

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Notaris berasal dari kata “*Nota Literaria*”, yaitu “*lettermark*” atau “karakter”, dengan mana para “*notarii*” tersebut menuliskan atau menggambarkan suatu “perkataan penuh” atau “lengkap”.<sup>1</sup>

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan van notaris, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.<sup>2</sup>

Notaris ialah pejabat umum yang berhak untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang telah diartikan dalam Undang-undang tersebut. Didalam sistem hukum Latin Notaris bersifat netral tak memihak dan perlu melakukan pengawasan pada kebutuhan semua pihak. Tugas pokok PPAT ialah untuk menjalankan tindakan pendaftaran tanah dengan membuat akte sebagai bukti telah di

---

<sup>1</sup> A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, CV. Perwira Media Nusantara (PMN), Surabaya, 2015, h 12.

<sup>2</sup>*Ibid.*

jalankannya tindakan hukum tertentu mengenai tanah yang akan didaftarkan.<sup>3</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).<sup>4</sup> Selain itu penjelasan UUJN menjelaskan bahwa pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Dalam akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dalam rangka keamanan, ketertiban dan perlindungan hukum.

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan kepada pejabat/orang lain yang ditetapkan Undang-undang.

Pada Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa “akta otentik merupakan suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. Notaris merupakan

---

<sup>3</sup> I Komang Edy Susanto, Ida Ayu Putu Widia dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, ***Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak***, Jurnal konstruksi Hukum, vol.1, no.2, Oktober 2020, h.380.

<sup>4</sup> Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika***, UII Press, Yogyakarta, 2009, h.13.

pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai Notaris tepatnya Pasal 1 angka 1 dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014.

Akta menurut KBBI adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli maka harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Pengikatan jual beli harus jelas agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dibutuhkan Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT.<sup>5</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum dalam penjualan tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lainnya, maka pada umumnya penjualan itu perlu dihubungkan dengan suatu akta otentik. Hal ini bertujuan agar

---

<sup>5</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, ***Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah***, Jurnal Notarius, Vol 13, Nomor 2, 2020, h. 890.

masing-masing pihak dapat memperoleh manfaat perlindungan hukum sehubungan dengan pembelian tanah yang dilakukan .

Surat-surat pengikat jual beli tanah tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah karena pada prinsipnya masih bersifat sementara sebelum tata cara jual beli tanah itu selesai, karena memerlukan pendaftaran peralihan hak pakai jual beli dilakukan di hadapan perancang resmi UU Tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan tanah serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota (*lex generalis*) maka perjanjian pengikatan jual beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam KUHPerdota.<sup>6</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Masyarakat menganggap bahwa membeli tanah adalah investasi yang

---

<sup>6</sup> Subekti R dan Tjitrosudibio R, *Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Paradnyan Paramith, Jakarta, 1990, h. 283.

bagus, bahkan lebih menguntungkan daripada menabung uang, disamping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya.

Sejak zaman kolonial tanah merupakan komponen penting yang seringkali diperebutkan kepemilikannya seperti yang dikemukakan oleh Noer Fauzi Rahma dan Hasriadi Masalam dalam jurnal mereka yang bertajuk tentang perlawanan bangsa Indonesia dalam mempertahankan tanah bahwa “Infrastruktur hukum kolonial merupakan proses kepemilikan tanah yang agresif dimana kolonial mengklaim kepemilikan tanah di Indonesia”.<sup>7</sup>

Setiap orang memiliki kebutuhan dasar seperti tempat tinggal, kebutuhan tersebut akan mendorong terjadinya transaksi jual beli rumah atau tanah. Parapihak yang hendak melakukan proses jual beli tanah dengan transaksi yang besar. Memerlukan perlindungan hukum yang baik, Perlindungan hukum tersebut telah dapat diatur oleh pemerintah dan beberapa telah menjadi kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat Negara.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

---

<sup>7</sup> Early Suandy, *Hukum Pajak*, PT. Salemba Empat, Jakarta, 2008, h. 359.

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>8</sup>

Jual beli dalam hukum tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu : bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli bersangkutan harus bersifat terang artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan bersifat nyata artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut. Maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Gunawan widjaja dan Kartini Muljadi, **Jual Beli** ,Grafindo Persada, Jakarta,2003, h. 3.

<sup>9</sup> R.subekti, **Aneka Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,1995, h.1.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n?
2. Apa pertanggung jawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n?
3. Bagaimana hambatan dan upaya pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah di kantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH. MK.n?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui apa saja pertanggung jawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui hambatan dan upaya pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini mencakup:

1. Manfaat teoritis pada penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan pengembangan kualitas pengetahuan hukum dibidang hukum perdata mengenai pertanggungjawaban Notaris PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
2. Manfaat praktis sebagai bahan kajian masyarakat dan penulis yang dapat dijadikan sebagai informasi bagi masyarakat mengenai pertanggungjawaban Notaris PPAT dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah.

#### **E. Definisi Operasional**

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN atau berdasarkan undang-undang lainnya.
2. Wewenang berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak, sedangkan defenisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu.
3. Jual Beli Tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.



4. Akta pengikatan adalah suatu perjanjian tertulis yang dibuat oleh pihak-pihak yang berencana untuk menjual atau suatu properti(biasanya tanah atau bangunan).

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Gambaran umum tentang Notaris

##### 1. Pengertian Notaris dan PPAT

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk Akta Otentik dan kewenangan lainnya. Notaris bukan merupakan Pegawai Negeri Sipil, sebab Notaris adalah Pejabat Umum yang tidak digaji oleh Negara, Notaris mendapatkan bayaran atau honor hasil dari anggota masyarakat yang membutuhkan jasanya.

Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan Akta Otentik. Notaris sebagai Pejabat Umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat Akta Otentik, oleh karena itu Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tapi Pejabat Umum belum tentu Notaris, karena Pejabat Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Asri Diamitri Lestari, *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman*”, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014,h.11.

Notaris/PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materil, Notaris juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat.<sup>11</sup>

## 2. Tugas dan Kewenangan NotarisPPAT

UUJN no (2) tahun 2014 Pasal 15 ayat (1) dan (2) , mengatakan bahwa:

(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, Menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

---

<sup>11</sup> Andri Cahayadi, *Peran Notaris Dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris Melalui Pembuatan Keterangan Waris*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011, h.82.

(2). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1)Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

Tugas dan wewenang Notaris jika dilihat dari jabatannya, maka seorang Notaris bertugas menjalankan sebagian kewibawaan pemerintah, karena Notaris menurut Peraturan Jabatan Notaris selaku Pejabat Umum yang sebenarnya pekerjaan membuat Akta Otentik itu adalah pekerjaan pemerintah.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Rahmad Hendra, **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru”**, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3, No.1, 2012,h.8.

### 3. Tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta

Tanggung jawab Notaris bila dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian oleh karena selain untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat/akta akta yang dibuat dibawah tangan.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang memintajasa pelayanannya.

Bentuk tanggung jawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga dalam pembuatan akta otentik PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya.

Dengan kata lain, akta otentik yang disahkan dimuka Notaris dan PPAT dapat dikatakan batal dengan dalam putusan pengadilan hingga para pemegang akta akan merasa telah dirugikan atas akta tersebut maka Notaris dan PPAT perlu bertanggung jawab terhadap kesalahannya.

Dalam hal pertanggungjawaban terhadap akta yang dibuatnya selama menjabat, Notaris dan PPAT tetap bertanggung jawab terhadap semua akta itu sampai Notaris dan PPAT tersebut pensiun. Pertanggung jawaban akta tersebut dibedakan menjadi empat, yaitu;

#### 1. Tanggung jawab Notaris dan PPAT secara Perdata

Semua peraturan yang diatur pada UUJN hanya memberikan sanksi terhadap pelanggaran Notaris sifatnya formil, misal aturan penerbitan akta serta lainnya. Tetapi, Notaris pula mempunyai pertanggung jawaban dalam bahan pada akta yang diterbitkannya. Pada wewenang Notaris pada pemberian nasihat hukum untuk para penghadap.

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materil. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang ditulis dalam akta.

#### 2. Tanggung jawab Notaris dan PPAT secara Pidana

Perbuatan pidana adalah tindakan yang dilarang oleh suatu peraturan hukum, larangan itu diikuti dengan berupa pengancaman sanksi yang mempunyai bentuk pidana tertentu bagi siapapun yang melakukan pelanggaran itu. dan jika terdapat pelanggaran terkait

larangan itu maka akan disertai dengan sanksi, berbentuk pidana tertentu.

### 3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris

Pasal 65 UUJN menyebutkan bahwa Notaris mempunyai pertanggung jawaban pada akta yang diterbitkannya biarpun protokol Notaris sudah menyerahkan ke penerima protokol. Pada pasal tersebut menjabarkan, Notaris menyanggah suatu pertanggung jawaban kepada aktanya berlandaskan UUJN.

### 4. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Kode Etik

Selaku pejabat umum Notaris didalam menjalankan tugasnya tidak boleh lepas dari etika. Etika yang dimaksud disini ialah kode etik profesi Notaris yang ada dan bertujuan agar Notaris benar-benar menjalankan tugasnya dengan profesional, bermoral serta terampil dalam argumentasi rasional.

Notaris harus tetap berpatokan pada peraturan-peraturan yang ada serta pada kode etik profesi saat menjalankan tugas dan wewenangnya. Terkait dengan ini tujuan dalam penjagaan harkat serta martabat seorang Notaris karena jabatan yang diduduki Notaris merupakan jabatan kepercayaan langsung yang diutus oleh

Negara. Berkaitan dengan hal itu Notaris juga diharapkan untuk dapat patuh pada setiap peraturan yang ada dalam masyarakat, tidak hanya patuh pada peraturan yang mengatur mengenai jabatannya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Akta Pengikatan Jual Beli**

### **1. Pengertian akta pengikatan jual beli**

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat, yaitu pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum.

*Pitlo* mengartikan akta sebagai berikut: "Surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat".<sup>13</sup>

Sudikno Mertokusumo berpendapat akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan".<sup>14</sup>

Jual Beli menurut KUHPerdara pasal 1457 menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>13</sup> Pitlo, ***Pembuktian dan Daluwarsa***, Internusa, Jakarta, 1986, h.52.

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Liberty, Yogyakarta, 1979, h.106.



Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Akta pengikatan jual beli adalah sebuah perjanjian tertulis yang dibuat oleh Notaris atau pejabat berwenang yang berisi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai penjualan suatu properti, biasanya tanah atau *real estate*. Akta pengikatan jual beli ini berisi ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak seperti harga, waktu penyerahan, serta syarat-syarat lain yang telah disepakati.

## **2. Kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Dalam Proses Jual Beli Tanah**

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti di bayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta jual beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Pengikatan jual beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tanda tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris.

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada PPAT.

Pengertian jual beli merupakan perjanjian yang timbal balik karena menyangkut dua perbuatan yang bertimbal balik yaitu menjual dan membeli. Selain itu, jual beli merupakan persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga . Jadi sesuai dengan asas hukum perikatan, perjanjian jual beli juga bersifat konsesual, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual.

Sifat konsesual ini ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum terbayar”.<sup>15</sup>

Akta Pengikatan Jual Beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini dimaksudkan oleh pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang

---

<sup>15</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2003, h. 116.

membuatnya, karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.<sup>16</sup>

### 3. Dasar Hukum Akta Pengikatan Jual Beli

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria :Undang-Undang ini mengatur mengenai hak atas tanah, dan akta pengikatan jual beli tanah merupakan bagian dari transaksi tanah yang diatur dalam undang-undang ini.
- b. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris: Undang-undang ini mengatur tugas, wewenang, dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta, termasuk akta pengikatan juga.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini mengatur mengenai pendaftaran tanah, yang berkaitan dengan pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah: peraturan ini merupakan perubahan dari peraturan sebelumnya yang lebih rinci mengenai pendaftaran tanah.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah oleh Notaris: Peraturan ini mengatur tata cara

---

<sup>16</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, **Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Membuat Akta Tanah**, Jurnal Notarius, Vol 13, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, h. 895.

pendaftaran tanah yang melibatkan notaris dalam pembuatan akta pengikatan penjualan beli tanah.

### **C. Tinjauan umum tentang pengikatan jual beli dalam hukum Islam**

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan al-bai' yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal albai' dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata asy-syira (beli). Dengan demikian, kata al-bai' berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.

Jual beli (bisnis) dimasyarakat merupakan kegiatan rutinitas yang dilakukan setiap waktu oleh semua manusia. Tetapi jual beli yang benar menurut hukum Islam belum tentu semua orang muslim melaksanakannya. Bahkan ada pula yang tidak tahu sama sekali tentang ketentuan- ketentuan yang ditetapkan oleh hukum Islam dalam hal jual beli (bisnis).

Di dalam al-Qur'an dan Hadist yang merupakan sumber hukum Islam banyak memberikan contoh atau mengatur bisnis yang benar menurut Islam. Bukan hanya untuk penjual saja tetapi juga untuk pembeli. Sekarang ini lebih banyak penjual yang lebih mengutamakan keuntungan individu tanpa berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum Islam. Mereka cuma mencari keuntungan duniawi saja tanpa mengharapkan barokah kerja dari apa yang sudah dikerjakan.

Setiap manusia yang lahir di dunia ini pasti saling membutuhkan selalu melakukan tolong-menolong dengan orang lain. dalam menghadapi berbagai kebutuhan yang beraneka ragam, salah satunya dilakukan dengan cara berbisnis atau jual beli. Jual beli merupakan interaksi sosial antar manusia yang berdasarkan rukun dan syarat yang telah di tentukan. Pada intinya jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai manfaat untuk penggunanya, kedua belah pihak sudah menyepakati perjanjian yang telah dibuat.

## **2. Dasar hukum pengikatan jual beli dalam hukum Islam**

jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual baraaang sesuai dengan harga dipasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga dipasaran serta pedangan juga dapat dikenakan saksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat.

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang

lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya.

Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan al- hadits, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275. Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.