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 117.

²¹ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 35.

²² *Ibid*, hlm. 36.

Suatu perjanjian akan menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian akan menimbulkan perikatan. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan di samping sumber-sumber yang lain.

Adapun kelemahan-kelemahan dari defenisi di atas adalah seperti diuraikan berikut ini:

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih menguikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya dating dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak. Seperti misalnya pada perjanjian jual-beli , sewa-menyewa.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwarneming), tindakan melawan hokum (onrechtmatigedaad) yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki Buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan perjanjian yang bersifat personal.

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan perjanjian tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak- pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.²³

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :²⁴

Apabila 2 unsur pokok tersebut telah terpenuhi barulah kemudian perjanjian dapat disebut sebagai suatu perikatan yang sah. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif, dalam hal syarat subjektif tersebut tidak dapat terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat di batalkan (*veerneetigbaar*) atau dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Akan tetapi hal ini tidak serta merta menyebabkan perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum akan tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Syarat tersebut berbeda dengan syarat yang terkandung dalam syarat objektif, dimana

²³ *Ibid.*

²⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

syarat objektif berhubungan langsung dengan objeknya atau keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan (hakikat barang atau jasa dalam perjanjian). Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietigbaar*) atau "dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya".²⁵

Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan. Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Jika makna *pacta sunt servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.²⁶

Para pihak jika dalam perjanjiannya sepakat akan menggunakan arbitrase, jika ternyata dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa terhadap pelaksanaan perjanjian yang mereka buat maka sengketa apapun yang terjadi, para pihak tersebut akan menggunakan arbitrase sebagai penyelesaiannya.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan menimbulkan akibat hukum, yaitu:²⁷

²⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 94.

²⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88.

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 9.

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.
- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan kepada siapa ia berjanji, dan menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak tertulis, menerima/menyimpangi hukum perjanjian yang bersifat pelengkap. “Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada

masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.”²⁸

Pasal-pasal dalam hukum perjanjian dinamakan hukum pelengkap yang artinya pasal-pasal tersebut dapat disingkirkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian sehingga para pihak diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Perkataan ini berasal dari perkataan Latin *consensus* yang berarti sepakat. “Asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.”²⁹

c. *Pacta Sunt Servanda* (asas kepastian)

Asas *Pacta Sunt Servanda* tersimpul dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Akibat dari asas *Pacta Sunt Servanda* telah tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

²⁸ Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 13.

²⁹ *Ibid*, hlm. 15.

d. Asas personalitas/kepribadian

Asas kepribadian berkenaan dengan para pihak yang terkait dengan perjanjian. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri dan asas ini dikenal dengan asas kepribadian.

Orang-orang lain adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut dan tidak dapat mengambil manfaat maupun kerugian dari perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.³⁰

e. Itikad baik

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dibagi menjadi dua pengertian, yaitu:

- 1) Dalam arti subyektif, yaitu sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum yang berupa pikiran bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi.

³⁰ H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 26.

2) Dalam arti obyektif, yaitu itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, artinya ditujukan untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam rangka pelaksanaan suatu perjanjian tersebut harus tetap berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta harus berjalan diatas rel yang benar. Asas itikad baik dalam arti obyektif inilah yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian tidak terlepas dari hukum perjanjian yang diatur dalam buku III *Burgelijk Wetboek* yang memiliki sifat terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat atau individu untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal tersebut didasarkan oleh asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung arti, bahwa "para pihak bebas untuk membuat menentukan bentuk macam dan isi dari perjanjian asalkan tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan hukum."³¹

Dalam suatu perikatan terdapat suatu hubungan hukum yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur atau si berpiutang sedangkan yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

³¹ Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008, hlm. 34.

Menurut Asser, unsur Perjanjian terdiri dari bagian inti/pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok disebut dinamakan *naturalia* serta *aksidentalia*.³²

a. *Essensialia*

Merupakan bagian perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada

b. *Naturalia*

Merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

c. *Aksidentalia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam undang-undang.

5. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³³ *Wanprestasi* atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.³⁴

³²Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm.75.

³³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 180.

³⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.³⁵

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.³⁶

Kata lain *wanprestasi* juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari *wanprestasi*, menurut Ahmadi Miru *wanprestasi* itu dapat berupa perbuatan:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan³⁷

³⁵ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

³⁶ Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 12.

³⁷ *Ibid*, hlm.74.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala *wanprestasi* itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan *wanprestasi*.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali³⁸.

Abdul kadir Muhammad, menyatakan *wanprestasi* terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan *wanprestasi* disebut dengan somasi.

³⁸ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 26.

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

- a. Surat perintah Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”
- b. Akta sejenis Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri. Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya *wanprestasi*.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan *wanprestasi* apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
- b. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.

- c. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan³⁹.

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.⁴⁰ Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “*constitutief*” dan tidak “*declaratoir*”. Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “*discretionair*” artinya ia berwenang menilai *wanprestasi* debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.⁴¹

6. *Overmacht*

a. Pengertian *Overmacht*

Overmacht berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya.⁴² Dalam kamus hukum *Overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi penunaian perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. Dalam bahasa Perancis

³⁹ Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 15.

⁴⁰ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm, 246-247.

⁴¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1982, hlm. 148.

⁴² S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, Jakarta, 1990, hlm. 478.

disebut dengan istilah *Force de Majeure* yang artinya sama dengan keadaan memaksa.⁴³

Overmacht dalam arti luas berarti suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya.⁴⁴ jadi *Overmacht* ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.

b. Macam-macam *Overmacht*

Keadaan memaksa menurut para sarjana hukum klasik dimaknai sebagai suatu keadaan yang secara mutlak tidak dapat dihindari oleh debitur untuk melakukan prestasi terhadap suatu kewajiban. Pikiran mereka tertuju pada bencana alam atau kecelakaan-kecelakaan yang berada di luar kemampuan manusia untuk menghindarinya, sehingga menyebabkan debitur tidak mungkin untuk menepati janjinya. Contohnya objek yang diperjanjikan telah musnah.

Pandangan ini mulai surut dengan adanya argumentasi bahwa *overmacht* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu relatif dan juga mutlak dengan ketentuan bahwa kewajiban yang dibebankan kepada debitur dapat dilaksanakan melalui cara-cara lain.⁴⁵

Overmacht mutlak dan *overmacht* relatif coba dirinci oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut:

⁴³ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 425.

⁴⁴ F.X. Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar - Dasar Hukum Dalam Proyek Sumber Daya Manusia*, Sinar Grafika, Semarang, 2012, hlm. 17.

⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 56.

- 1) Keadaan yang menunjukkan tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan (memusnahkan) dan menghancurkan benda objek perjanjian. Keadaan ini menunjukkan sifat mutlak dari *Overmacht*.
- 2) Keadaan yang menunjukkan tidak dapat dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang dapat menghalangi perbuatan debitur untuk memenuhi prestasi. Keadaan ini dapat bersifat relatif.⁴⁶

c. Akibat adanya *Overmacht*

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1245 KUH Perdata, telah dirumuskan apa yang menjadi akibat suatu *overmacht*, yaitu menghapuskan atau meniadakan kewajiban debitur membayar ganti rugi (*schadevergoeding*). Akan tetapi jika *overmacht* dihubungkan dengan maksud tujuan perjanjian, tentu bukan hanya kewajiban ganti rugi saja yang hapus.

Tujuan perjanjian pada dasarnya, melaksanakan pemenuhan/nakoming prestasi yang menjadi objek perjanjian. Jika *overmacht* dikaitkan dengan pemenuhan prestasi, berarti debitur yang sedang berada dalam keadaan *overmacht*, adalah debitur yang ada dalam keadaan impossibilitas dan *difficultas* melaksanakan pemenuhan prestasi. Dengan demikian dapat kita lihat akibat lain dari pada suatu peristiwa *overmacht* yaitu:

- 1) Kreditor tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai
- 3) Debitur tidak wajib membayar ganti rugi

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 28.

- 4) Resiko tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik
- 5) Perikatan dianggap gugur.

B. Tinjauan Umum Akta

1. Pengertian Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84).

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara suatu akta otentik ialah:

“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Sedangkan pasal 1869 KUHPerdara “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.⁴⁷ Akta yang dibuat oleh para pihak berisi keterangan-keterangan dari para pihak yang berkepentingan agar keterangan tersebut disampaikan kepada Notaris dalam pembuatannya.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106

Menurut R. Subekti, kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang merupakan bahasa Latin yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.⁴⁸ Selain pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah “surat”, melainkan suatu perbuatan.

Pasal 108 KUHPerdato menyebutkan:

“Seorang istri, biar ia kawin diluar persatuan harta kekayaan atau telah berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak bolehlah ia menghibahkan barang sesuatu atau memindahtangkannya, atau memperolehnya baik dengan cuma-cuma maupun atas beban, melainkan dengan bantuan dalam akta, atau dengan ijin terkulis dari suaminya.”

Menurut R. Subekti menyatakan kata “akta” pada Pasal 108 KUHPerdato tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan “perbuatan hukum” yang berasal dari bahasa Perancis yaitu “acte” yang artinya adalah perbuatan.⁴⁹ Pengertian mengenai akta yang dimaksud disini akta sebagai suatu surat yang memang sengaja dibuat dan diperuntukkan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan.

2. Jenis-jenis Akta

Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan:

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.”

⁴⁸ R. Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003. hlm. 9

⁴⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2006, hlm. 29

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.⁵⁰

a. Akta Otentik

Surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian.⁵¹ Jadi untuk dapat digolongkan sebagai akta suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang disyaratkan dalam pasal 1869 KUHPer yaitu:

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain, jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta karena identifikasi dapat dilihat dari tanda tangan yang dibubuhkan pada akta tersebut.⁵²

Penandatanganan yang dimaksud dengan dalam akta ini adalah membubuhkan nama dari si penanda tangan, sehingga membubuhkan paraf,

⁵⁰ Gusriadi dan Taufiq El Rahman, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan*, dalam *Jurnal Hukum Unissula* Volume 37 Nomor. 2 Desember 2021, hlm. 147

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106

yaitu singkatan tanda tangan saja dianggap belum cukup, nama tersebut harus ditulis tangan oleh si penandatangan sendiri atas kehendaknya sendiri.⁵³

Pengertian akta otentik dapat ditemukan dalam pasal 1868 KUHPer yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Menurut bentuk dan jenisnya sendiri Akta Otentik dapat dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

1) Akta Partij

Akta yang dibuat dihadapan seorang Notaris, berisi tentang apa yang terjadi dan dilakukan oleh pihak lain yang diterangkan/diceritakan oleh pihak-pihak kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Contoh: Akta Jual Beli, Akta Waris, Akta Perjanjian.

2) Akta Relaa

Akta yang dibuat oleh Notaris, berdasarkan apa yang didengar, dilihat fakta dan data. Biasanya relaas akta dibuat berkenaan dengan kehadiran orang banyak, oleh karenanya minuta cukup ditanda tangani oleh salah satu yang hadir, Notaris dan saksi-saksi

Contoh: Akta RUPS, Akta Penarikan Suatu Undian

Akta otentik menurut Pasal 1868 BW

⁵³ *Ibid*

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana tempat akta dibuatnya.”

Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara dianggap berlaku bagi partij akte ini. Mengenai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur, jadi partij akte adalah :

- 1) Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan;
- 2) Berisi keterangan pihak pihak.

Ambtelijke Akte atau Relas Akte merupakan :

- 1) Inisiatif ada pada pejabat;
- 2) Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambtenaar*) pembuat akta.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah Surat yang sengaja dibuat oleh orang - orang, oleh pihak - pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti. Berkenanan dengan Akta di bawah tangan ini maka berdasarkan pasal 1320 untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : “Sepakat mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.” berdasarkan pasal 1320 maka Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu; Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Akta Bawah Tangan dibuat dan ditandatangani oleh

seseorang atau para pihak, bukan dibuat oleh notaris, tidak pula dibuat dihadapan seorang Notaris. Contoh: Surat, Register-Register, Perjanjian Rumah Tangga, dan lainnya yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak.

Undang - undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif. Unsur - unsur tersebut, yaitu:

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh undang – undang.
- 2) Akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta.
- 3) Akta dibuat pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

3. Fungsi Akta

Fungsi yang paling penting dari sebuah akta adalah sebagai alat bukti. Dalam Pasal 1864 KUHPerdara sendiri telah menetapkan alat bukti tulisan pada urutan yang pertama. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan utama membuat akta adalah untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*)⁵⁴

a. Fungsi formil (*formalitas causa*)

Akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Jadi adanya akta merupakan syarat

⁵⁴ Meitinah, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalisasi Dari Notaris*, dalam Jurnal Hukum & Pembangunan Universitas Indonesia Volume 36, Nomor 4 Desember 2006, hlm. 453.

formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Atau untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta.

Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah Pasal 1610 KUHPerdara tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian. Kesemuanya itu diisyaratkan adanya akta di bawah tangan. Sedangkan yang diisyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah Pasal 1945 KUHPerdara tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

b. Fungsi alat bukti (*probationis causa*)

Akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.⁵⁵

Menurut Kohar akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.⁵⁶

⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.121-122

⁵⁶ Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1984, hal. 10

Dilihat dalam Pasal 1870 KUHPerdara bahwa fungsi akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna yaitu

“Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.“

Jadi akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Untuk mempermudah dalam mencermati perbedaan antara Akta Otentik dengan Akta di Bawah Tangan penulis membuat sebuah table agar mudah dalam pembacaan

AKTA OTENTIK	AKTA BAWAH TANGAN
Merupakan suatu Alat Bukti yang sempurna.	Bentuknya yang bebas
Bentuknya diatur UU	Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang
Dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang.	Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya
	Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya

	dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian
--	--

C. Perjanjian dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian dalam Islam

Perjanjian dalam Islam dikenal dengan Akad. Akad dijelaskan dalam Ensiklopedi Hukum Islam dapat diartikan sebagai pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *Kabul* (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syariat (hukum) yang berpengaruh pada objek perikatan. Semua perikatan (akad) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak masing-masing pihak dan sesuai dengan syariat. Dalam pandangan syariah suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk meningkatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut diungkapkan dalam bentuk suatu pernyataan yang kemudian disebut sebagai *ijab* dan *kabul*, yang biasanya dilakukan terlebih dahulu oleh pihak pertama, kemudian oleh pihak kedua.

Bermuamalah dalam *ijab* dan *kabul* adalah pernyataan melakukan ikatan yang dilakukan oleh pembeli dan diikuti pernyataan menerima ikatan oleh penjual. Setelah adanya pernyataan tersebut maka akad jual beli tersebut telah sah, karena pembeli telah menerima barang dan penjual menerima harganya.

Hal ini sesuai dengan Q.S Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu dihentikan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.

Kemudian Q.S An-Nahl ayat 91 Allah berfirman :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Artinya : ” Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah melaksanakannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah- sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

Hal-hal pokok yang dihindari dalam perjanjian menurut syariah, antara lain

- a. *Riba* atau *Interst Riba* secara bahasa bermakna *ziyadah* (tambahan). Dalam pengertian lain secara *liguistic riba* juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil.
- b. *Gharar* atau *Dubiousness in Contract* Unsur *gharar* artinya ketidakpastian sumber dana yang dipakai untuk membayar. *Gharar* adalah suatu akad yang memiliki akibat lebih dari satu kemungkinan dan yang paling sering terjadi adalah kemungkinan terburuk.

2. Syarat Sahnya Akad

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai dengan syariat Islam. Syarat-syarat sah suatu akad adalah sebagai berikut :⁵⁷

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*), apabila belum mampu, harus dilakukan dengan walinya.
- b. Objek dari akad tersebut harus diakui oleh syara', dengan syarat sebagai berikut :
 - 1) Berbentuk harta (kecuali yang diharamkan menurut syara', seperti minuman keras, barang najis, dan harta wakaf).
 - 2) Dimiliki seseorang
 - 3) Bernilai harta menurut syara'.
- c. Akad yang dilakukan harus memiliki manfaat, sehingga bukan sesuatu yang memang sudah menjadi kewajiban.
- d. *Ijab* harus tetap utuh sampai terjadinya *Kabul*. *Ijab* dan *Kabul* tersebut dilakukan dengan suatu majelis, yaitu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- e. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh syara'. Dengan kata lain akad tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam akad tersebut.

⁵⁷ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 21.

Hukum Islam juga mengenal asas-asas perjanjian, yang antara lain:⁵⁸

- 1) *Al-Hurriyah* (Kebebasan)
- 2) *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)
- 3) *Al-'Adalah* (Keadilan)
- 4) *Al-Ridha* (Keadilan)
- 5) *Ash-Shidiq* (Kebenaran dan Kejujuran)
- 6) *Al-Kitabah* (Tertulis)

Dalam konteks hukum Islam, akad/perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut.⁵⁹

- 1) Berakhirnya masa berlakunya akad
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad
- 3) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 34.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 36.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses dan Prosedur pembuatan Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat “oleh” dan “dihadapan” pegawai umum yang berwenang membuatnya. Sebagaimana intisari Pasal 1874 KUH Perdata, akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum. Misalnya kuitansi, perjanjian utang piutang, surat perjanjian sewa-menyewa, surat pernyataan, register, surat-surat urusan rumah tangga, dan sebagainya.

Dari hasil penelitian kepustakaan penulis dapat menyimpulkan bahwa akta di bawah tangan ini tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam *Staatsblad* 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura, sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 286 sampai dengan 305 Rbg.

Syarat akta di bawah tangan yang bersifat sepihak menurut Yahya Harahap adalah harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil, yaitu :⁶⁰

1. Dibuat sendiri oleh yang bersangkutan.
2. Ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.
3. Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*)

Ketentuan-ketentuan mengenai syarat syahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

⁶⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dari ke empat unsur sahnya suatu perjanjian, dibagi menjadi dua golongan yaitu dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) atau biasa disebut syarat subjektif dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian atau biasa disebut syarat objektif.

1. Syarat Subjektif

Syarat subjektif adalah syarat sahnya suatu perjanjian yang menyangkut atau terkait dengan subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian. Ada dua unsur yang merupakan syarat subjektif dari sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan bebas dan kecakapan untuk bertindak.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” menyiratkan akan terjadinya kesepakatan secara bebas di antara para pihak yang mengadakan atau melangsungkan perjanjian. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, secara *a contrario*, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dibuktikan sebaliknya bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena kekhilafan, paksaan, maupun penipuan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yaitu “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Kesepakatan dalam suatu perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan.

Sebelum para pihak sampai kepada hal-hal yang akan disepakati dalam suatu perjanjian, maka para pihak yang berniat untuk membuat perjanjian terlebih dahulu menyampaikan kehendak mereka dalam bentuk suatu pernyataan dengan segala macam yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati para pihak. Pernyataan yang disampaikan oleh para pihak tersebut dikenal dengan nama penawaran. Penawaran sebagaimana dimaksud di atas, berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut. Apabila pihak lawan pihak menerima penawaran sebagaimana dimaksud di atas, maka tercapailah kesepakatan.

Mengenai kecakapan untuk bertindak ini dalam beberapa hal terkait dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kecakapan untuk bertindak dan kewenangan bertindak dalam hukum secara pada dasarnya berbeda, namun dalam pembahasan mengenai masalah kecakapan untuk bertindak yang melahirkan suatu perjanjian yang sah, maka masalah yang terkait dengan kewenangan bertindak dalam hukum juga tidak boleh dilupakan. Jika masalah kecakapan untuk bertindak dikaitkan dengan masalah kedewasaan orang-perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum, masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang-perorangan tersebut

bertindak dan berbuat dalam hukum. Dalam pelaksanaan suatu perbuatan hukum dimungkinkan seorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak berwenang untuk melakukan perbuatan dimaksud, dan sebaliknya seorang yang dianggap berwenang untuk bertindak melakukan suatu perbuatan hukum, ternyata karena suatu hal tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Dari penjelasan di atas, maka pada dasarnya masalah kecakapan untuk bertindak menjadi hal yang paling pokok dan mendasar. Setelah seseorang dinyatakan cakap bertindak dalam hukum tersebut, juga berwenang untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum tertentu.

Terkait dengan kecakapan dan kewenangan bertindak, Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Dari rumusan tersebut di atas, selain apabila seseorang dinyatakan tidak cakap, maka setiap orang adalah cakap dan berwenang untuk bertindak dalam hukum. Pasal 1330 KUH Perdata memberikan pembatasan terhadap orang-orang mana saja yang tidak cakap dalam bertindak dalam hukum, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Mengenai masalah kewenangan bertindak orang-perorangan dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan ke dalam:

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum.
 - b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di bawah judul Pemberian Kuasa.
 - c. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.
2. Syarat Objektif

Syarat objektif adalah syarat sahnya suatu perjanjian yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian. Syarat objektif mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian, dalam KUH Perdata dapat ditemukan dalam:

- a. Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUH Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian.
- b. Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terkait dengan suatu hal tertentu, Pasal 1332 sampai dengan 1334 KUH Perdata membatasi suatu hal tertentu yang dapat menjadi syarat objektif sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
- b. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- c. Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terkait dengan suatu sebab yang halal, Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari “sebab” seperti yang dimaksud oleh Pasal 1320 KUH Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan mengenai sebab yang halal tersebut adalah:

- a. Bukan tanpa sebab.
- b. Bukan sebab yang palsu.
- c. Bukan sebab yang terlarang.

Lebih lanjut mengenai sebab yang halal sebagaimana dimaksud di atas, Pasal 1336 KUH Perdata menyatakan bahwa “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah,” atau dengan perkataan lain bahwa sebab yang halal bahwa meskipun tidak dinyatakan secara tegas suatu sebab dalam suatu perjanjian, tetapi secara tersirat dalam perjanjian

tersebut ada sebab yang halal, maka perjanjian tersebut tetap sah adanya. Mengenai sebab yang halal ini, Pasal 1337 KUH Perdata memberikan pembatasan mengenai apa yang dapat dikategorikan sebagai suatu sebab yang halal, yaitu:

- a. Apabila dilarang oleh undang-undang.
- b. Apabila berlawanan atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁶¹

Bukti tulisan atau surat dalam perkara perdata merupakan bukti yang pertama dan utama, karena dalam masalah keperdataan sering kali orang dengan sengaja menggunakan bukti apabila terjadi perselisihan dalam berbagai hubungan hukum dan perbuatan hukum yang dilakukannya. Bukti yang biasanya digunakan dalam hal keperdataan adalah bukti tulisan atau surat karena dalam proses peradilan perdata yang dicari dan diwujudkan oleh hakim adalah kebenaran formil yaitu kebenaran yang didasarkan pada formalitas-formalitas hukum saja.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan dengan Bapak Aloysius Priharnoto Bayuaji, narasumber menjelaskan sebagai berikut:

“Bahwa proses dan prosedur dalam membuat sebuah akta di bawah tangan haruslah diawali dengan kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Contoh akta dibawah tangan yang biasanya masuk ke perkara perdata adalah kuitansi dimana kuitansi adalah sebuah bukti pembayaran. Kenapa bisa kuitansi menjadi sebuah akta? Dikarenakan didalam kuitansi tersebut tertulis jelas klausul-klausul yang disepakati kedua belah pihak, contohnya dalam jual beli rumah. Dimana dalam jual beli rumah tidak hanya selembarnya kuitansi yang ia dapatkan, tetapi juga adanya surat perjanjian jual beli yang dimana isinya terdapat tanda tangan serta kesaksian, minimal 2 orang saksi, saksi

⁶¹http://dennybiantong.blogspot.co.id/2012/07/syarat-syarat-sahnya-perjanjian_24.html
diakses pada tanggal 23 Desember 2021 pukul 11.37 WIB

yang dimaksud adalah tokoh tokoh masyarakat sekitar rumah yang dijual belikan. Jadi kesaksian tersebut menguatkan adanya jual beli rumah.⁶²

Pasal 1874 KUH Perdata menyimpulkan bahwa yang termasuk akta di bawah tangan salah satunya adalah kuitansi. Kuitansi dapat dijadikan bukti tertulis yang sah dalam perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan dapat pula dikuatkan dengan dua orang saksi yang melihat peristiwa atau perbuatan jual beli tersebut walaupun dalam melaksanakan transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan kepala desa ataupun perangkat desa, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak adalah sah dan mengikat bagi pembuatnya. Hal ini dilandasi oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Reg. No. 4K/Sip/1958 yang menyebutkan “ikut sertanya kepala desa bukan syarat sahnya jual beli”.⁶³

B. Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai alat bukti di Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata

Kekuatan mengikatnya alat bukti akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1b *Staatsblad* 1867-29, Pasal 288 Rbg. dan Pasal 1875 BW berbunyi:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau dengan cara yang menurut undangundang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik”.

Sudikno Mertokusumo mengutarakan bahwa kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan diwajibkan

⁶² Wawancara dengan Bapak Aloysius Priharnoto Bayuaji selaku hakim di Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 27 Desember 2021 Pukul 13.00 WIB

⁶³ <https://beritanuansa.wordpress.com/2014/10/16/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/> diakses pada tanggal , 25 Desember 2021 Pukul 12.11 WIB

membenarkan (mengakui) atau memungkiri tandatangannya, sedang ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal dengan akan tanda tangan tersebut. Dalam hal tanda tangan itu dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta itu diperiksa. Baru kalau tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Kalau tanda tangan telah diakui oleh yang bersangkutan, maka isi pernyataan di dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat disangkal.⁶⁴

Menurut Narasumber, yang dapat menjadi alat bukti akta di bawah tangan yaitu sepanjang tidak dibuat oleh pejabat yang berkompoten maka tulisan-tulisan atau surat-surat yang dibuat oleh para pihak itu sendiri dengan ada atau tidaknya saksi dan ditanda tangani oleh para pihak itu sendiri merupakan akta di bawah tangan. Misalnya jual beli yang dilakukan di bawah tangan oleh para pihak dan menggunakan kuitansi yang bermaterai dan telah ditandatangani sebagai bukti pembayaran atas jual beli tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti di persidangan apabila terjadi masalah dikemudian hari. Namun, surat atau tulisan tersebut merupakan permulaan bukti tertulis akta di bawah tangan sehingga di perlukan bukti lain atau bukti tambahan agar akta di bawah tangan tersebut dapat menjadi bukti yang sempurna seperti akta otentik dan mengikat.⁶⁵

Sedangkan prosedur pembuktian dengan akta di bawah tangan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang adalah prosedurnya sama seperti bukti-bukti yang lain sebagaimana diatur dalam HIR yaitu setelah acara jawab jinawab

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Aloysius Priharnoto Bayuaji selaku hakim di Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 27 Desember 2021 Pukul 13.00 WIB

dalam suatu pemeriksaan di persidangan. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil yang tidak disangkal atau diakui sepenuhnya kebenarannya oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan lagi begitupun hal-hal yang diajukan oleh satu pihak dan meskipun tidak secara tegas dibenarkan oleh yang lain tetapi tidak disangkal. Tentang membuktikan, hakim yang memeriksa perkara tersebut yang akan menentukan siapa yang harus membuktikan diantara Penggugat atau Tergugat.⁶⁶

Kemudian mengenai kekuatan mengikatnya alat bukti akta di bawah tangan dalam sidang pemeriksaan perkara perdata menurut Narasumber bahwa akta di bawah tangan akan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sama derajatnya dengan akta otentik apabila dipenuhinya syarat formil dan syarat materiil, yaitu:

1. Dibuat secara sepihak/berbentuk partai (sekurang-kurangnya dua pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang.
2. Ditanda tangani pembuat/para pihak yang akan membuatnya.
3. Isi dan tanda tangan di akui. Apabila akta di bawah tangan tidak terdapat atau tidak terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil sebagaimana keterangan di atas maka diperlukan bukti lain atau bukti tambahan.⁶⁷

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mengambil sebuah kasus yang pernah di tangani oleh narasumber yaitu putusan Nomor :421/Pdt.G/ 2015/PN.Smg. duduk perkara dalam putusan tersebut sebagai berikut:

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Aloysius Priharnoto Bayuaji selaku hakim di Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 27 Desember 2021 Pukul 13.00 WIB

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 22 Oktober 2015, dan telah dicatat dalam register perkara Nomor :421/Pdt.G/ 2015/PN.Smg, telah mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 02 Mei 1997, antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan/ oper kredit sebidang tanah dan rumah, KPR BTN No.Debitur 33410.K.19186.I d/a terletak di Jl.Candi Tembaga Selatan 1/710 Perumahan Pasadena Semarang, dengan kesepakatan harga Rp.2.650.000,00 (Dua uuta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa obyek jual beli tersebut adalah tanah dan rumah sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No. 1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang barat Kotamadya Semarang, dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710 (Sekarang Kelurahan kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota semarang) setempat dikenal dengan jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan kalipancur, Kecamatan ngaliyan Kota Semarang, gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi), atas nama ENDANG SRININGSIH) Tergugat;
- Bahwa setelah jual beli tersebut Penggugat telah melaksanakan kewajiban kewajiban Tergugat yaitu diantaranya melanjutkan membayar angsuran Kredit kepemilikan Rumah kepada pihak PT Bank Tabungan Negara Cabang Semarang;
- Bahwa lebih kurang 3 (Tiga) tahun kemudian Penggugat telah dapat melunasi Kredit Kepemilikan rumah tersebut dan bersama dengan tergugat, Penggugat

mengambil/ menerima Sertifikat dari PT bank Tabungan Negara Cabang Semarang;

- Bahwa pada saat itu dikarenakan keterbatasan keuangan Penggugat, Penggugat belum menindak lanjuti dengan proses balik nama Sertifikat dan Tergugat berjanji secara lisan akan membantu/tidak mempersulit jika Penggugat mengajukan proses balik nama Sertifikat tersebut dari atas nama tergugat menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa setelah Penggugat berkeinginan untuk menindak lanjuti jual beli dan membalik nama sertifikat tersebut, Penggugat menemui kesulitan karena tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai pihak penjual dan pemegang hak;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat baik ke alamat semula yang ternyata sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan juga telah mencari informasi ke berbagai pihak, namun hingga Gugatan ini diajukan Penggugat tidak membuahkan hasil;
- Bahwa setelah dibelinya tanah tersebut oleh Penggugat, tanah dan rumah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dan keluarga hingga sekarang;
- Bahwa karena Penggugat telah berusaha mencari keberadaan tergugat kemana mana, untuk diajak menindak lanjuti jual beli atas tanah tersebut tidak berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan jalan mengajukan Gugatan ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat dengan kerendahan hati mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan negeri Semarang, berkenan kiranya untuk:

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 02 Mei 1997 atas sebidang tanah dan rumah, Sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No.1826 Kelurahan manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710 (Sekarang Kelurahan kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang) setempat dikenal dengan jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005, Kelurahan kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang,), Gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi), atas nama pemegang hak ENDANG SRININGSIH;
- III. Menyatakan bahwa Tergugat Wanprestasi/ Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah tersebut dihadapan Notaris/ PPAT ;
- IV. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang barat Kotamadia Semarang dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav 710 (sekarang Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dikenal dengan Jalan Candi tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2

(Enam puluh meter persegi), atas nama pemegang hak ENDANG SRININGSIH, menjadi atas nama Penggugat (SOEBIJANTO, AGT), melalui Kantor Notaris/PPAT di Semarang dan/ atau kantor Pertanahan Kota Semarang ;

V. Membebaskan biaya perkara Gugatan ini menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap di persidangan, sedang Tergugat tidak datang menghadap di persidangan sekalipun telah dipanggil secara layak dan patut dengan Relas Panggilan Nomor: 421/Pdt.G/ 2015/PN.Smg tanggal 27 Oktober 2015, tanggal 16 Nopember 2015, tanggal 22 Desember 2015 namun ternyata Tergugat tidak pernah hadir serta tidak pernah menyuruh orang lain atau kuasanya untuk hadir di persidangan ini, maka atas dasar hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan hak-haknya sebagai Tergugat dalam perkara ini baik untuk menyangkal gugatan Penggugat maupun untuk mengajukan alat-alat bukti dalam perkara ini dan oleh karena itu maka sidang dalam perkara ini akan tetap dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum sebagaimana seperti tersebut diatas, maka upaya damai melalui mediator yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh Pengadilan setiap menangani kasus perkara perdata gugatan seperti yang diwajibkan oleh pasal 130 HIR jo Perma Nomor 1 tahun 2008 menjadi tidak bisa dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan sidang dilanjutkan dengan Penggugat membacakan surat gugatannya dan atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat yang mana bukti surat-surat tersebut telah dibuhi materai yang cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai kecuali P-3 merupakan foto copy dari foto copy karena aslinya ada pada Tergugat dan alat bukti surat tersebut berupa :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama SOEBIJANTO. AGT, yang diterbitkan pada tanggal 02 Nopember 2012,,yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang Bukti P-1 ;
2. Foto Copy Kwitansi pembayaran dibuat di Semarang tanggal 02 Mei 1997, yang ditanda tangani oleh ENDANG SRININGSIH, Bukti P-2 ;
3. Foto Copy Setifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1826, Gambar Situasi Nomor : 2938/1991 terletak di Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710, di Manyaran Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang pemegang Hak atas nama ENDANG SRININGSIH, Bukti P-3 ;
4. Surat Keterangan Nomor :594/418/2015 tanggal 8 Nopember 2015 dibuat oleh SUKONO, SH Kepala kelurahan Gabahan Kota semarang, Bukti P- 4 ;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, untuk saksi SATRIYO dan BUDIANTO, tersebut, sebelum memberikan keterangan di persidangan telah

bersumpah/berjanji terlebih dahulu menurut agamanya bersumpah keterangan saksi mana untuk selengkapnya sebagaimana telah dimuat dalam berita acara persidangan dan pada pokoknya para saksi tersebut telah memberikan keterangan sebagai berikut :

Saksi 1. SATRIYO, menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat; karena saksi bertetangga dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli tanah dan rumah milik Tergugat bernama ENDANG SRININGSIH, dengan Penggugat bernama SOEBIJANTO. AGT;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut KPR BTN yang terletak di Jl.Candi Tembaga Selatan 1/710 Perumahan pasedana Semarang ;
- Bahwa Saksi tahu adanya jual beli tanah dan rumah tersebut dari keterangan Tergugat sendiri yaitu Bu ENDANG SRININGSIH karena dia bercerita kalau tanah dan rumahnya sudah dijual dan dibeli oleh Pak SOEBIJANTO (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah rumah tersebut dan saksi tidak pernah bertanya ;
- Bahwa saksi juga mendapat keterangan dari Penggugat Bapak Soebijanto yang telah membeli rumah milik Bu Endang Sriningsih ;
- Bahwa Penggugat Bapak SOEBIJANTO sejak membeli rumah tersebut terus bertempat tinggal dirumah yang dibelinya tersebut sampai sekarang ;

- Bahwa sejak rumah tersebut dijual selanjutnya Bu ENDANG SRININGSIH pindah rumah dan sampai sekarang saksi sudah tidak pernah bertemu lagi dan tidak tahu bertempat tinggal dimana ;
- Bahwa Pak Soebijanto sampai sekarang telah berusaha untuk mencari Bu Endang Sriningsih tetapi tidak pernah bertemu ;

Saksi 2. BUDIANTO, menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat; karena saksi bertetangga dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli tanah dan rumah milik Tergugat bernama ENDANG SRININGSIH, dengan Penggugat bernama SOEBIJANTO. AGT;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut KPR BTN yang terletak di Jl.Candi Tembaga Selatan 1/710 Perumahan pasedana Semarang ;
- Bahwa Saksi tahu adanya jual beli tanah dan rumah tersebut dari keterangan Tergugat sendiri yaitu Bu ENDANG SRININGSIH karena dia bercerita kalau tanah dan rumahnya sudah dijual dan dibeli oleh Pak SOEBIJANTO (Penggugat) ;
- Bahwa saksi juga mendapat keterangan dari Penggugat Bapak Soebijanto yang telah membeli rumah milik Bu Endang Sriningsih ;
- Bahwa Penggugat Bapak SOEBIJANTO sejak membeli rumah tersebut terus bertempat tinggal dirumah yang dibelinya tersebut sampai sekarang ;
- Bahwa sejak rumah tersebut dijual selanjutnya Bu ENDANG SRININGSIH pindah rumah dan sampai sekarang saksi sudah tidak pernah bertemu lagi dan tidak tahu bertempat tinggal dimana ;

- Bahwa benar jual beli tanah dan rumah tersebut sampai sekarang belum bisa dibalik nama atas nama Penggugat yaitu Pak Soebijanto;
- Bahwa dengan pengajuan gugatan tersebut dengan maksud agar bisa dibalik nama menjadi nama Pak Soebijanto ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat menyatakan tidak berkeberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak akan menyampaikan sesuatu apapun dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini Majelis Hakim menunjuk kepada hal-hal yang telah terungkap di persidangan dan telah di catat dalam Berita Acara Pemeriksaan di persidangan dan hal tersebut di anggap telah termuat dan di pertimbangkan serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagaimana seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut Relas Panggilan tertanggal 27 Oktober 2015, tanggal 16 Nopember 2015, dan tanggal 22 Desember 2015, ternyata tidak pernah hadir serta tidak pernah menyuruh orang lain atau kuasanya untuk hadir di persidangan, sehingga Majelis Hakim selain berpendapat Tergugat telah melepaskan hakaknya dalam perkara ini baik untuk menyangkal gugatan maupun untuk mengajukan alat alat bukti

dalam perkara ini dan oleh karena itu maka sidang tetap dilanjutkan dan diputu tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan baha pada tanggal 2 Mei 1997, antara Penggugat dan tergugat Endang Sriningsih telah melaksanakan jual beli dibawah tangan/oper kredit sebidang tanah dan rumah KPR BTN,HGB No.1862,terletak di jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005, Kelurahan kalipancur,Kecamatan Ngaliyan, Kota semarang san selama lebih kurang 3 (Tiga) tahun Penggugat telah dapat melusai kewajiban untuk membayar angsuran KPR kepada pihak PT.BTN Cabang Semarang dan bersama dengan tergugat mengambil sertifikat atas tanah dan rumah tersebut dari PT BTN Cabang Semarang. Bahwa setelah sekarang Penggugat ingin membalik nama sertifikat tersebut keatas nama Penggugat, Tergugat yang telah berjanji untuk membantu proses balik nama sudah tidak bertempat tinggal dialamat tersebut, sehingga Tergugat telah melakukan wan prsetasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-4 dan dua orang saksi SATRIO dan BUDIONO yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah:

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan atas alat bukti tersebut diatas tuntutan Penggugat sebagaimana yang dimuat dalam surat gugatannya cukup beralasan

dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 telah membuktikan bahwa Penggugat bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang dan pada tanggal 2 Mei 1997, antara Penggugat Agustinus Subiyanto dengan tergugat Endang Sriningsih telah melakukan jual beli dibawah tangan/ oper kredit sebidang tanah dan rumah KR BTN No debitur 33410,K,19186.1 d/a di Jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 Perumahan Pasadena Semarang dengan kesepakatan harga Rp.2.650.000,- (Dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Bahwa obyek jual beli tersebut adalah tanah dan rumah sertifikat Hak Guna Bagnunan (HGB) No.1862 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang barat Kotamadya Semarang, setempat dikenal dengan Jalan Candi tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, gambar situasi 4-3-1991 luas + 60 M2 atas nama Tergugat Endang Sriningsih ; Bahwa setelah jual beli Penggugat telah menempati rumah tersebut dan melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran kredit kepemilikan rumah kepada pihak PT bank tabungan Negara cabang Semarang, hingga lebih kurang 3 (Tiga) tahun Penggugat telah dapat melunasi kredit kepemilikan rumah tersebut dan bersama dengan Tergugat, Penggugat mengambil /menerima sertifikat dari PT Bank Tabungan Negara cabang Semarang (Bukti P-3) ; Bahwa saat itu karena keterbatasan keuangan Penggugat belum bisa menindak lanjuti dengan proses balik nama srtifikat dan secara lisan tergugat berjanji akan membantu/ tidak mempersulit jika Penggugat mengajukan proses balik nama

sertifikat dari atas nama Tergugat keatas nama Penggugat ; Bahwa setelah Penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut, Penggugat menemui kesulitan tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai pihak penjual dan pemegang hak atas tanah tersebut ; Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat baik ke alamat tersebut maupun mencari informasi keberbagai pihak bamun tidak membuahkan hasil, Dan berdasarkan bukti P-4 yang berupa Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Gabahan Kota semarang yang menyatakan bahwa Ny, Endang Sriningsih sudag tidak bertempat tinggal diwilayah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang bernama SATRIO dan BUDIONO yang masing-masing menerangkan dibawah benar telah ada jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat dan sejak tanah dan rumah dibeli Penggugat telah menempatnya hingga sekrang dan para saksi tidak tahu Teergugat sekarang ada dimana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan rumah sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No. 1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat Kotamadya Semarang, dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710 (Sekarang Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang) setempat dikenal dengan jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan kalipancur, Kecamatan ngaliyan Kota Semarang, gambar Situasi tanggal 4-3-

1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi), atas nama ENDANG SRININGSIH) Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah dan bangunan yang disepakati kepada Tergugat yakni Rp.2.650.000,- (Dua juta enam puluh lima ribu rupiah) sebagaimana bukti P-2 dan selanjutnya Penggugat telah membayar lunas angsuran kredit kepemilikan rumah kepada PT Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, hingga aktu lebih kurang 3 (Tiga) Tahun sehingga Penggugat dapat mengambil sertifikat atas tanah dan rumah tersebut Bukti P-3, maka Majelis berpendapat baha jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan tergugat adalah sah neurut hukum, dengan demikian maka petitum ke 3 dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah dan rumah tersebut, oleh karena kewajiban Penggugat membayar lunas harga tanah yang telah disepakati, serta membayar lunas sisa angsuran Kredit kepemilikan Rumah telah dilaksanakan oleh Penggugat, maka menjaadi kewajiban dari pihak Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut, namun kenyataannya Tergugat tidak menyerahkan /mengurus surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tanah tersebut dan bahwakan sudah tidak diketahui lagi keberadaanny, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum Penggugat yang ke 4 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa faktanya Penggugat sudah mencari keberadaan Tergugat sesuai dengan bukti P-4 yang berupa surat keterangan dari Kepala kelurahan

gabahan Kota Semarang, yang menerangkan bahwa Ny. Endang Sriningsih sudah tidak bertempat tinggal isitu lagi dan sekarang tidak diketahui keberadaannya maka menurut hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1862 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang barat Kotamadya Semarang atas nama pemegang Hak Endang Sriningsih menjadi atas nama Penggugat Soebijanto, AGT, melalui Kantor Notaris/PPAT di Semarang dan /atau Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat yang ke 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga Tergugat berada dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Memperhatikan, ketentuan pasal 125 HIR, serta Pasal-Pasal dari peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;
3. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 02 Mei 1997 atas sebidang tanah dan rumah, Sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No.1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kav.710 (Sekarang Jalan Candi Tembaga Selatan I/710 RT.010-

RW.005, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)
Gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi),
atas nama pemegang hak ENDANG SRININGSIH;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Wanprestasi/ Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti jual beli serta balik nama Sertifikat atas tanah dan rumah dihadapan Notaris/ PPAT ;
5. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat untuk mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1826 Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat Kotamadia Semarang dikenal dengan jalan/persil Komplek Bukit Candi Kencana Kencana Kav 710 (sekarang Jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang), gambar Situasi tanggal 4-3-1991, Luas + 60 M2 (Enam puluh meter persegi), atas nama pemegang hak ENDANG SRININGSIH, menjadi atas nama Penggugat (SOEBIJANTO, AGT), melalui Kantor Notaris/PPAT di Semarang dan/ atau kantor Pertanahan Kota Semarang;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 561.000,- (Lima ratus enam puluh satu ribu rupiah),-

Dalam isi putusan Nomor. 421/Pdt.G/2015/PN Smg di atas dapat diketahui yang menjadi dasar pertimbangan hakim adalah:

1. Akta di bawah tangan yang diajukan oleh Penggugat berupa kuitansi jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dilakukan secara

di bawah tangan pada tanggal 2 Mei 1997 yang semula tidak mempunyai kualifikasi pembuktian yang sempurna karena bukti kuitansi tersebut di dukung oleh bukti lain yang telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil maka akta di bawah tangan tersebut yang berupa kuitansi mempunyai nilai pembuktian yang mengikat dan sempurna seperti akta otentik.

2. Tidak hadirnya Tergugat di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya sehingga hakim dalam pertimbangannya menganggap bahwa Tergugat membenarkan dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat di persidangan.
3. Pembuktian dan kesimpulan Alat bukti yang diajukan Penggugat berupa kuitansi jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya tertanggal 2 Mei 1997 sebagai suatu perjanjian yang sah menurut hukum jual beli dan mengikat bagi para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat sebagai suatu perjanjian jual beli telah memenuhi syarat sah yang bersifat subjektif karena kedua belah pihak telah sepakat mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian serta kedua belah pihak sudah cakap dan mempunyai kewenangan bertindak dalam melakukan perbuatan hukum. Kemudian telah memenuhi syarat sah yang bersifat obyektif karena dalam perjanjian jual beli tersebut tidak terdapat unsur penipuan atau unsur terlarang menurut undang-undang terhadap obyek yang diperjual belikan.

Menurut penulis kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai alat bukti di Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata seperti dalam perkara perdata Nomor. 421/Pdt.G/2015/PN yaitu sebuah alat bukti transaksi berupa kuitansi.

dimana alat bukti kuitansi tertanggal 2 Mei 1997 tersebut juga di dukung dengan dengan adanya saksi-saksi yang menyaksikan jual beli di bawah tangan antara para pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat. Oleh karena Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ada ternyata tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat oleh karena mereka tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan maka dengan tidak disangkalnya gugatan oleh para Tergugat menurut majelis hakim apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya.

Jadi alat bukti kuitansi jual beli tertanggal 2 Mei 1997 tersebut merupakan alat bukti surat berupa akta di bawah tangan yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan dinyatakan sah karena dalam kuitansi tersebut juga terdapat materai serta tanda tangan Tergugat sendiri yang tidak di sangkal olehnya hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”.

Dengan demikian majelis hakim menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 2 Mei 1997 atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang bersertifikat hak guna bangunan Nomor. 1826 luas 60 M2, Jalan Candi Tembaga Selatan 1/710 RT.010-RW.005 Kelurahan Kalipancur Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang), dan meyakini memberi ijin kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus Penggugat

bertindak atas namanya sendiri selaku pemilik untuk untuk menghadap Notaris/PPAT kota Semarang untuk proses balik nama jual beli atas sebidang tanah dan bangunan HGB Nomor. 1826



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Pengadilan Negeri Semarang tentang kekuatan mengikatnya pembuktian akta di bawah tangan dalam pemeriksaan perkara perdata maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Proses dan Prosedur pembuatan Akta di Bawah Tangan yaitu prosesnya dibuat sendiri oleh yang bersangkutan, ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, mengenai keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betrekking*) sedangkan prosedurnya harus sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata, sesuai dengan pasal pasal yang berlaku seperti pasal 1320, 1321, 1329 sampai dengan 1337 KUH Perdata.
2. Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai alat bukti di Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata yaitu alat bukti surat berupa akta di bawah tangan yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan dinyatakan sah karena dalam akta dibawah tangan yang berbentuk kuitansi tersebut juga terdapat materai serta tanda tangan oleh pihak terkait, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli

warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan penulis mempunyai saran sebagai berikut:

1. Bagi seluruh pihak yang melakukan sebuah perikatan baiknya menjalankan perjanjiannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dikarenakan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak telah menjadi undang-undang bagi mereka yang telah melakukan perikatan.
2. Alangkah baiknya dalam melakukan perjanjian jual beli khususnya jual beli rumah untuk dibuatkan akta otentik oleh notaris dimana keistimewaan akta otentik (akta pejabat maupun akta para pihak) terletak pada kekuatan pembuktian lahiriahnya. Akta notaris bentuk lahiriah yang sempurna, berlaku dan mengikat terhadap setiap orang sebagai suatu akta otentik, oleh karena ia dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat negara yang berwenang untuk itu.
3. Pembuatan Akta di Bawah Tangan sebaiknya ketika ingin dibuat oleh pihak terkait, harus membawa saksi-saksi agar pembuktiannya kuat, dikarenakan untuk mengantisipasi jika terjadinya sengketa

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012.
- Ahmad Mulkan, *Pengantar Ilmu Hukum*. UID, Jakarta, 1980.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Burhanuddin Hasan dan Harianto Sugiono, *Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2015.
- C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- F.X. Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar - Dasar Hukum Dalam Proyek Sumber Daya Manusia*, Sinar Grafika, Semarang, 2012.
- H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008.
- Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008.

- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010.
- Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1984.
- Retno Wulan Susanto, Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Ronny Hanitijo Someitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, Jakarta, 1990.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2007.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- _____, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- _____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2006.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- _____, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Sumur Bandung, Bandung, 1980.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Yulia, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Biena Edukasi, Lhokseumawe, 2015.

B. Jurnal Hukum

Gusriadi dan Taufiq El Rahman, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan*, dalam Jurnal Hukum Unissula Volume 37 Nomor. 2 Desember 2021.

Meitinah, *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalisasi Dari Notaris*, dalam Jurnal Hukum & Pembangunan Universitas Indonesia Volume 36, Nomor 4 Desember 2006.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Media Internet

<http://gilalaw.blogspot.co.id/>

<http://rangkumanhukumperdata.blogspot.co.id>

<https://jagokata.com>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

<https://www.kompas.com/>

<https://www.statistikian.com/>

<http://dennybiantong.blogspot.co.id>

<https://beritanuansa.wordpress.com>

LAMPIRAN



PENGADILAN NEGERI / NIAGA / HI/ TIPIKOR
SEMARANG
Jl. Siliwangi No. 512
Telepon (024) 7604041, 7604045, 7604066
SEMARANG - 50148

Nomor : 67 / Rst / 2021
Lampiran : ---
Perihal : Surat Keterangan
Riset -----