

**IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS  
TANAH YANG MENJADI JAMINAN HUTANG  
PERSEORANGAN**

**TESIS**



oleh :

**Eka Pratiwi, SH**

N.I.M : 21301900119

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS TANAH  
YANG MENJADI JAMINAN HUTANG PERSEORANGAN**

**TESIS**

Diajukan untuk penyusunan Tesis Program Studi Kenotariatan

Diajukan oleh :

**Eka Pratiwi, S.H**

NIM : 21301900119

Program Studi : Kenotariatan

Telah Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing

**Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.**

**NIDK : 8905100020**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Prof. H. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H**

**NIDN : 0620046701**

**IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS  
TANAH YANG MENJADI JAMINAN HUTANG  
PERSEORANGAN**

**Dipersiapkan dan disusun oleh:**

**EKA PRATIWI**

N.I.M : 21301900119

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 31 Agustus 2022  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

  
**Prof. H. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H**

NIDN : 0620046701

Anggota

  
**Dr. TAUFAN FAJAR RIYANTO, S.H., M.Kn**

NIDN : 8905100020

Anggota

**Dr. AHMAD HADI PRAYITNO, S.H., M.H**

NIDN : 0608048103

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
**Prof. H. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H**

NIDN : 0620046701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EKA PRATIWI

NIM : 21301900119

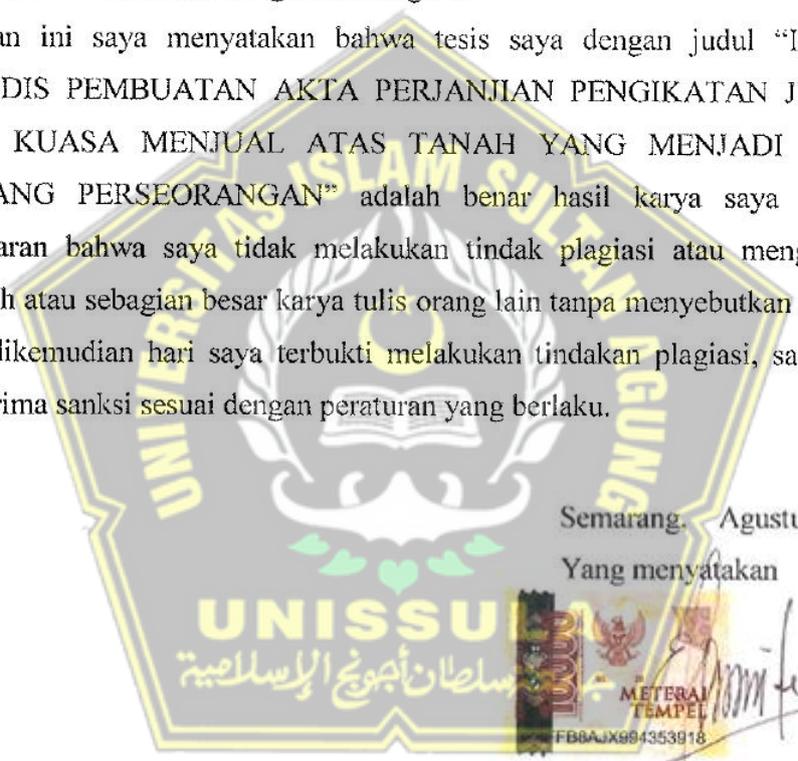
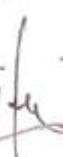
Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum/Programm Magister

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis saya dengan judul “IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS TANAH YANG MENJADI JAMINAN HUTANG PERSEORANGAN” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Agustus 2022

Yang menyatakan

  
  
  
  
  
  
  
METERAI  
TEMPEL  
FB8AJX994353918

**Eka Pratiwi**

**NIM : 20301900119**

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA  
ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EKA PRATIWI

NIM : 20101900119

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

**IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS TANAH  
YANG MENJADI JAMINAN HUTANG PERSEORANGAN**

dan menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, Agustus 2022

Yang menyatakan



**Eka Pratiwi**

**NIM : 20301900119**

## ABSTRAK

Sebagai makhluk sosial, manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhannya. Terlebih lagi kebutuhan manusia akan tanah yang terus meningkat. Pemenuhan kebutuhan akan tanah tersebut, dapat dilakukan dengan melakukan transaksi jual beli, dan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut agar mendapatkan kepastian hukum yang sah sesuai ketentuan yang berlaku. Semakin pentingnya kebutuhan akan tanah, semakin banyak pula permasalahan-permasalahan yang timbul terkait peralihan hak atas tanah. Sebagaimana proses jual beli pada umumnya, selain subjek dan objeknya harus jelas, dalam jual beli tanah juga akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus di penuhi oleh kedua belah pihak. Jika salah satu pihak lalai dan tidak memenuhi kewajibannya, sebagaimana dalam kesepakatan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan dipengadilan, untuk mendapatkan haknya.

Sebagaimana apa yang diuraikan diatas, penulistertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Implikasi Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Hutang Perseorangan”. Adapun rumusan masalah yang ingin diteliti yaitu (1) bagaimanakah implikasi yuridis pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli atas objek tanah yang menjadi jaminan hutang perseorangan, yang dibuat oleh Notaris ? (2) bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab para pihak atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ? (3) bagaimanakah bentuk Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang menjadi jaminan hutang perseorangan?. Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini, menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian hukum normatif ini juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan, dimana bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai datasekunder, dan kemudian dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis diketahui bahwa akibat hukum dari dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual atas tanah yang merupakan objek jaminan hutang perseorangan tersebut menjadi batal demi hukum. Pihak pembeli dapat mengajukan pengembalian pembayaran tanah, ganti rugi, ataupun denda, karena tidak terpenuhinya kewajiban Pihak Penjual, sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya.

**KataKunci** : *Implikasi Yuridis, Pengikatan Jual Beli, Jaminan Hutang Perseorangan*

## **ABSTRACT**

*As social beings, humans need other humans to fulfill their needs. Moreover, the human need for land continues to increase. The fulfillment of the need for the land can be carried out by conducting buying and selling transactions, and transferring the rights to the land in order to obtain legal certainty in accordance with applicable regulations. The more important the need for land, the more problems will arise regarding the transfer of land rights. As with the buying and selling process in general, in addition to the subject and object, it must be clear, in the sale and purchase of land there will also be rights and obligations that must be fulfilled by both parties. If one of the parties is negligent and does not fulfill its obligations, as stated in the agreement, then the party who feels aggrieved can file a lawsuit in court to get his rights.*

*As described above, the author is interested in conducting research with the title "Juridical Implications of Making a Sale and Purchase Binding Deed of Land As a Guarantee of Individual Debt". The formulation of the problem to be studied is (1) what are the juridical implications of making a Sale and Purchase Binding Deed on land objects that are collateral for individual debts, which are made by a Notary? (2) what are the positions and responsibilities of the parties for the Sale and Purchase Binding Agreement Deed? (3) what is the form of the Deed of Binding Sale and Purchase of land which is collateral for individual debt? The research method used to obtain data in this study, using a normative juridical approach, with descriptive analytical research specifications. This normative legal research is also referred to as library law research, where library materials are basic data which in (science) research is classified as secondary data, and then analyzed qualitatively.*

*Based on the results of research conducted by the author, it is known that the legal consequences of the making of the Sale and Purchase Binding Agreement and Selling Authorization on the land which is the object of the guarantee of the individual debt are null and void. The purchaser may apply for a refund of land payments, compensation, or fines, due to the non-fulfillment of the obligations of the Seller, as stated in the Sale and Purchase Binding Agreement.*

**Keywords :** *Juridical Implications, Binding Sale and Purchase, Individual Debt Guarantee*

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta karunia-Nya kepada penulis. Karena dengan segala curahan nikmat-Nya yang tak terhingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: ***Implikasi Yuridis Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Hutang Perseorangan*** ini, sebagai tanggung jawab terakhir penulis dalam menyelesaikan program studi strata dua (S2) Magister Kenotariatan UNISSULA dengan baik. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW, sebagai teladan pemimpin umat sepanjang zaman yang telah menunjukkan kita dari jalan kegelapan menuju jalan yang terang yaitu Agama Islam.

Penyelesaian tesis ini, mungkin tidak dapat berjalan dengan lancar tanpa dukungan dari banyak pihak. Penulis ucapkan terimakasih kepada beberapa pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S. H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah senantiasa meluangkan waktu dan memberikan bimbingan kepada penulis hingga tesis ini, dapat terselesaikan dengan tepat waktu.
5. Ayahanda Sutiono, dan Ahmad Baidhowi dan ibunda Warti, dan Endang Sulistyaningsih yang telah membantu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, waktu, dan biaya kepada penulis.

6. Adik-adik penulis, Haura Hanun Salsabil, Sita Nurmala, dan Daffa Tsabit Avianto yang selalu memberikan motivasi, dan dukungannya dalam penulisan ini.
7. Ibu Titik Samsiyati, SH yang telah mendukung penulis, dengan memberikan izin dan motivasi sebagai karyawan dan juga mahasiswa dalam waktu yang bersamaan.
8. Teman-teman kantor penulis, Mbak Hesti, Mba Lani, Mbak Mei, Mbak Salma, Mba Hani, yang mendukung dan membantu penulis untuk dapat membagi waktu bekerja dan menulis penelitian ini.
9. Teman-teman angkatan penulis yang selalu memberikan dukungan, dan motivasi untuk segera lulus menyusul mereka.
10. Semua pihak yang banyak berperan tidak hanya dalam penulisan tesis ini melainkan juga dalam perjalanan hidup penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Tiada kata yang dapat penulis sampaikan kecuali ucapan Alhamdulillah, dan terimakasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat dan HidayahNya kepada semua pihak yang telah membantu penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat, berkah, menjadi ladang pahala dan menambah wawasan bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 31 Agustus 2022

Penulis



( Eka Pratiwi )

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Penelitian .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19

A. Tinjauan Tentang Akta Otentik .....	19
B. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	32
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....	48
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>60</b>
A. Tinjauan tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	60
B. Tinjauan Tentang Akta Kuasa Menjual .....	63
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perspektif Islam.....	67
D. Analisis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Atas Tanah yang Masih Menjadi Jaminan Hutang Perseorangan.....	75
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
A. KESIMPULAN .....	99
B. SARAN .....	99



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia sebagai makhluk sosial merupakan manusia saling berinteraksi antara manusia satu dengan manusia lainnya dalam kehidupan berkelompok. Kelompok-kelompok tersebut dapat berupa kelompok-kelompok kecil yang terdiri dari dua orang, masyarakat menengah yang terdiri dari banyak orang seperti perkumpulan masyarakat, dan masyarakat terbesar seperti negara.<sup>1</sup> Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia mempunyai tujuan dalam memenuhi segala aspek kebutuhannya, sehingga diperlukan hubungan antara masyarakat satu dengan yang lain, agar dapat mencapai suatu tujuan dan juga melindungi segala kepentingannya. Karena hal itu, manusia sangat membutuhkan suatu aturan yang dapat mengatur hubungan yang terjadi diantara mereka.

Aturan-aturan tersebut bersifat sederhana, namun seiring dengan semakin banyaknya permasalahan yang dilakukan oleh perbuatan manusia sendiri, maka aturan-aturannya pun menjadi semakin sulit untuk dirumuskan, sehingga membutuhkan pihak lain dalam pembuatan, pelaksanaan, maupun penegakannya, agar tercipta ketertiban yang keteteraturan. Di dalam masyarakat dapat dijumpai berbagai macam pedoman atau ukuran yang bertujuan untuk berperilaku, yang disebut

---

<sup>1</sup> R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 297.

dengan norma atau kaidah-kaidah. Hal tersebut dapat didefinisikan sebagai hukum.<sup>2</sup>

Menurut hukum yang berlaku, Indonesia merupakan negara hukum. Hal ini telah dipertegas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka semua rakyat Indonesia harusnya mampu berbuat dengan kesiapan bertanggung jawab di hadapan hukum yang berlaku.<sup>3</sup> Diawali pendapat dari Immanuel Kant yang mengartikan Negara Hukum adalah Negara Hukum Formal (Negara berada dalam keadaan statis atau hanya formalitas, yang biasa disebut dengan Negara Penjaga Malam / Nachtwakestaat). Sedangkan F.J. Stahl, kalangan ahli hukum Eropa Kontinental memberikan ciri-ciri Negara hukum (rechtstaat) sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a. Pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia;
- b. Pemisahan kekuasaan Negara;
- c. Pemerintahan berdasarkan undang-undang;
- d. Adanya Peradilan Administrasi.

Salah satu perwujudan interaksi sosial dalam masyarakat, ialah dengan saling melakukan transaksi jual beli, untuk memenuhi segala kebutuhannya. Jual beli menurut Burgelijk Wetboek KUH Perdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan

---

<sup>2</sup> <http://ernawintri.blogspot.co.id/2012/04/pengantar-ilmu-hukum.html>, diakses tanggal 29 Juni 2022, pukul 17.02 WIB.

<sup>3</sup> Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>4</sup> Fatkhurohman, Dian Aminudin dan Sirajudin, *Memahami Keberadaan Mahkamah Konstitusi di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 1.

dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>5</sup> Sedangkan dalam Agama Islam, istilah jual beli dapat diartikan dalam beberapa pengertian, antara lain yaitu :<sup>6</sup>

1. Menurut Imam Taqiyuddin dalam kitab Kiffayatul Al Akhyar : jual beli adalah saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab qobul, dengan cara yang sesuai dengan syara (Taqiyuddin, t.th:329).
2. Menurut Sayyid Sabiq dalam Kitabnya Fiqh Sunnah : Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan (Sabiq, t.th:126).

Salah satu hubungan keperdataan dalam jual beli adalah dengan dibuatnya perjanjian antara para pihak mengenai sesuatu hal. Perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihakpun bermacam-macam, sesuai dengan kesepakatan dan kebutuhan para pihak yang membuatnya. Bagi umat Islam sendiri, pengaturan mengenai perjanjian jual beli telah dijelaskan, sebagaimana Firman Allah SWT, dalam Alquran :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang

<sup>5</sup> Burgelijk Wetboek ,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1457

<sup>6</sup> <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Bisnis/article>, diakses pada tanggal 29 Juni 2022 pukul 18.40 WIB

berhutang itu mendektekan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya .“ (QS. Al-Baqarah: 282).<sup>7</sup>

Sedangkan pengaturan tentang perjanjian jual beli, menurut Undang-undang, termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*overeenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tidak lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak.<sup>8</sup>

Dalam perjanjian jual beli juga terdapat persetujuan dari penjual dan pembeli berupa penyesuaian kehendak, dimana penjual berkehendak menjual barang miliknya dan pembeli berkehendak untuk membeli barang milik penjual. Ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga.

---

<sup>7</sup> Al Quran, Surat Al Baqarah ayat 282

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumi, 1986), hlm. 23.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban, yaitu:<sup>9</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan untuk pengertian barang yang dapat menjadi obyek dalam perjanjian jual beli adalah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam bidang pertanahan, khususnya untuk jual beli tanah, perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana termuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>10</sup> Akan tetapi, di dalam praktek sering dijumpai para pihak yaitu penjual dan pembeli membuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah oleh karena persyaratan

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 181.

<sup>10</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

jual beli belum terpenuhi, seperti sertipikat tanah belum atas nama penjual atau pajak belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara bertahap/angsur.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilahirkan dalam praktek sehari-hari, tentunya dapat diperkenankan, walaupun tidak terdapat pengaturannya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Hal ini sebagai konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum perjanjian di Indonesia, yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Sama seperti dalam perjanjian jual beli lainnya, dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, calon penjual harus orang yang dapat bertindak bebas atas tanah tersebut atau dengan kata lain, calon penjual pemilik tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi objek pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli sendiri dapat dibuat bawah tangan antar para pihak, dengan saksi-saksi, atau dapat pula dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat akta otentik.<sup>11</sup> Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, Notaris mempunyai kewajiban untuk

---

<sup>11</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris, harus telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakan isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Jadi para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, juncto Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014, tentang Jabatan Notaris, yang mengatur secara rinci, tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak. Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli harus dapat mengatur dengan jelas isi dari pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, serta hak dan kewajiban para pihak, agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Salah satunya, sesuai dengan kasus yang akan peneliti angkat dalam penelitian ini, dimana jual beli dilakukan pada saat tanah yang menjadi objek jual beli, masih menjadi jaminan untuk hutang kepada pihak lain. Dalam kasus ini, pihak pembeli telah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati antara kedua belah pihak, dalam dua kali pembayaran. Untuk mendapatkan kepastian hukum atas jual beli tersebut, pihak penjual dan pembeli bersama-sama mengikatkan diri dalam suatu Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli, dan Kuasa Menjual dihadapan Notaris. Beberapa waktu kemudian, barulah diketahui bahwa penjual memiliki hutang kepada saudaranya yang dijamin dengan tanah yang diperjualbelikan tersebut.

Merujuk dari kasus diatas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang keberadaan akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang objeknya masih menjadi jaminan hutang piutang perseorangan, dengan judul :

**“IMPLIKASI YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL ATAS TANAH YANG MENJADI JAMINAN HUTANG PERSEORANGAN”.**

#### **B. Rumusan Permasalahan**

Adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah implikasi yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual atas objek tanah yang menjadi jaminan hutang perseorangan, yang dibuat oleh Notaris ?
2. Bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab para pihak atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ?
3. Bagaimanakah bentuk Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas tanah yang menjadi jaminan hutang perseorangan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah apa yang ingin dicapai oleh peneliti di dalam penelitiannya. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis, implikasi yuridis pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas tanah yang menjadi jaminan hutang perseorangan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis, tanggung jawab para pihak atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.
3. Untuk mengetahui bentuk dan sifat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat penulis ambil dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya tentang hukum jual beli objek tanah yang masih dijaminan di bank.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literature kepustakaan tentang penyelesaian masalah yang nantinya mungkin terjadi dari proses jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak sesuai prosedur yang telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan, lebih khususnya jual beli yang objeknya masih dijaminan di bank.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi ilmu pengetahuan dan memperkaya wawasan mengenai jual beli tanah di Indonesia.

## 2. Manfaat praktis

- a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Menjadikan sarana bagi penulis untuk selalu mengembangkan pola pikir dan meningkatkan penalaran tentang apa yang diteliti.
- c. Menjadi sumbangsih pemikiran agar ke depannya masyarakat lebih teredukasi mengenai prosedur jual beli tanah, yang baik dan benar sesuai dengan hukum positif yang ada di Indonesia, agar tidak ada yang dirugikan dalam jual beli tersebut.

## E. Kerangka Konseptual

Konseptual penelitian merupakan hubungan konsep satu dengan konsep lainnya, dari masalah yang ingin diteliti, yang digunakan sebagai landasan suatu penelitian. Kerangka konseptual diungkapkan beberapa definisi berfikir atas suatu dasar penelitian. Agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap pokok-pokok pembahasan dalam penulisan ini, maka penulis akan memberikan konsep yang bertujuan untuk menjelaskan berbagai istilah yang digunakan dalam penelitian ini. Adapun istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Implikasi Yuridis

Arti kata Implikasi sendiri, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah keterlibatan atau keadaan terlibat.<sup>12</sup> Dalam kamus hukum, Implikasi Yuridis dapat pula disebut sebagai akibat hukum, yaitu akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Lebih singkatnya akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>13</sup>

## 2. Akta Pengikatan Jual Beli

Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dapat diperoleh pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang memiliki tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli), sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan suatu bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat berwenang, dalam hal ini Notaris, yang berisi hak dan kewajiban penjual dan pembeli.

## 3. Akta Kuasa Menjual

Sedangkan Akta Kuasa Menjual sendiri, merupakan akta autentik yang dibuat untuk melengkapi pembuatan PJB, yang berisi tentang pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan proses peralihan hak atas objek jual beli tersebut.

## 4. Jaminan Hutang

---

<sup>12</sup> <https://kbbi.web.id/implikasi>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 21.14

<sup>13</sup> Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta

Jaminan adalah segala sesuatu yang dijadikan tanggungan terhadap suatu kewajiban.<sup>14</sup> Salah satu fungsi jaminan dalam pembiayaan adalah untuk mengamankan pembayaran kembali pembiayaan, apabila nasabah ingkar janji atau wanprestasi.<sup>15</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (kadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis.<sup>16</sup> Pengertian Teori kepastian hukum menurut para ahli, antara lain ialah sebagai berikut :

- a. **Menurut Hans Kelsen**, hukum adalah sebuah sistem atau norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Aturan-aturan itu menjadi bayaran bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan

<sup>14</sup> <https://kbbi.web.id/implikasi>, diakses pada tanggal 26 Juni 2022, pukul 21.14 WIB

<sup>15</sup> <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3074> diakses pada tanggal 26 Juni 2022 pukul 21.51 WIB

<sup>16</sup> Dominicus Rato, *Filsafat Hukum mencari : Memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

bukan ilmu alam.<sup>17</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.<sup>18</sup>

Menurut Hans Kelsen juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah :

- a. Hukum positif yaitu Undang-undang.
  - b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
  - c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
  - d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.
- b. **Menurut Utrecht**, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa kewanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karna dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang bebaskan atau dilakukan pemerintah terhadap individu.<sup>19</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum

---

<sup>17</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), hlm. 12.

<sup>18</sup> Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusamedia, 2009), hlm. 343.

<sup>19</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

- a. **Menurut Satjito Rahardjo** perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>20</sup>
- b. **Menurut Muktie, A. Fadjar** perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>21</sup>
- d. **Menurut CST Kansil**, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa

---

<sup>20</sup> Satijipto Raharjo, "Ilmu Hukum", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 53

<sup>21</sup> Setiono, Rule Of Law (supremasi hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm.3

aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>22</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dalam arti meneliti kaedah atau norma.<sup>23</sup> Penelitian hukum normatif ini juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan, dimana bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.

Penelitian ini juga bersifat deskriptif analitis yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala<sup>24</sup>, kemudian dilakukan analisis terhadap gejala tersebut. Dalam penelitian ini, peneliti akan memaparkan pengertian tentang perjanjian dan asas-asas yang termuat dalam perjanjian jual beli, hal-hal apa saja yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah serta pengertian dan bagaimana proses penyerahan hak milik (*levering*) dalam jual beli tanah.

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm 3

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 29.

<sup>24</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini mencoba mengkaji keterkaitan antara penggunaan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bagian dari proses jual beli tanah serta peranan dan kewajiban dari notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini akan digunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi dokumen atau kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder.<sup>25</sup> Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pembuatan perjanjian jual beli dan dibidang pertanahan khususnya yang menyangkut pemindahan/peralihan hak atas tanah yang masih menjadi jaminan bank. Bahan hukum sekunder yaitu buku, jurnal, artikel, tesis yang berkaitan dengan perjanjian dan aturan-aturan dalam jual beli atas bidang tanah.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu : Studi kepustakaan atau studi dokumen, untuk mengumpulkan data sekunder terkait masalah yang diajukan dengan cara mempelajari

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 9, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 23-24.

buku-buku, hasil penelitian, jurnal hukum, serta peraturan perundang-undangan atau bahan pustaka mengenai pengikatan jual beli, kuasa menjual dan jaminan.

## **5. Metode Analisis Data**

Penganalisan dan pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bertujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang diteliti.<sup>9</sup> Metode kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, kasuistis sifatnya namun mendalam dan menyeluruh.

## **H. Sistematika Penelitian**

Penulisan hukum ini terbagi dalam 5 (lima) bab yang masing-masing bab pada keterkaitan yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan ini bertujuan agar penulisan hukum ini dapat lebih terarah dan sistematis. Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan lebih lanjut dalam sistematika sebagai berikut :

### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini berisikan uraian tentang latar belakang masalah, penelitian perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisikan tentang tinjauan umum yang terkait mulai dari teori-teori hukum serta peraturan-peraturan yang mendasari dan berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

## **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari studi pustaka dengan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang telah ditentukan dalam bab I, sistematika penyajian data dan pembahasannya disesuaikan dengan pokok-pokok permasalahan yang ada.

## **Bab IV Penutup**

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian, setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang membangun demi kesempurnaan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Akta Otentik

Pengertian tentang akta otentik dapat diperoleh antara lain dari rumusan pasal-pasal berikut ini :<sup>26</sup>

- Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

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

- Pasal 165 HIR :

Suatu akta otentik, ialah suatu akta yang telah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu, memberikan diantara para pihak dan sekalian ahli warisnya serta semua orang yang memperoleh hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan di dalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka; namun mengenai yang terakhir ini hanyalah sekedar yang dituturkan itu ada hubungannya, langsung dengan pokok isi akta.

- Pasal 285 RBg:

Akta otentik adalah akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan

---

<sup>26</sup> Lihat Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pejabat-pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum didalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang secara gamblang dipaparkan didalamnya bagi pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang mendapat hak dari padanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan masalah pokok yang diatur dalam akta tersebut.

Dari ketiga rumusan pasal tersebut di atas, dapat diperoleh suatu pengertian bahwa suatu akta adalah akta otentik apabila:

- Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturanperundang-undangan;
- Pembuatan akta dilakukan oleh atau di hadapan pegawai/pejabat umum;
- Pegawai/ pejabat umum tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut; dan
- Dibuat ditempat pejabat/ pegawai umum yang berwenang tersebut.

Selain akta otentik mempunyai keempat ciri tersebut di atas, terdapat beberapa perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang di bawah tangan, yaitu :<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hlm. 54.

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Ditinjau dari segi pembuatannya, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal 2 (dua) bentuk cara membuat akta otentik, yaitu:

1. Dibuat oleh pejabat/ pegawai umum

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat/ pegawai umum, pada dasarnya mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Inisiatif tidak datang dari orang kepada siapa akta itu diberikan, seperti panggilan atau berita acara sidang.
- b. Meskipun demikian dalam hal tertentu dimungkinkan adanya permohonan dari orang yang bersangkutan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengemudi (SIM).

Begitu juga dengan notaris dalam hal tertentu dapat juga bertindak membuat akta otentik yang dibuat olehnya sebagai pejabat yang berwenang. Misalnya dalam hal rapat

umum pemegang saham (RUPS) perseroan, dimana notaris bertugas untuk membuat *verslag* atau laporan tentang hal-hal yang terjadi, dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS tersebut. Notaris hanya mengkonstatir atau menentukan segala tingkah laku para peserta RUPS yang hadir.

2. Dibuat di hadapan pejabat/ pegawai umum

Akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat/ pegawai umum misalnya dibuat di hadapan notaris, mempunyai ciri pokok antara lain:<sup>28</sup>

a. Pada umumnya bersifat partai.

Pihak yang datang di hadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Oleh karena pihaknya bersifat partai, maka akta otentik yang dibuat notaris disebut akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.

b. Inisiatif datang dari para pihak.

Para pihak atas kemauan sendiri, datang ke kantor notaris dan di hadapan notaris kedua belah pihak atau para pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri dimana keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*). Kemudian, para pihak meminta kepada notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

---

<sup>28</sup> *Ibid*

c. Notaris bersifat pasif.

Pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta hal-hal apa saja yang diterangkan para pihak. Notaris tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para penghadap.<sup>29</sup>

Namun sikap yang demikian, dianggap terlampau kaku, oleh karena itu pada masa sekarang, muncul pendapat bahwa notaris memiliki kewenangan untuk mengkonstatir atau menentukan apa yang terjadi di hadapan matanya. Oleh karena itu, notaris berhak mengkonstatir atau menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak.

Sifat pasif ditinjau dari segi rasio tidak mutlak tetapi dilenturkan secara relatif dengan acuan penerapan pada prinsipnya notaris tidak berwenang menyelidiki kebenaran keterangan yang dikemukakan para pihak, akan tetapi dalam hal keterangan yang disampaikan para pihak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, maka dalam hal yang demikian notaris mesti menolak membuat akta yang diminta.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), hlm. 9.

<sup>30</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 573.

Selain itu, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apayang dimuat di dalamnya kepada :<sup>31</sup>

1. para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya;
2. orang-orang yang mendapat hak dari mereka yang membuatnya.

Untuk menilai keabsahan suatu akta otentik atau akta notaris yang bersifat partai harus dipenuhi syarat formil dan syarat materiil dari akta otentik atau akta notaris tersebut, dengan penjelasan sebagai berikut :<sup>32</sup>

#### 1. Syarat formil

Terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi untuk mendukung keabsahan akta otentik atau akta notaris, yaitu:

- a. Dibuat di hadapan pejabat/ pegawai yang berwenang, dimana pada umumnya di hadapan notaris, tetapi ada kemungkinan pejabat lain, seperti:
  - PPAT dalam transaksi jual-beli tanah yang terdaftar atau bersetipikat (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan);
  - Pegawai Pencatat Nikah pada Kantor Urusan Agama (KUA) dalam pembuatan akta nikah.
  - Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, untuk penerbitan Akta Nikah bagi warga non muslim, penerbitan Akta Kelahiran, Akta Kematian.

<sup>31</sup> Lihat Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>32</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 574.

Pada intinya ialah pejabat yang berwenang menurut Undang-undang. Apabila dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang, Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa akta otentik tersebut tidak sah diperlakukan sebagai akta otentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat apabila para pihak menandatangani.

- b. Dihadiri oleh para pihak;
- c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat/pegawai umum yang bersangkutan;
- d. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;
- e. Menyebut identitas notaris (pejabat), penghadap dan para saksi;
- f. Menyebut tempat, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatanakta;
- g. Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap;
- h. Ditandatangani semua pihak; dan
- i. Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan padabagian penutup akta.

## 2. Syarat materiil

- a. Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
- b. Isi keterangan merupakan perbutan hukum; dan

c. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti.

Hal ini sesuai dengan fungsi akta yang digariskan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Dengan demikian, Undang-undang sendiri telah menentukan fungsi akta otentik sebagai alat bukti dengan tulisan, oleh karenanya pembuatan akta otentik pun dimaksudkan sebagai alat bukti.

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBg menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud di atas diperoleh suatu akta otentik yang telah dibuat dengan memenuhi semua persyaratan formiil dan materiil sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya dan apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).<sup>33</sup> Oleh karena itu, untuk melekatkan nilai kekuatan yang seperti itu pada akta otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang ada pada akta otentik sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijsrucht*)

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 566.

Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang. Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik atau dalam bahasa Latin disebut *acta publica probant sese ipsa*.<sup>34</sup> Hal ini berarti apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya manandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta tersebut terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Kemampuan ini menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, dimana akta yang dibuat di bawah tangan yang baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan

---

<sup>34</sup> Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, 55

sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, pada akta tersebut melekat kekuatan bukti lahiriah. Dari penjelasan tersebut di atas, kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, yang menjadi persoalan bukan isi dari akta tersebut ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai keabsahan dari tanda tangan pejabat yang membuat akta otentik tersebut.

## 2. Kekuatan pembuktian formal (*Formele Bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.<sup>35</sup> Pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktian

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.57.

ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri. Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian formal ini juga tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yang merupakan pembuktian lengkap.

### 3. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*)

Dahulu dianut pendapat, bahwa dengan kekuatan pembuktian formal tadi, habislah kekuatan pembuktian dari akta otentik. Ajaran semacam itu yang dinamakan "*de leer van de louter formele bewijskracht*" telah ditinggalkan, oleh karena hal itu merupakan pengingkaran terhadap perundang-undangan sekarang, kebutuhan praktek dan sejarah. Maksud dari kekuatan pembuktian material adalah keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah di antara

para pihak dan ahli waris serta para penerima hak, dengan pengertian:

- a. bahwa akta itu, apabila dipergunakan di muka pengadilan, adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu;
- b. bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang.

Dari hal-hal tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu akta otentik apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu. Walaupun pada umumnya dianut yang dinamakan "*vrije bewijstheorie*", yang berarti bahwa kesaksian para saksi misalnya tidak mengikat hakim pada alat bukti itu, akan tetapi lain halnya dengan akta otentik, dimana undang-undang mengikat hakim pada alat bukti itu. Sebab jika tidak demikian, apa gunanya undang-undang menunjuk para pejabat yang ditugaskan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti, jika hakim begitu saja dapat mengenyampingkannya.

Berdasarkan pada hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka terlihat bahwa suatu akta untuk menjadi akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan melewati tahapan-tahapan yang cukup kompleks, sehingga kekuatan

pembuktian yang terdapat pada akta otentik adalah lebih kuat daripada akta yang dibuat di bawah tangan. Dengan demikian, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik harus benar-benar diperhatikan oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak hanya membuktikan adanya hak dan kewajiban bagi calon penjual dan calon pembeli, namun juga memberikan kepada ahli waris-ahli waris mereka dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka yang membuatnya.

Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

- (1) Setiap akta notaris terdiri atas:
  - a. awal akta atau kepala akta;
  - b. badan akta;
  - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
  - a. judul akta;
  - b. nomor akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkrpentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian-uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penterjemah akta apabila ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

## **B. Tinjauan Tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, masyarakat senantiasa untuk melakukan suatu perbuatan perdata yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, baik yang dibuat secara lisan atau tertulis. Perjanjian yang dibuat

secara tertulis terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu yang dibuat di bawah tangan dan secara otentik. Pengertian perjanjian sendiri dapat dilihat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian tersebut terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum bersegi dua karena untuk terjadinya perbuatan hukum yang dimaksud diperlukan minimal 2 (dua) orang yang memiliki persesuaian kehendak untuk membuat perjanjian.

Di dalam berbagai literatur dapat ditemukan banyak pendapat mengenai perjanjian antara lain:

- Menurut Prof. R.Subekti,S.H.:<sup>36</sup>

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

- Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro,S.H.:<sup>37</sup>

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihaklain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Selanjutnya di dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena

<sup>36</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 12, (Jakarta: PT Intermedia, 1990), hlm. 1.

<sup>37</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1973), hlm. 19.

persetujuan, maupun karena Undang-undang. Dari rumusan yang demikian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menyatakan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>38</sup>

## 2. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas umum yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- Asas Personalia

---

<sup>38</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 2.

Asas ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Dari rumusan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibedakan ke dalam:<sup>39</sup>

1. untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri secara pribadi.
2. sebagai wakil dari pihak tertentu, dapat dibedakan ke dalam:
  - a. yang merupakan suatu badan hukum dimana orang perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlaku ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut yang akan menentukan sampai seberapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batasan-batasannya.
  - b. yang merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua,

---

<sup>39</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.17-18

kekuasaan wali dari anak yang di bawah umur,  
kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

3. sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

- **Asas Konsensualisme**

Kata konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda atau bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.<sup>40</sup>

Asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pasal yang mengatur

tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat sebagai berikut:

---

<sup>40</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dengan demikian hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sudah sah dan mengikat perjanjian tersebut serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>41</sup>

- **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan membuat perjanjian mempunyai kebebasan untuk menentukan dengan siapa perjanjian hendak dibuat, isi atau klausul-klausul dalam perjanjian, serta bentuk dari perjanjian tersebut. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengemukakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Semua perjanjian disini berarti perjanjian apa saja, baik perjanjian yang telah ada dan diatur dalam Kitab Undang-

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 4

Undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang baru muncul dengan suatu nama yang mungkin belum diatur undang-undang. Namun demikian, terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut, yaitu:

1. Bahwa perjanjian itu harus didasarkan kepada itikad baik;
2. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan/ ketertiban umum;
3. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hati nurani dan memperhatikan keseimbangan bagi para pihak;
4. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>42</sup>

• **Asas Kekuatan Mengikat**

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat kepada pihak- pihak yang membuatnya. Asas kekuatan mengikat terdapat pada Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

---

<sup>42</sup> Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Timbul Karena Hutang Piutang," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2007), hlm. 19-22.

Suatu perjanjian adalah perjanjian yang sah menurut hukum apabila keempat syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terpenuhi, yaitu:<sup>43</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Kesepakatan atau *consensus* merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Menurut Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Sedangkan, orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 19-23.

siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

### 3. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau dalam hal ini mempunyai pengertian bahwa dalam membuat perjanjian harus ada obyek yang diperjanjikan. Adapun yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur. Dalam syarat ketiga ini, Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya,<sup>44</sup> oleh karena apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu yaitu tidak jelas jenisnya, maka perjanjian yang demikian adalah tidak sah.

Disamping suatu hal tertentu, undang-undang juga menyinggung mengenai sesuatu yang tidak mungkin untuk dijadikan obyek perjanjian yaitu suatu prestasi yang merupakan sesuatu yang secara obyektif atau mutlak tidak mungkin dapat dilaksanakan. Perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dikerjakannya.

### 4. Suatu sebab yang halal

---

<sup>44</sup> Lihat Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengertian suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud di dalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan/atau dengan kesusilaan dan/atau dengan ketertiban umum. Menurut Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Keempat syarat tersebut secara garis besar dapat dimasukkan kedalam 2 (dua) golongan, yaitu syarat (1) dan syarat (2) termasuk dalam syarat subyektif dan syarat (3) dan syarat (4) termasuk dalam syarat obyektif. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat dapat menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (apabila pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (apabila pelanggaran terhadap unsur obyektif).

#### **4. Subyek Perjanjian**

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa perjanjian terbentuk karena terjadinya pesesuaian kehendak antara dua orang atau lebih. Dengan demikian subyek yang menjadi pendukung dalam perjanjian sekurang- kurangnya harus ada dua orang dan masing-masing orang tersebut menduduki tempat yang berbeda dimana satu orang

menjadi pihak kreditur yaitu pihak yang berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya sebagai debitur yaitu pihak yang wajib berprestasi atau berkewajiban memenuhi prestasi.

Beberapa orang kreditur berhadapan dengan seorang debitur atau sebaliknya tidak mengurangi sahnya perjanjian. Misalnya jika pada mulanya kreditur terdiri dari beberapa orang kemudian yang tinggal hanya seorang kreditur saja berhadapan dengan debitur juga tidak mengurangi sahnya perjanjian. Oleh karenanya sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari :<sup>45</sup>

1. Individu sebagai *persoon* bersangkutan yang terbagi atas:
  - a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.
  - b. *Rechts persoon* atau badan hukum.
2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan/hak orang lain tertentu.
3. *Persoon* yang dapat diganti.

Tentang siapa-siapa yang dapat menjadi debitur sama keadaannya dengan orang-orang yang dapat menjadi kreditur, yaitu:<sup>46</sup>

1. Individu sebagai *persoon* yang bersangkutan yang terbagi atas:
  - a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.
  - b. *Rechts persoon* atau badan hukum.
2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan/hak orang lain tertentu.

---

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 15

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 16-17.

3. Seseorang yang dapat diganti menggantikan kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin dan persetujuan kreditur.

## 5. Jenis Benda-Benda yang Dapat Diperjanjikan

Jenis Benda-benda yang dapat diperjanjikan dapat dibagi sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a. Benda bertubuh dan tidak bertubuh

Benda yang bertubuh adalah benda yang berwujud sedangkan benda yang tidak bertubuh adalah berupa hak yang dapat diperlakukan.

Perbedaan kedua macam benda itu terletak pada penyerahannya (*levering*).

- b. Benda bergerak dan tidak bergerak

Benda dianggap bergerak atau tidak bergerak bergantung pada kemungkinan apakah benda itu dapat atau tidak dapat dipindah dengan mempertahankan sifatnya sebagai benda tersendiri.

Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan. Dalam buku Asser- Scholten dikatakan bahwa benda bergerak adalah semua benda bertubuh yang langsung atau tidak langsung tidak ada hubungan (langsung atau tidak langsung) dengan tanah dan tidak termasuk benda tak bergerak karena tujuannya.

---

<sup>47</sup> Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 3-7.

Sedangkan, benda tidak bergerak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) grup, yaitu benda yang tidak bergerak karena:

1) Sifatnya (*aard*)

Benda tidak bergerak karena sifatnya adalah tanah, yaitu tiap bagian dari bumi yang dapat diberi batas-batasnya dan segala sesuatu yang langsung atau tidak langsung melekat padanya dalam satu kesatuan, yakni tanah dengan segala sesuatu yang melekat dengan tanah, baik organis maupun mekanis. Termasuk dalam grup ini adalah:

- Tanah berupa pekarangan serta kebun dan
- Segala sesuatu yang tumbuh di atas tanah, seperti tanaman berakar dan juga hasil yang belum dipetik, dan yang dibangun dan benar-benar melekat pada tanah dengan fundamen (bukan yang diletakkan saja di atasnya) atau dengan paku pada tanah dan bangunan.

2) Tujuannya (*bestemming*)

Benda tidak bergerak menurut tujuannya adalah benda yang walaupun sebenarnya bukan benda tetap dibuat untuk selalu membantu harta tetap tertentu. Benda ini juga disebut benda pembantu (*hulpzaken*). Benda pembantu ini dianggap selalu membantu benda tetap, jika benda pembantu itu melekat pada benda tetap dengan paku, semen atau bahan pengikat lain dan

tidak dapat dilepas dari benda tetap itu tanpa merusak satu atau lainnya.

3) Penunjukan undang-undang (*wetsaanduiding*)

Benda tak bergerak karena ketentuan UU adalah semua hak dan tagihan yang mempunyai sebuah benda tidak bergerak sebagai obyek.

4) Benda tidak bergerak karena sifatnya.

c. Benda yang dapat dan tidak dapat diperdagangkan

Definisi kedua golongan benda ini tidak diberikan oleh Undang-undang, tapi umumnya dapat disimpulkan dari teks undang-undang yang menyebut beberapa benda yang tidak dapat dijual atau disewa, terutama ditinjau dari maksud benda itu, apakah untuk kepentingan umum atau dinas umum, seperti jalan, pantai, sungai, penjara, stasiun bis, dll. Pemerintah sebagai badan hukum dapat menjadi pemilik benda yang tidak dapat diperdagangkan.

d. Benda yang dapat dan tidak dapat dibagi

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang dengan mempertahankan sifatnya dapat dibagi menjadi bagian-bagian lebih kecil tanpa terlalu banyak menyusutkan harganya. Pada umumnya benda tetap adalah benda yang dapat dibagi. Benda bergerak biasanya tidak dapat dibagi, namun benda bergerak yang dapat dibagi pada umumnya adalah benda yang tidak memperdulikan

bentuknya, tetapi memperhatikan banyaknya atau beratnya, seperti bahan pakaian, minuman, buah anggur, semen, dan sebagainya.

e. Benda yang dapat dan tidak dapat diganti

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang hanya ditentukan oleh macamnya, yaitu benda yang ditetapkan oleh kualitas dan/atau jumlahnya. Membedakan benda secara lain dari macamnya dapat dilakukan dengan menentukannya secara individual karena berciri tersendiri. Benda dapat dibedakan dari yang lain, meskipun macamnya sama, seperti berlian istimewa, sepatu lelaki/perempuan model khusus, dsb. Apakah sebuah benda dapat diganti atau tidak, bukanlah bergantung pada sifatnya, namun selalu pada maksud pihak-pihak.

f. Benda yang musnah dan tidak musnah dipakai

Suatu benda dianggap benda yang musnah dipakai, jika benda itu adalah benda yang bergerak dan musnah karena pemakaiannya secara normal. Contoh: makanan, bahan bakar. Namun apakah benda itu memang dianggap sebagai benda yang habis dipakai juga bergantung pada maksud pihak-pihak.

g. Benda yang ada dan akan ada

Pembedaan benda yang akan ada adalah absolut (mutlak) atau relatif. Absolut tidak ada berarti benda itu sama sekali tidak ada, tidak tampak, yang harus masih tumbuh atau lahir, seperti hasil tanaman, dan anak hewan yang belum lahir. Relatif tidak ada,

berarti benda itu belum ada bagi seseorang atau belum dikuasainya. Pendapat ini berakibat bahwa mungkin saja suatu benda belum ada bagi seseorang, tetapi bagi orang lain sudah ada.

Dalam perundang-undangan perbedaan ini tampak dalam Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dalam ayat (1) ditentukan bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang boleh menjadi pokok suatu perjanjian. Namun, dalam ayat (2), dikecualikan suatu warisan (artinya: tidak dapat diperdagangkan) dari seseorang yang masih hidup, yang merupakan barang yang (untuk ahli waris) mungkin akan ada dalam waktu yang akan datang.

h. Benda utama dan benda tidak utama

Benda tidak utama adalah benda yang melekat pada suatu benda lain (yaitu benda utama) secara mekanis atau organis, sehingga benda tidak utama itu tidak tampak sebagai benda tersendiri. Benda tidak utama dianggap sebagai bagian dari benda utama karena perlekatan. Pada umumnya benda tidak utama ikut dengan benda utama dan disebut dalam perundang-undangan di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Benda tidak utama terpenting adalah hasilnya sampai waktu dipisah atau sampai jatuh tempo.

i. Benda utama dan benda pembantu

Benda pembantu adalah benda yang tidak melekat pada benda lain (benda utama), namun dimaksudkan untuk membantu benda lain itu terus- menerus.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan**

### **1 Pengertian Jaminan**

Pada umumnya, artinya adalah pemberian kekayaan seseorang dalam bentuk barang / penanggungan dalam hal pembayaran hutang yang ditanggung yang dituangkan dalam bentuk pernyataan kesanggupan menanggung. Hal ini berarti semua barang berharga milik debitur menjadi jamin yang dipergunakan untuk memenuhi tanggung jawab pada para kreditur dengan bersama-sama. Kata jaminan disini dapat diartikan juga sebagai tanggungan yang pada pembahasan ini hal yang dimaksud ialah kewajiban atas semua perjanjian dari seorang layaknya seperti yang ada pada Pasal 1131 BW ataupun kewajiban atas suatu perjanjian tertentu dari seorang layaknya yang dibahas pada Pasal 1139 sampai 1149 BW mengenai piutang yang di istimewa , Pasal 1150 sampai 1160 BW mengenai gadai dan Pasal 1820 sampai 1850 BW tentang penanggungan hutang, hak tanggungan ataupun fidusia.<sup>48</sup>

### **2. Sifat Jaminan**

Pada dasarnya, perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian accessoir. Perjanjian

---

<sup>48</sup> Mariam Darus, 1991, Perkembangan Lembaga2 Jaminan dlm Teori & Praktek, Bandung, Hal. 71.

pokok, menurut Rutten adalah, perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri. Sementara perjanjian *accessoir* adalah suatu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.<sup>49</sup> Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan pada perjanjian pokok.<sup>50</sup>

### 3. Asas – Asas Hukum Jaminan

Macam-macam asas yang ada pada hukum jaminan ialah antara lain :

- a) Azas *Publiciteit*, yakni azas yang mengartikan segala hak, termasuk hak tanggungan, hipotek, dan hak fidusia wajib di daftarkan. Tujuan dari adanya pendaftaran ini adalah agar pihak ke-3 bisa mengetahui jika benda yang dijaminan itu masih diberikan pembebanan jaminan;
- b) Azas *Specialiteit*, yakni azas yang berarti jika hak fidusia, hak tanggungan, serta hipotik hanyalah bisa diberikan beban atas benda-benda yang telah di daftarkan atas nama seseorang;
- c) Asas tidak dapat dibagi-bagi, merupakan asas yang berarti bahwa dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

<sup>49</sup> Op.Cit. Salim HS, hal. 29-30.

<sup>50</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, cet.3, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, hal. 37

- d) Asas inbezitsteliing, yakni asas bahwa yaitu barang yang digunakan sebagai jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai;
- e) Asas Horizontal, yakni asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah bukanlah satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat pada penggunaan hak pakai, baik tanah Negara.<sup>51</sup>

#### 4. Jenis-Jenis Jaminan

Hukum perdata melakukan penggolongan atas jaminan berdasarkan sifat atau bentuknya, dalam hal menurut pada sifatnya jaminan di bedakan jadi sebagai berikut :

- a) Jaminan umum Jaminan umum dibahas pada Pasal 1131 BW yang menyatakan jika “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur, dari aturan itu maka dapat diartikan jika setiap perjanjian yang telah disusun dan pada selanjutnya melahirkan suatu hutang atau suatu prestasi maka pembayarannya akan dijamin dengan semua harta benda milik debitur, baik harta yang sudah ada ataupun harta yang baru akan ada di kemudian hari.<sup>52</sup> Dalam jaminan umum memposisikan kreditur yang mempunyai piutang dan di jamin menggunakan jaminan

---

<sup>51</sup> Op.Cit., Salim HS, hlm.9.

<sup>52</sup> D.Y Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung: Mandar Maju, hlm.58.

umum bakal memperoleh pembayaran lunas secara adil bersama dengan para kreditur lain yang sederajat.<sup>53</sup>

b) Jaminan Khusus Dalam jaminan khusus kreditur mempunyai hak khusus, yang bisa dikarenakan oleh Undang-Undang ataupun dikarenakan pihakpihak yang dengan sengaja membuat perjanjian atasnya. Selanjutnya dalam hal jaminan didasarkan pada bentuk nya di bagi jadi 2 jenis :

- Jaminan perseorangan : Jaminan perseorangan mempunyai suatu karakteristik jika disana terdapat pihak yang menanggung serta pihak yang ditanggung utang-utang prestasinya;
- Jaminan kebendaan : Perjanjian jaminan kebendaan, selalu mensyaratkan adanya suatu barang tertentu yang dapat dalam bentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang menjadi jaminan atas pembayaran utang debitur.

---

<sup>53</sup> Ibid

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Tinjauan tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian dari perjanjian pengikatan jual beli dapat ditemui dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yanglain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari rumusan tersebut dapat dilihat unsur-unsur pokok (*essentialia*) dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>54</sup>

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan demikian dapat

---

<sup>54</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 2

dilihat bahwa yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pengertian mengenai barang dalam perjanjian jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya, tetapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.<sup>55</sup> Dari pengertian tersebut. Hal ini juga bersesuaian dengan maksud Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.<sup>56</sup> Dengan demikian segala macam barang yang mempunyai nilai kekayaan yang dapat diperdagangkan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusialaan dan ketertiban umum dapat menjadi obyek dalam perjanjian jual beli.

Di samping benda/barang, harga merupakan salah satu essentialia dalam persetujuan jual beli dimana harga berarti sesuatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dengan uanglah yang bisa dikategorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain di luar uang, berada di luar jangkauan persetujuan jual beli. Kalau harga barang yang dibeli tadi dibayar dengan benda lain yang bukan berbentuk uang,

---

<sup>55</sup> Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 182

<sup>56</sup> Lihat Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

jelas persetujuan itu bukan jual beli melainkan persetujuan tukar-menukar barang.<sup>57</sup>

Harga barang itu harus benar-benar harga yang sepadan dengan nilai yang sesungguhnya. Kesepadanan antara harga dengan barang sangat perlu untuk melihat hakekat persetujuan yang diperbuat dalam konkreto. Sebab kalau harga barang yang dijual sangat murah atau sama sekali tidak ada, jelas persetujuan yang terjadi dalam konkreto jelas bukan jual beli, akan tetapi hibah. Kesepadanan antara harga dengan nilai barang bukan merupakan syarat sahnya suatu persetujuan jual beli, akan tetapi kesepadanan harga ini dapat dikembalikan kepada tujuan jual beli itu sendiri yakni untuk mendapatkan pembayaran yang pantas atas barang yang dijual. Selain itu harga yang pantas/ sepadan diperlukan sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang terendah serta melindungi penjual atas salah angka (*dwaling*) dan tipu muslihat.<sup>58</sup>

Kalau harga yang pantas/ sepadan tidak dipergunakan sebagai patokan, penjual yang kena tipu atau paksa dengan harga yang murah, penjual tadi tidak bisa diperlindungi atas tindakan pemaksaan dan penipuan. Harga yang pantas dan sepadan ditentukan oleh persetujuan kedua belah pihak dimana penjual dan pembeli yang menetapkan harga yang pantas dan sepadan tersebut. Namun demikian, jika diantara penjual dan pembeli tidak dapat menentukan harga yang pantas dan sepadan

---

<sup>57</sup> *Ibid* hlm.183

<sup>58</sup> *Ibid*

maka kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga akan tetapi penentuan harga ini tidak bersifat mengikat, kecuali telah disepakati dalam persetujuan bahwa harga yang ditetapkan pihak ketiga mengikat bagi para pihak.<sup>59</sup>

## **B. Tinjauan Tentang Akta Kuasa Menjual**

Sebagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian bantuan ataupun pendahuluan, maka perjanjian<sup>60</sup> pengikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan. maka sebagaimana fungsinya, perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan untuk mempertegas perjanjian utamanya, serta menyelesaikan hubungan hukum terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila telah dilaksanakan seutuhnya.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, atau pemegang hak atas

---

<sup>59</sup> *Ibid*

<sup>60</sup> *Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. hlm. 80.*

tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual beli karena tidak hadirnya pihak penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang. Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan.

Akta jual beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis. Dan kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan

hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sering terkendala berbagai macam hal.

Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh Notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Kuasa yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli.

Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam instruksi tersebut menyebutkan :

- a. Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

- b. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- c. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
- d. Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

## C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perspektif Islam

### 1. Jual Beli dalam Hukum Islam

Jual beli telah disahkan oleh Al-Qur'an, sunnah, *ijma'* para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh *syara'*. Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan. Adapun firman Allah SWT. dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”<sup>61</sup>

Sayyid Quthb dalam tafsirnya *Fi Zhilal Al-Qur'an* mengemukakan bahwa Allah SWT. menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, karena tidak adanya unsur-unsur kepandaian, sesungguhnya keadaan alamiah dalam jual beli dan sebab-sebab lain uang menjadikan perniagaan pada dasarnya bermanfaat bagi kehidupan manusia. Sedangkan, perbuatan riba pada dasarnya merusak kehidupan manusia, Islam telah mengatasi keadaan-keadaan yang terjadi pada masa itu

<sup>61</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, (Bandung: PT Sygma, 2014), hlm. 59

dengan pengobatan yang nyata, tanpa menimbulkan gejolak ekonomi dan sosial.<sup>62</sup>

Riba adalah haram dan jual beli adalah halal. Jadi tidak semua akad jual beli adalah haram sebagaimana yang disangka oleh sebagian orang berdasarkan ayat ini diterangkan huruf *alif* dan *lam* adalah jenis, dan bukan untuk yang sudah dikenal karena sebelumnya tidak disebutkan ada kalimat *al-bai'* yang dapat dijadikan referensi, dan jika ditetapkan bahwa jual beli adalah umum, maka ia dapat dikhususkan dengan apa yang telah kami sebutkan berupa riba dan lainnya dari benda yang dilarang untuk diakadkan seperti minuman keras, bangkai dari apa yang disebutkan dalam sunnah dan *ijma'* para ulama. Allah SWT. berfirman dalam Q.S. An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.

Selain itu, terdapat beberapa hadist Nabi yang juga menerangkan jual beli, diantaranya, dari hadist Nabi yang berasal dari Raf'ah in Rafi' menurut riwayat *Al-Bazar* yang disahkan oleh *Al-Hakim*:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

<sup>62</sup> Sayyid Quthb, *Tafsir fi Dzhalil Qur'an*, Jilid I, (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), hlm. 383

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

*Sesungguhnya Nabi Muhammad SAW, pernah ditanya tentang usaha apa yang paling baik, nabi berkata: “Usaha seseorang dengan tangannya dan jual beli yang mabrur.”<sup>63</sup>*

Hadist Nabi di atas menyatakan usaha terbaik manusia adalah usaha yang dilakukan oleh tangan sendiri. Hal ini karena usaha yang dilakukan dengan tangan sendiri menunjukkan bahwa manusia hidup wajib melakukan sesuatu baik untuk urusan dirinya ataupun keluarganya serta masyarakat pada umumnya. Jadi, jika mencari uang tidak dibarengi dengan kerja keras serta resiko seperti halnya duduk di depan komputer sambil bermain *game* untuk mendapatkan penghasilan adalah kegiatan sia-sia yang membuang waktu dan kesempatan.

Para ulama dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual beli, karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Jual beli yang *mabrur* adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat sedangkan dusta itu adalah penyamaran barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyikan aib barang dari penglihatan pembeli. Adapun makna khianat lebih umum sebab selain menyamarkan bentuk barang yang dijual sifat, atau hal-hal luar seperti

---

<sup>63</sup> Ibnu Utsaimin, HR Bazzar no. 3731 dan dinilai shahih oleh al-Hakim. *Fath Dzil Jalalwa al Ikram bi Syarh*, jilid 9 dan 10, (Bulughul Maram) hal. 784.

dia menyifatkan dengan sifat yang tidak benar atau memberi tau harga yang dusta.

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat penting, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan *syari'at*. Oleh karena itu, praktek jual beli yang dilakukan manusia semenjak masa Rasulullah SAW. hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.

## **2. Syarat-Syarat Jual Beli dalam Hukum Islam**

Selain itu transaksi jual beli harus ada syarat syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli, baik itu penjual maupun pembeli.<sup>64</sup> Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad jual beli yaitu:

1. Syarat bagi orang yang melakukan akad antara lain:
  - a. Balight (berakal)
  - b. Beragama Islam, hal ini berlaku untuk pembeli bukan penjual, hal ini dijadikan syarat karena dikhawatirkan jika orang yang membeli adalah orang kafir maka mereka akan merendahkan atau menghina Islam dan kaum muslimin.
  - c. Tidak ada paksaan
2. Syarat barang yang diperjual belikan antara lain :

---

<sup>64</sup> Amir syarifudin, *garis garis besar fiqh*, (bandung : pustaka setia,2001), hlm.196

- a. Suci atau mungkin disucikan tidak sah menjual barang yang najis, seperti anjing, babi dan lain lain. Menurut syafiyah bahwa sebab keharaman arak, bangkai anjing, dan babi karena najis, berhala bukan karena najis tapi karena tidak ada manfaatnya.
- b. Memberi manfaat menurut syara', maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara, seperti menjual babi, anjing, dan lain-lain.
- c. Barang itu ada atau tidak ada ditempat tetapi penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya barang tersebut ditoko atau dipabrik dan yang lainnya disimpan digudang. Namun yang terpenting pada saat diperlukan barang itu sudah ada dan dapat dihadirkan pada tempat yang telah disepakati bersama.
- d. Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan seperti perkataan kujual kepada tuan selama satu tahun, maka penjual tersebut tidak sah, sebab jual beli adalah salah satu sebab kepemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara.
- e. Dapat diserahkan secara cepat maupun lambat, tidaklah sah menjual barang barang yang sudah hilang atau barang yang sulit dicari atau brang tersebut samar.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak izin pemiliknya.

- g. Diketahui (dilihat) barang yang diperjualbelikan itu harus diketahui jumlah banyaknya, beratnya, takarannya, jenisnya. maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah pihak.<sup>24</sup>

### 3. Syarat sah ijab qobul

- a. Tidak ada yang membatasi (memisahkan). Di pembeli tidak boleh diam saja setelah si penjual menyatakan ijab, atau sebaliknya.
- b. Tidak diselingi kata kata lain.
- c. Tidak (digantungkan) dengan hal lain. Misal ada orang yang sudah meninggal maka barang itu akan dijual
- d. Tidak dibatasi waktu, misal barang ini aku jual satu bulan kepadamu.
- e. Ada kesepakatan ijab dan qobul pada orang yang saling rela merelakan berupa barang yang dijual dan harga barang.
- f. Ungkapan harus menunjukan masalah seperti perkataan penjual “aku telah beli”, dan perkataan pembeli “aku telah terima” atau masa sekarang jika yang diinginkan pada waktu itu.

### 3. Prinsip-Prinsip Jual Beli dalam Hukum Islam

Dalam Islam terdapat ekonomi Islam yang bertujuan untuk mengembangkan kebajikan masyarakat yang dinyatakan dan tercantum Al-Quran. Prinsip ini menghubungkan prinsip ekonomi dengan nilai moral secara langsung. Prinsip-prinsip ekonomi dalam Islam diuraikan sebagai berikut :

a. Prinsip kesatuan atau *tauhid*

Prinsip kesatuan adalah landasan utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Setiap aktifitas manusia harus didasarkan pada nilai nilai tauhid.

b. Prinsip kebolehan (*ibahah*)

Prinsip ini berkaitan dengan kehalalan sesuatu yang dijadikan obyek dalam kegiatan ekonomi. Islam memiliki yang jelas mengenai halal dan haram. Dengan prinsip kebolehan ini berarti konsep halal dan haram tidak saja pada barang yang dihasilkan dari sebuah hasil usaha, artinya barang yang diperoleh harus dilakukan dengan cara cara yang dibenarkan oleh syariah Islam.

c. Prinsip keadilan (*al-adl*)

Keadilan merupakan nilai dasar, etika, prinsip dan bisnis yang bermuara pada satu tujuan, yaitu menghindari kedzaliman dengan memakan harta bersama dengan cara batil. nilai-nilai yang dikembangkan dalam prinsip keadilan merupakan tanggungjawab dari setiap perbuatan individu, baik terhadap dirinya, orang lain, atau Tuhan.

d. Prinsip berkehendak bebas (*al-huriyyah*)

Berdasarkan prinsip kehendak bebas ini, manusia mempunyai kebebasan untuk membuat suatu perjanjian, termasuk menepati maupun mengingkarinya.

e. Prinsip pertanggungjawaban

Islam mengajarkan bahwa semua perbuatan manusia akan dimintai pertanggungjawaban di akhirat, untuk memenuhi tuntunan keadilan dan kesatuan. Prinsip pertanggung jawaban ini secara mendasar akan mengubah perhitungan ekonomi bisnis, karena segala sesuatunya harus mengacu pada keadilan.

f. Prinsip kebenaran dan kejujuran

Kebenaran adalah nilai kebenaran yang dianjurkan dan tidak bertentangan dengan Islam. Keberhasilan atau tidaknya suatu usaha bisnis selalu berkaitan dengan kejujuran, setiap bisnis yang mengkedepankan kejujuran pasti akan di percaya oleh pihak lain.

g. Prinsip kerelaan (*ar-ridha*)

Prinsip kerelaan ini menjelaskan bahwa segala bentuk kegiatan ekonomi harus dilakuakn secara suka rela. Kerelaan ini akan tampak pada kesempatan dan penerimaan transaksi yang dilakukan kedua pihak.

h. Prinsip kemanfaatan

Penerapam prinsip kemanfaatan dalam kegiatan bisnis sangat berkaitan dengan objek bisnis. Objek yang memenuhi kriteria halal apabila digunakan untuk hal-hal yang dapat menimbulkan kerusakan, maka hal inipun dilarang.

i. Prinsipnya haramnya riba

Prinsip pelarangan riba diterapkan karena menimbulkan dampak berupa penganiayaan terhadap salah satu pihak oleh pihak lain.<sup>65</sup>

#### **D. Analisis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Atas Tanah yang Masih Menjadi Jaminan Hutang Perseorangan**

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat pada tanggal 25 April 2020 jam 13.00 Waktu Indonesia bagian Barat, adalah akta mengenai perjanjian mengenai pengikatan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik (HM) yang dibuat antara Tuan A selaku calon penjual (Pihak Pertama) dengan Tuan B selaku calon pembeli (Pihak Kedua). Mereka dalam hal ini adalah individu yang merupakan subyek dari perjanjian tersebut. Di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 56, disepakati bahwa Tuan A telah menjual sebidang tanah atas Sertipikat Hak Milik nomor : xx, kepada Tuan B dengan harga sebesar Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah). Pada Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 56 ini, disebutkan bahwa pembayaran tanah tersebut, baru dibayar uang muka sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), Tuan A yang langsung dibayar tunai oleh Tuan B dan telah diterima pada saat penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli, dengan bukti

---

<sup>65</sup> Ismanto Kwat, *Manajemen Syariah Implementasi Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hal. 28

kwitansi tersendiri. Dalam pasal berikutnya akta perjanjian pengikatan jual beli, disepakati bahwa kekurangan pembayaran tanah sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), akan diselesaikan atau dibayar lunas, 2 bulan sejak ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 56 tersebut, kedua pihak menyetujui bahwa tanda bukti kepemilikan tanah/sertipikat Hak Milik atas objek jual beli tersebut, disimpan oleh Notaris untuk dilakukan pengecekan sertipikat dan untuk menghindari penyalahgunaan sertipikat.

Sebagaimana kesepakatan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 56, Tuan B berkehendak untuk melunasi kekurangan pembayaran 2 (dua) bulan setelahnya. Pada tanggal 20 Juni 2020, para pihak datang kembali menghadap kepada Notaris, untuk melanjutkan transaksi jual beli tersebut, dan meminta untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, dengan alasan Tuan B tidak dapat melakukan proses peralihan hak nya sekaligus, karena dananya belum cukup. Kedua pihak sepakat untuk datang lagi menghadap kepada Notaris di hari berikutnya, untuk melakukan pelunasan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang telah disepakati.

Akhirnya pada tanggal 19 Juni 2020, kedua pihak kembali menghadap kepada Notaris, untuk melakukan pelunasan kekurangan pembayaran pembelian tanah, sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima

juta rupiah) secara tunai dihadapan Notaris. Atas pelunasan pembayaran tanah tersebut dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lanjutan, dan Akta Kuasa Menjual, agar nantinya dapat digunakan oleh Pihak Kedua untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melibatkan Pihak Pertama lagi. Bersamaan dengan pelunasan dan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta Kuasa Menjual, diserahkanlah sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Pihak Kedua.

Satu bulan kemudian, baru diketahui bahwa tanah tersebut merupakan jaminan hutang piutang antara Tuan A selaku pemilik tanah dengan Nyonya C, yang notabene masih memiliki hubungan kekerabatan dengan Tuan A. Nyonya C mengaku telah memberikan pinjaman uang kepada Tuan A sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan jaminan tanah, atas sertipikat Hak Milik yang sama dengan yang dijual kepada Tuan B. Atas pernyataannya tersebut, Nyonya C menunjukkan bukti-bukti terkait hutang piutangnya dengan Tuan A, dengan menunjukkan Surat dibawah tangan bermaterai cukup yang telah ditandatangani kedua belah pihak (Tuan A dan Nyonya C), tertanggal 18 Pebruari 2020, dan telah di warmerking oleh Notaris pada tanggal 20 Pebruari 2020.

Karena atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan, Nyonya C tidak meminta sertipikat atas tanah tersebut untuk diserahkan kepadanya. Dalam Surat perjanjian hutang piutang tersebut, tercantum bahwa Tuan

A pada saat itu membutuhkan pinjaman untuk usahanya, dan akan membayar pinjamannya secara berkala selama lima bulan, dengan tambahan bagi hasil. Menurut keterangan Nyonya C, hutang Tuan A baru dikembalikan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diangsur sebanyak dua kali.

Dari contoh kasus diatas, dapat disimpulkan hasil penelitian, terkait rumusan masalah dalam penelitian ini :

### **1. Bentuk Perlindungan hukum bagi pembeli atas dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual.**

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut, dapat diartikan cacat hukum. Hal ini disebabkan karena objek jual beli dalam akta tersebut merupakan jaminan atas pinjaman penjual kepada pihak lain, yang mana seharusnya tidak diperbolehkan memperjualbelikan objek jaminan tersebut, tanpa seijin pemberi pinjaman. Dalam hukum Islam pun, hal ini jelas dilarang, sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:<sup>66</sup>

مَنْكُمْ تَرَاضٍ عَنِ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”*

<sup>66</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, (Bandung; PT. Sygma 2014) hlm.83

Jual beli tanah, yang terjadi dalam contoh kasus diatas termasuk kedalam jual beli yang mengandung gharar,<sup>67</sup> yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan, dan jelas bahwa hal yang demikian merupakan sebuah kebathilan.

Namun demikian Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual merupakan akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, sehingga suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, pada akta tersebut melekat kekuatan bukti lahiriah. Dari penjelasan tersebut di atas, kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik, sampai pihak lain mampu membuktikan sebaliknya, dan akta tersebut menjadi **batal demi hukum**, berdasarkan putusan pengadilan. Artinya, perjanjian pengikatan jual beli tersebut **dianggap tidak pernah ada**, dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Dengan demikian, semua kewajiban pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya, untuk mengembalikan keadaan seperti semula seperti tidak pernah ada jual beli.

Dalam contoh kasus diatas, Tuan A selaku penjual telah melakukan wanprestasi atas perjanjiannya. Hal ini dibuktikan dengan

---

<sup>67</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 201

tidak dipenuhinya kewajiban Tuan A selaku penjual sebagaimana yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Belinya. Sedangkan uang harga penjualan tanah telah diterima seluruhnya oleh Tuan A. Dalam contoh kasus ini, Tuan B berhak untuk menuntut ganti rugi kepada Tuan A karena kewajibannya untuk telah dipenuhi, sesuai apa yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu membayar sejumlah uang, namun haknya untuk dapat memproses peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terkendala, karena adanya tuntutan dari pihak lain.

## **2. Bentuk perlindungan hukum bagi Notaris atas dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas tanah yang masih menjadi jaminan hutang perseorangan.**

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap (Jabatan) Notaris diatur dalam Pasal 66 Undang-Undang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJN). Pasal 66 UUNJN ini mengatur mengenai dibentuknya Majelis Kehormatan Notaris (selanjutnya disebut MKN) yang beranggotakan perwakilan Notaris, pemerintah dan akademisi, yang berfungsi sebagai lembaga perlindungan hukum bagi Jabatan Notaris terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya. Keberadaan MKN ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi hukum yang optimal bagi institusi Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga perlindungan hukum. Mengenai pengaturan

tentang kedudukan serta bentuk perlindungan hukum dari MKN ini sebetulnya belum diatur secara tegas dalam UUJN maupun dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang lain.<sup>68</sup>

Kedudukan MKN dalam memberikan suatu perlindungan hukum bagi Notaris merupakan suatu lembaga yang bersifat independen, karena dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat.<sup>69</sup>

UUJNP menyatakan apabila ada Notaris yang diduga terlibat masalah hukum terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, maka penyidik, penuntut umum, maupun hakim ketika memanggil Notaris tersebut, harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari MKN. Sebagaimana termuat dalam Pasal 66 ayat (1) UUJNP yaitu: Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang: a) mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan b) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang

---

<sup>68</sup> <https://journal.uui.ac.id>, Diakses pada tanggal 18 Agustus 2022, pukul 19.03 WIB, dikutip dari : Irene Dwi Enggarwati, 2015, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 17.

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN Perubahan tersebut dapat diketahui bahwa penyidik, penuntut umum maupun hakim hanya diperkenankan untuk mengambil: 1. Foto kopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; 2. Penyidik, penuntut umum, maupun hakim, tidak diperkenankan atau tidak dibenarkan mengambil minuta akta dan/atau surat-surat asli yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris.

Pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum, maupun hakim untuk hadir dalam pemeriksaan suatu perkara perdata harus memerlukan persetujuan dari MKN, karena pada saat ini MKN merupakan lembaga perlindungan hukum bagi Notaris, apabila nanti ada Notaris yang diduga melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam hal pembuatan akta. Dengan demikian akan lebih terjamin apabila segala tindakan pemanggilan, pemeriksaan dan penahanan itu dilakukan setelah ada izin dari organisasi profesi yang memeriksanya terlebih dahulu, sehingga pada akhirnya akan tercipta kepastian hukum bagi masyarakat sesuai asas kepercayaan yang mendasari wewenang Notaris.

Berdasarkan hal-hal diatas maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata ialah pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum dan hakim harus dilakukan dengan mendapatkan persetujuan MKN.<sup>70</sup>

### **3. Tanggung jawab para pihak atas dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Kuasa Menjual**

Dalam sebuah perjanjian pasti akan mengatur hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi agar mendapatkan kata sepakat antara keduanya, sehingga terjadilah transaksi jual beli yang diinginkan kedua belah pihak. Adapun kewajiban penjual dan pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain :

#### **- Hak dan Kewajiban Penjual**

##### **a. Hak Penjual**

Hak penjual dalam perjanjian jual beli adalah menerima seluruh harga pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

##### **b. Kewajiban Penjual**

Dalam Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu :

---

<sup>70</sup><https://journal.uui.ac.id>, Diakses pada tanggal 18 Agustus 2022, pukul 19.03 WIB,

- Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- Kewajiban penjual untuk memberi pertanggungan.

Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Di dalam jual beli, disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*) diperlukan juga penyerahan yuridis (*juridische levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna. Hal-hal yang harus diserahkan penjual kepada pembeli diatur dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Segala sesuatu yang menjadi perlengkapan dari barang yang dijual serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap.
2. Surat-surat bukti milik atas benda, jika surat-surat bukti dimaksud memang ada.

Sedangkan, kewajiban dari penjual untuk memberi pertanggungan terhadap barang yang dijualnya adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan:<sup>71</sup>

1. Tenteram dan damai dalam kekuasaan pemilikan pembeli tanpa ganggu-gugat dari siapapun juga. Menanggung atau menjamin barang yang dijual atas segala tuntutan dan eksekutorial beslag. Jaminan penjual atas eksekusi harus mengenai seluruh atau

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 196-199.

sebagian barang. Penjual harus menjamin dari kemungkinan adanya melekat hak orang ketiga yang dapat meminta pelaksanaan eksekusi atas barang yang dijual. Mengenai dasar hak orang ketiga diatas benda yang dijual tadi ternyata adalah milik orang ketiga sebagai pemegang hipotik/ fidusia/ gadai/ hak tanggungan, sehingga penjual bukan orang yang berhak atas barang yang dijualnya. Seandainya terhadap barang tersebut dilakukan beslag/sita atau eksekusi guna membayar utang penjual kepada pihak ketiga, pembeli berhak menuntut kembali dari penjual (Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata):

- pengembalian uang harga pembelian;
- pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil- hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan;
- biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- penggantian biaya, kerugian dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Lebih lanjut, di dalam Pasal 1502 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih khusus mengatur mengenai tanggungan penjual atas segala beban yang diletakkannya atas barang yang dijual, apabila

barang dibebankan kepada pihak ketiga, maka pembeli dapat meminta pembatalan jual beli atau meminta ganti rugi atas beban yang terletak pada barang itu.

2. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya. Apabila penjual juga tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi tersebut, maka hal itu tidak menjadi persoalan dan penjual tetap bertanggung jawab (Pasal 1506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Cacat disini membawa akibat barang yang dibeli oleh pembeli tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai dengan keperluan semestinya atau mengakibatkan berkurangnya manfaat benda tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya.

tuntutan atau aksi terhadap cacat tersembunyi, pembeli dapat mengajukan tuntutan atau aksi pembatalan jual beli dengan ketentuan asal dimajukan dalam waktu singkat, dengan perincian sebagaimana yang ditentukan pasal 1508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- Kalau cacatnya memang dari semula diketahui penjual, maka penjual wajib:
  1. mengembalikan harga penjual kepada pembeli; dan

2. ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga.
- Kalau cacat memang benar-benar tidak diketahui oleh penjual sendiri, penjual hanya berkewajiban mengembalikn harga penjualan serta perongkosan yang dikeluarkan pembeli waktu pembelian dan penyerahan barang.
  - Kalau barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan dari cacat tersembunyi, penjual tetap wajib mengembalikan harga.

#### **- Hak dan Kewajiban Pembeli**

##### a. Hak Pembeli

Hak dari pembeli dalam perjanjian jual beli adalah memperoleh hak milik dan kenikmatan serta rasa aman atas barang yang menjadi obyek dalam jual beli.

##### b. Kewajiban Pembeli

Kewajiban yang paling utama dari pembeli adalah membayar harga (Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dimana pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal

pertama yang mengatur kewajiban pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli.

#### 4. Bentuk Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual

Berikut contoh draft akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris :

##### **PENGIKATAN JUAL BELI**

Nomor : -.

- Pada hari ini, --, tanggal -- -----  
pukul -- Waktu Indonesia bagian Barat. -----

- Menghadap kepada saya, --, Notaris di -- --  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, ---  
Notaris kenal dan yang nama-namanya akan -----  
disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. - Tuan/Nyonya --. -----

- Untuk melakukan tindakan hukum dalam ---  
akta ini, Telah mendapat persetujuan -----  
dari Isteri/Suaminya Tuan/Nyonya --. -----

- Selaku Penjual untuk selanjutnya -----  
disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Tuan/Nyonya --. -----

- Selaku Pembeli untuk selanjutnya -----  
disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

- Para Penghadap saya Notaris kenal, -----  
dari identitasnya ; -----

- Para Penghadap tersebut di atas -----  
menerangkan -----

terlebih dahulu dengan akta ini ; -----

- bahwa Pihak Pertama mempunyai sebidang -----  
tanah/Bangunan/Ruko yang berdiri di atas :-----

- Sebidang tanah Hak Milik/Hak Guna -----  
Bangunan- seluas -, terletak di Provinsi ---  
Jawa Tengah, Kota -, Kecamatan -, -----  
Kelurahan -, sebagaimana diuraikan dalam ---  
Surat Ukur nomor : -, tanggal -, sertipikat-  
(tanda bukti hak) **Hak Milik** nomor : -, -----  
yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor -----  
Pertanahan -, tanggal -, tercatat atas nama-.

- bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual ----  
Tanah/bangunan/Ruko tersebut di atas kepada --  
Pihak Kedua dan Pihak Kedua menyetujui -----  
pembelian sebidang tanah dan bangunan ruko ---  
tersebut dari Pihak Pertama ; -----

- Bahwa harga tanah tersebut telah disepakati -  
dan disetujui oleh kedua belah pihak -----  
sebesar **Rp. -;** -----

- bahwa **Jual Beli** tersebut di atas akan -----  
dilaksanakan segera setelah syarat-syarat ----  
yang diperlukan untuk terlaksananya jual ----  
beli tersebut di atas dipenuhi oleh para ----  
pihak yang bersangkutan. -----

- Selanjutnya para pihak dengan ini telah ----  
setuju dan mufakat untuk saling mengikat ----  
diri mengadakan Perjanjian Jual Beli -----  
dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1.** -----

- Pihak Pertama wajib dan terikat disini ----  
untuk menjual sebidang tanah/bangunan/ruko ---

yang dimilikinya tersebut kepada Pihak Kedua -  
yang mengikat diri pula wajib untuk -----  
membelinya dari Pihak Pertama, yaitu -----  
sebidang tanah tersebut diatas. -----

----- **Pasal 2.** -----

- Dari jumlah uang penjualan sebesar **Rp.--**, --  
tersebut di atas, telah dibayar uang muka ----  
sebesar **Rp.--** yang diserahkan oleh Pihak ----  
Kedua kepada Pihak Pertama sebelum -----  
penandatanganan akta ini, dan untuk -----  
penerimaan uang tersebut diberikan tanda ----  
bukti penerimaan /kwitansi tersendiri dari ---  
Pihak Pertama sedangkan sisanya sebesar -----  
**Rp.--** , akan dibayar pada saat semua -----  
persyaratan Untuk peralihan hak ini -----  
terpenuhi. -----

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

- Pembayaran kekurangan pembelian tanah -----  
tersebut menurut pasal 2 akta ini telah -----  
disepakati oleh kedua belah pihak akan -----  
dibayar setelah penandatanganan akta ini, ----  
pada saat segala persyaratan untuk -----  
peralihan hak atas tanah tersebut telah -----  
terpenuhi, bersamaan dengan penandatanganan --  
Akta Jual Belinya. -----

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

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua wajib dan ----  
terikat disini untuk segera menyatakan -----  
penjualan dan pembelian tersebut dalam suatu -  
akta resmi yang dibuat oleh dan dihadapan ----  
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, ---

apabila syarat-syarat yang diperlukan untuk --  
 jual beli tersebut semuanya telah dipenuhi ---  
 dengan lengkap oleh kedua belah pihak. -----

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

- Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual ---  
 lagi apa yang tersebut pada **Pasal 1** di -----  
 atas kepada orang lain. -----

- Pihak Pertama juga tidak berhak untuk -----  
 meminta kenaikan harga atas apa yang telah ----  
 diperjanjikan menurut akta ini, apabila waktu -  
 ditandatangani akta jual beli dihadapan -----  
 Pejabat Pembuat Akta Tanah, harganya menjadi -  
 naik. -----

- Demikian juga sebaliknya Pihak Kedua -----  
 tidak berhak untuk meminta penurunan harga ---  
 pembeliannya tersebut apabila ternyata harga -  
 atas apa yang dibelinya itu menjadi turun ----  
 dan sehubungan dengan itu masing-masing -----  
 pihak secara timbal balik dengan ini untuk ---  
 kemudian hari saling memberikan kebebasan ----  
 sepenuhnya atas segala tuntutan dan penagihan -  
 yang didasarkan atas hal-hal tersebut. -----

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

- Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa : -  
 - tanah dan bangunan ruko tersebut adalah -----  
 benar milik/kepunyaan Pihak Pertama sendiri --  
 (tidak ada orang lain yang memilikinya) dan --  
 berhak sepenuhnya untuk melepaskan haknya ; --  
 - tanah dan bangunan ruko tersebut tidak -----  
 dikenakan suatu sitaan atau tersangkut -----  
 sebagai tanggungan untuk suatu piutang -----

atau dibebani dengan/secara apapun juga, -----  
 tidak sedang dalam sengketa, sehingga -----  
 Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan -----  
 atau tuntutan dari siapapun juga mengenai -----  
 tanah tersebut ; -----  
 - Apabila ternyata kelak keterangan/pernyataan  
 Pihak Pertama tersebut tidak benar, -----  
 sehingga Pihak Kedua mendapat kesulitan -----  
 sedemikian rupa yaitu tanah/bangunan/ruko -----  
 tersebut tidak dapat dibalik nama ke atas ----  
 nama Pihak Kedua, maka Pihak Pertama -----  
 berkewajiban dan berjanji serta mengikat ----  
 diri untuk mengganti biaya, kerugian dan ----  
 bunga yang lazim dan menurut hukum yang -----  
 berlaku. -----

**Pasal 7.** -----

- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa -----  
 kepada Pihak Kedua, dengan hak untuk -----  
 melimpahkan kepada Pihak lain, serta kuasa ---  
 ini merupakan bagian yang tidak dapat -----  
 dibuat tanpa adanya Pengikatan Jual Beli : ---  
 a. untuk menguasai dan mengurus tanah dan ----  
 bangunan ruko tersebut di atas dan untuk --  
 itu Pihak Kedua berhak dan berkuasa -----  
 melakukan tindakan hukum mengenai tanah ---  
 tersebut di atas, baik tindakan pengurusan-  
 maupun tindakan pemilikan tanpa ada -----  
 yang dikecualikan. -----  
 b. untuk pengurusan dan menyelesaikan balik --  
 nama tanah dan bangunan ruko tersebut -----  
 di atas menjadi atas nama Pihak Kedua. ----

c. untuk menjual tanah dan bangunan ruko -----  
 tersebut di atas kepada siapapun juga -----  
 termasuk diri Pihak Kedua sendiri, dengan -  
 harga dan syarat-syarat yang dikehendaki --  
 oleh Pihak Kedua. -----

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

- Pengikatan ini tidak berakhir jika salah ---  
 satu pihak meninggal dunia, akan tetapi -----  
 turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ---  
 ahli waris masing-masing. -----

- Pengikatan ini berakhir pada saat semua ----  
 syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam --  
 terlaksananya proses jual beli dan balik ----  
 nama dipenuhi oleh masing-masing pihak. -----

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

- Segala perselisihan yang mungkin timbul ----  
 diantara kedua belah pihak mengenai akta ini -  
 yang tidak dapat diselesaikannya diantara ----  
 kedua belah pihak akan memilih domisili -----  
 hukum yang tetap dan seumumnya di kantor ----  
 Panitera Pengadilan Negeri Semarang. -----

----- **Pasal 10.** -----

- Biaya akta ini dan biaya lainnya yang -----  
 berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun ---  
 dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini --  
 menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh ----  
 Pihak Kedua, kecuali Pajak Penjualan. -----

- Selanjutnya Para Pihak menyatakan dengan ---  
 ini menjamin akan kebenaran dokumen, -----  
 identitas sesuai tanda pengenal dan -----  
 keterangan-keterangan yang disampaikan -----

kepada saya, Notaris dengan demikian -----  
 membebaskan Notaris serta saksi-saksi dari ---  
 gugatan hukum apabila dikemudian hari, -----  
 apa yang dinyatakan dalam akta ini tidak -----  
 benar dan selanjutnya Para Pihak menyatakan --  
 telah mengerti dan memahami isi akta ini. ----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat sebagai menit dan dilangsungkan di ----  
 Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan -  
 dan tahun serta jam seperti disebutkan pada --  
 bagian kepala akta ini dengan dihadiri oleh :-

1. Tuan --; dan -----
2. Nona ---. -----

- Kedua-duanya pegawai kantor saya notaris ---  
 sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya -  
 Notaris kepada penghadap dan saksi-saksi, ----  
 maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, -  
 saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilangsungkan tanpa perubahan. -----

- Minit akta ini telah -----  
 ditandatangani sebagaimana -----  
 mestinya. -----

- Diberikan sebagai salinan -----  
 yang sama bunyinya. -----

**Notaris di -**

Materai

**( Nama Notaris )**

## KUASA MENJUAL

**Nomor : --.**

- Pada hari ini, --, tanggal -- -----  
pukul -- Waktu Indonesia bagian Barat. -----

- Menghadap kepada saya, -- Notaris di --, ----  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, ---  
Notaris kenal dan yang nama-namanya akan ----  
disebut pada bagian akta ini : -----

I. Tuan/Nyonya --. -----

- Untuk melakukan tindakan hukum dalam ---  
akta ini, telah mendapat persetujuan ----  
dari Isteri/Suaminya Tuan/Nyonya --. -----

- Selaku Penjual untuk selanjutnya disebut : -

### PEMBERI KUASA

II. Tuan/Nyonya --. -----

- Selaku Pembeli untuk selanjutnya -----  
disebut : -----

### PENERIMA KUASA

- Para Penghadap saya, Notaris kenal dari ----  
identitasnya ; -----

- Para Penghadap tersebut di atas menerangkan -  
terlebih dahulu dengan akta ini ; -----

- Bahwa Pemberi Kuasa dengan ini memberi ----  
kuasa kepada Penerima Kuasa : -----

### K H U S U S

- Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual --  
atau dengan cara apapun mengalihkan -----  
atau melepaskan hak kepada Penerima Kuasa ----  
sendiri atas ; -----

- sebidang tanah seluas --, terletak di --  
Propinsi --, Kota/Kabupaten --, -----

Kecamatan --, Kelurahan --, Sebagaimana --  
 diuraikan dalam Surat Ukur nomor : -- -----  
 tanggal --, **Sertipikat** (tanda bukti hak) --  
**Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai** nomor : --, --  
 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor -----  
 Pertanahan --, tanggal --, tercatat atas -  
 nama --, berikut segala sesuatu yang -----  
 berdiri di atasnya, dan atau tertanam ----  
 dibawahnya, yang menurut hukumnya -----  
 termasuk benda tetap. -----

- Demikian dengan memakai harga dan cara -----  
 pembayaran serta syarat-syarat berikut -----  
 perjanjian - perjanjian yang dianggap baik ---  
 oleh Penerima Kuasa. -----
- Untuk keperluan tersebut yang diberi -----  
 kuasa berhak untuk : -----
- menghadap kepada siapapun juga dan -----  
 dimanapun juga, termasuk kepada Notaris --  
 dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah -----  
 yang berwenang ; -----
- memberi dan meminta keterangan-keterangan ;
- membuat, menandatangani dan mengajukan ---  
 surat dan/atau permohonan-permohonan ; ---
- membuat/turut menyelesaikan dan -----  
 menandatangani akta Jual Beli dan/atau ---  
 akta-akta lainnya juga menandatangani ----  
 surat-surat yang diperlukan ; -----
- menerima uang harga penjualan dan untuk --  
 itu membuat, menandatangani dan -----  
 menyerahkan kwitansinya dan/atau tanda ---  
 bukti pembayarannya ; -----

- membayar segala biaya yang diperlukan dan -  
 menerima kuitansinya ; -----

- menyerahkan apa yang dijual/dialihkan/ ----  
 dilepaskan haknya itu kepada yang berhak -  
 menerimanya dan singkatnya untuk -----  
 melakukan segala tindakan apapun yang ----  
 diperlukan, yang berhubungan dengan -----  
 maksud-maksud tersebut di atas, tidak ----  
 ada yang dikecualikan dan meskipun untuk -  
 sesuatu tindakan diperlukan kuasa -----  
 dan/atau persetujuan yang lebih khusus ---  
 dan terperinci, maka kuasa itu harus ----  
 dianggap sudah tercantum dalam surat ----  
 kuasa ini ; -----

- Kuasa-kuasa itu semuanya diberikan -----  
 dengan ketentuan bahwa Pemberi Kuasa akan ----  
 menerima baik segala hal yang dilakukan -----  
 oleh Penerima Kuasa. -----

- Selanjutnya Para Pihak menyatakan dengan ---  
 ini menjamin akan kebenaran dokumen, -----  
 identitas sesuai tanda pengenal dan -----  
 keterangan-keterangan yang disampaikan -----  
 kepada saya, Notaris dengan demikian -----  
 membebaskan Notaris serta saksi-saksi dari ---  
 gugatan hukum apabila dikemudian hari, -----  
 apa yang dinyatakan dalam akta ini tidak ----  
 benar dan selanjutnya Para Pihak menyatakan --  
 telah mengerti dan memahami isi akta ini. ----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

Dibuat sebagai menit dan dilangsungkan di ----  
 Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan-

dan tahun serta jam seperti disebutkan pada --  
bagian kepala akta ini dengan dihadiri oleh :-

1. Tuan --; dan -----
2. Nona --. -----

- Kedua-duanya pegawai kantor saya notaris ---  
sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya -  
Notaris kepada penghadap dan saksi-saksi, ----  
maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, -  
saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilangsungkan tanpa perubahan. -----

- Minit akta ini telah -----  
ditandatangani sebagaimana -----  
mestinya. -----

- Diberikan sebagai salinan -----  
yang sama bunyinya. -----

**Notaris di -**

Materai

**UNISSULA**

جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

( **Nama Notaris** )

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Implikasi Yuridis atau Akibat hukum dari dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual atas tanah yang masih menjadi jaminan hutang perseorangan, menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat dari sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dimana prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh pihak penjual kepada pembeli tidak dipenuhi, dan objek perjanjian masih terkait menjadi jaminan suatu hutang kepada pihak lain. Pihak Pembeli dapat mengajukan pengembalian pembayaran tanah dan ganti rugi/denda, karena tidak terpenuhinya kewajiban Pihak Penjual, untuk menjamin keadaan tanah/objek jual beli dalam perjanjian tersebut, dari gangguan ataupun gugatan pihak lain.

#### **B. SARAN**

Dari kesimpulan diatas, saran yang dapat peneliti sampaikan kepada Notaris dan calon-calon Notaris dimanapun, sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik khususnya perjanjian, untuk menjalankan tugas jabatannya sebagaimana mestinya sesuai peraturan yang berlaku.

Walaupun dalam sebuah perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, namun Notaris wajib memvalidasi apapun yang berkaitan dengan perjanjian, agar perjanjian tersebut berjalan sesuai ketentuan dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Bagi Notaris, permasalahan dapat timbul karena banyak hal yang tidak terduga. Dengan menjadi Notaris yang melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur yang benar sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, InsyaAllah, Notaris akan terhindar dari permasalahan-permasalahan yang mungkin terjadi dikemudian hari.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 282

Surat An-Nisa ayat 29

Surat Al-Baqarah ayat 275

### B. Buku

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013)

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986)

Fatkhurohman, Dian Aminudin dan Sirajudin, *Memahami Keberadaan Mahkamah Konstitusi di Indonesia*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2004)

Dominicus Rato, *Filsafat Hukum mencari : Memahami dan memahami hukum*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010)

Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006)

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999)

Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusamedia, 2009)

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987),

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2001)

Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 9, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006)

G. H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996)

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 12, (Jakarta: PT Intermasa, 1990)

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1973)

Mariam Darus, *Perkenbangan Lembaga2 Jaminan dalam Teori & Praktek*, (Bandung, 1991)

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, cet.3, (Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2003)

A. Y Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2015)

Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, (Bandung: PT Sygma, 2014), hlm. 59

Sayyid Quthb, *Tafsir fi Dzhilalil Qur'an*, Jilid I, (Jakarta: Gema Insani Press, 2000)

Ibnu Utsaimin, HR Bazzar no. 3731 dan dinilai shahih oleh al-Hakim. *Fath Dzil Jalalwa al Ikram bi Syarh*, jilid 9 dan 10, (Bulughul Maram)

Amir syarifudin, *garis garis besar fiqh*, (bandung : pustaka setia, 2001)

Ismanto Kwat, *Manajemen Syariah Implementasi Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009)

### **C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah**

Khusna Yulia Zamrotul, Lathifah Hanim, 2017, "Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Menghindari Pajak" Jurnal Akta, No. 3, Vol.4.

Mulyono Bambang Eko, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal Independent, Volume 2.

Sari Ratih Mega Puspa, Sidik Purnama, Gunarto, 2018, "Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli", Jurnal Akta, No.1, Vol.5

Nugraha Sandy Aditya, Aryani Witasari, 2019, "Tanggung Jawab dan Wewenang PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Semarang", Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, ISSN. 2720-913X

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945  
Kitab Undang-undang Hukum Perdata  
Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.  
Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris  
Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**E. Media/Internet**

<http://ernawintri.blogspot.co.id/2012/04/pengantar-ilmu-hukum.html>

<https://kbbi.web.id/implikasi>,

<https://penerbitbukudeepublish.com/tujuan-penelitian>

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3074>

