

PERBANDINGAN KEKUATAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS DENGAN DI BAWAH TANGAN

Oleh:
Luh Putu Novita Sari
I Made Arya Utama

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

The titled of this article is the comparison deed legal binding of sale and purchase of land rights created of notary with under hand deed discuss about the deed legal binding of sale a preliminary agreement that was never regulated in the law on land right. The main problem is how the comparison deed legal binding of sale and purchase of land rights created of notary with under hand deed. This paper uses the normative method by analyzing the problems with the legislation and relevant literature. The conclusion of this paper is the deed legal binding of sale and purchase of land rights created of notary is a perfect evidence against what is contained in it. The binding sale and purchase made under the hand of proof only terhadap the parties. Deed under the hand will discount the strength of evidence as authentic if the deed is laced statement by notary or other official designated by law and recorded.

Keywords: Binding Sale And Purchase, Authentic Deed, Under Hand Deed

ABSTRAK

Artikel ini berjudul “Perbandingan Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Dengan Di Bawah Tangan” membahas mengenai kekuatan hukum dari pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan yang tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Rumusan masalahnya adalah bagaimana perbandingan kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris dengan di bawah tangan. Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menganalisis permasalahan dengan undang-undang dan literatur terkait. Kesimpulan dari tulisan ini adalah pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan pembuktiannya hanya terhadap para pihak. Akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga apabila dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan.

Kata Kunci: Pengikatan Jual Beli, Akta Autentik, Akta Di Bawah Tangan

I. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang kemudian disebut KUH Perdata) yang memberikan kebebasan kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang isi dan bentuknya bebas, asal tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan perjanjian pada umumnya terjadi ketika terdapat kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk mengikatkan dirinya terhadap pihak yang lainnya. Kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu kesesuaian kehendak dari para pihak¹. Kata mengikatkan diri mengandung pengertian bahwa telah terjadi diantara mereka suatu perbuatan sepakat untuk memikul hak dan kewajiban². Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan ataupun melalui akta yang dibuat dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum pengikatan jual beli masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Kekuatan hukum pengikatan jual beli dapat dilihat dari dimana pengikatan jual beli tersebut dibuat. Pengikatan jual beli dalam bentuk akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat berwenang maka akta tersebut menjadi akta notaris yang bersifat autentik sedangkan pengikatan jual beli yang dibuat tidak dihadapan pejabat berwenang maka menjadi akta di bawah tangan.

1.2. TUJUAN PENULISAN

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris dan yang dilakukan secara di bawah tangan. Tulisan ini juga bertujuan untuk mengetahui perbandingan kekuatan

¹ Shinta Vinayanti Bumi, Anak Agung Sri Indrawati, 2013, "Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Dikaitkan Dengan Perjanjian E-Commerce", *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 03, Mei 2013, Hal. 3, Nama Situs: <http://ojs.unud.ac.id>, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/5359/4108>, diakses tanggal 21 november 2016, jam 17.30 WITA.

²Artadi dan Rai Asmara Putra, 2014, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, Hal. 76.

hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris dengan akta pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Tulisan ini dapat dikualifikasikan sebagai penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode atau cara yang dipergunakan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada³.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Pengertian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar⁴. Ada dua bentuk akta pengikatan jual beli, yaitu:

- a Akta pengikatan jual beli belum lunas adalah akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena pembayaran/harganya belum lunas.
- b Akta pengikatan jual beli lunas adalah akta pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya sertifikat masih dalam proses pemecahan, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal⁵.

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 13.

⁴ Ni Made Utami Jayanti, I Nyoman Darmadha, A.A. Sri Indrawati, 2016, "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi", *Kertha Semaya*, Vol. 04, No. 02, Februari 2016, Hal. 2, nama situs: <http://ojs.unud.ac.id>, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19111/12560>, diakses tanggal 21 november 2016, jam 20.45 WITA.

⁵ Irma Devita Purnamasari, 2015, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual", *Serial Online* maret, URL: <http://www.hukumonline.com> diakses tanggal 20 november 2016, jam 14.00 WITA.

2.2.2 Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Notaris Dan Di Bawah Tangan

Pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, aktanya telah menjadi akta notaris sehingga merupakan akta autentik. Pengertian dari akta autentik diterangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata bahwa: "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya". Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata pejabat berwenang yang dimaksud adalah Notaris. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat⁶. Selanjutnya dalam Pasal 1870 KUH Perdata diatur bahwa: "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya".

Pengikatan jual beli yang tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang maka pengikatan jual beli menjadi akta di bawah tangan, akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata bahwa: "Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum". Kekuatan hukum akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1880 KUH Perdata yang berbunyi :

"Akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari

⁶ H.Salim, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 39.

meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu”.

Dengan demikian, syarat-syarat agar akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga wajib memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris
2. Dibukukan menurut aturan undang-undang
3. Sejak hari dibuktikannya melalui akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum
4. Sejak hari diakui secara tertulis oleh pihak ketiga

Perbandingan kekuatan hukum akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Notaris dengan di bawah tangan adalah kekuatan hukum pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata dimana pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris terhadap materi muatannya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan pembuktiannya hanya terhadap para pihak. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga apabila memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1880 KUH Perdata sebagai berikut: dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris, dibukukan menurut aturan undang-undang, sejak hari dibuktikannya melalui akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum, sejak hari diakui secara tertulis oleh pihak ketiga.

III. KESIMPULAN

Kekuatan hukum pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata dimana pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris terhadap materi muatannya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan pembuktiannya hanya terhadap para pihak. Pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dapat memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga apabila memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1880 KUH Perdata, antara lain: dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

Artadi dan Rai Asmara Putra, 2014, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.

Salim, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Jurnal:

Ni Made Utami Jayanti, I Nyoman Darmadha, A.A. Sri Indrawati, 2016, "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi", *Kertha Semaya*, Vol. 04, No. 02, Februari 2016, nama situs: <http://ojs.unud.ac.id>, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19111/12560>, diakses tanggal 21 november 2016, jam 20.45 WITA.

Shinta Vinayanti Bumi, Anak Agung Sri Indrawati, 2013, "Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Dikaitkan Dengan Perjanjian *E-Commerce*", *Kertha Semaya*, Vol. 01, No. 03, Mei 2013, Nama Situs: <http://ojs.unud.ac.id>, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/5359/4108>, diakses tanggal 21 november 2016, jam 17.30 WITA.

Internet

Irma Devita Purnamasari, 2015, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual", *Serial Online* maret, URL: <http://www.hukumonline.com>, diakses tanggal 20 november 2016, jam 14.00 WITA.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Soedharyo Soimin, 2014, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.