

# TESIS

## PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM DALAM AKTA JUAL BELI TANAH

### SILENT SPOUSAL CONSENT IN LAND SALE DEED

The collage features several key legal documents:

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan:** A Presidential Decree regarding marriage, signed by the President of the Republic of Indonesia.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2378/PDS/2019:** A court decision from the Supreme Court of Indonesia regarding marital property.
- Akta Jual Beli (AJB):** A land sale deed from the Kecamatan Tembung Kabupaten Tembung, detailing the sale of land between parties.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1111/KUN/2019:** A court decision from the Supreme Court of Indonesia regarding the validity of a land sale deed.

Disusun dan diajukan oleh:

**SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH**  
**B02212014**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2024**

## **HALAMAN JUDUL**

# **PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM DALAM AKTA JUAL BELI TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH**  
NIM. B022212014

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**TESIS**

**PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM  
DALAM AKTA JUAL BELI TANAH**

Disusun dan diajukan oleh:

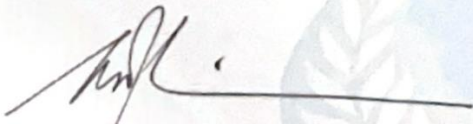
**SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH  
B022212014**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 09 Desember 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.  
NIP. 19601008 198703 1 001

  
Dr. Andi Teori Famauri Rifai, S.H., M.H.  
NIP. 19730508 200312 2 001

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,

  
Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.  
NIP. 19670205 199403 1 001

  
Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.  
NIP. 19731231 199903 1 003



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Shabrina Elvina Zhafirah

N I M : B022212014

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM DALAM AKTA JUAL BELI TANAH** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 09 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Shabrina Elvina Zhafirah  
NIM. B022212014

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM DALAM AKTA JUAL BELI TANAH** yang merupakan tugas akhir dan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam penyusunan tesis ini tentunya tidak luput dari berbagai pihak yang telah memberikan dukungan bagi penulis. Pada kesempatan ini pula dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K), selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi, dan Prof. Dr. Eng. Adi

Maulana, S.T., M.Phil., selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis.

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina., S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi.
3. Drs. Abdul Kadir dan Irene Lidjaja, S.H., M.Kn., selaku orang tua penulis, serta dr. Fadhil Kurniawan, selaku kakak penulis yang senantiasa sabar dalam mendidik, mendoakan, serta memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis.
4. Prof. Dr. M. Arfin Hamid, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama dan Dr. Andi Tenri Famauri Rifai, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pendamping, atas segala ilmu, perhatian, arahan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyusunan tesis.
6. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., selaku Penguji I, Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H., selaku Penguji II, dan Ida Wahida, S.H., M.Kn., selaku Penguji III, atas segala ilmu, saran, dan kritik selama penyusunan tesis.

7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, terkhusus dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu beserta nasihat-nasihat kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Seluruh pegawai dan staf akademik yang telah membantu penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
9. Rifky Adam Yasin, S.H., M.Kn., yang senantiasa memberikan dukungan serta menemani dan membantu penulis, baik dalam perkuliahan maupun di luar perkuliahan.
10. Teman-teman Kenotariatan 2021-2 Kelas A, terkhusus kepada Jihan Fadillah Sari Junus, S.H., M.Kn., Suci Indah Nadhifah Sari, S.H., M.Kn., Fidya Ramadhani Anwar, S.H., M.Kn., Yunita Aulia Safitri, S.H., M.Kn., Alm. Muh. Caesar Aqli Gygha Radiasi, S.H., Afif Azy'ari Taufik, S.H., M.Kn., Ramadhan Fitra Nur Rahmat, S.H., Shinta Nur Amaliah, S.H., yang senantiasa saling membantu selama perkuliahan.
11. Teman-teman Hertasning 88D, yaitu Retno Anugerah Kartawijaya, S.H., Nuriyah Fara Muthia, S.H., M.H., Jihan Salshabila, S.H., Ananda Putri Fadilah, S.H., Faidah Nadia, S.H., Rea Aurelia Muhammad, S.H., yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis.
12. FEATS VIP, yaitu dr. Anastasia Elisabeth, Farah Ramadhana, S.Si., Viky Indra Mahendra, S.KM., Alif Haripratama, S.P., Ashari Pratama,

S.Ds., Evelyn Joanne Rerung, S.T., Intan Kurnia Sampebua, S.T., Purwaty Surachman, S.KM., drg. Amelia Nursyifa, dan drh. Tigrisia Faathira, yang senantiasa mendukung penulis dari SMA sampai saat ini.

Penulis menyadari tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Namun penulis juga berterima kasih kepada diri penulis karena telah berusaha sebaik mungkin dengan penuh kesabaran untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Besar harapan penulis semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan juga dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak dan para pembaca yang telah membaca tesis ini.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Makassar, 09 Desember 2024

Shabrina Elvina Zhafirah



## ABSTRAK

**SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH (B022212014).** *PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM DALAM AKTA JUAL BELI TANAH.* Dibimbing oleh **Anwar Borahima** sebagai Pembimbing Utama dan **Andi Tenri Famauri Rifai** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam dan untuk menganalisis perlindungan hukum pembeli hak atas tanah terhadap jual beli yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum yang dikumpulkan menggunakan teknik studi literatur yang kemudian dikaji dan dianalisis secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam adalah sah menurut hukum. Persetujuan dapat dikatakan secara diam-diam dengan melihat tindakan dari pihak yang bersangkutan. Persetujuan secara diam-diam yang dianggap sah, yaitu tidak menyuarakan keberatan atau penolakan terhadap suatu tindakan yang dilakukan oleh pihak lain, keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh pihak lain diajukan dalam rentang waktu yang cukup lama, dan turut menikmati hasil dari tindakan yang dilakukan oleh pihak lain; (2) Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik yang merasa dirugikan oleh pihak lain, di mana untuk melindungi hak dan kepentingan individu, hukum memberikan kekuasaan atau otoritas kepada individu atau pihak tertentu yang merasa dirugikan untuk bertindak dan mengambil keputusan dalam melindungi atau memperjuangkan kepentingannya melalui proses litigasi maupun non-litigasi.

**Kata Kunci:** Persetujuan pasangan, secara diam-diam, jual beli tanah.

## ABSTRACT

**SHABRINA ELVINA ZHAFIRAH (B022212014).** *SILENT SPOUSAL CONSENT IN LAND SALE DEED.* Supervised by **Anwar Borahima** as the Main Supervisor and **Andi Tenri Famauri Rifai** as the Co-Supervisor.

This research aims to analyze the validity of a land rights sale and purchase agreement made only with silent spousal consent and to analyze the legal protection for buyers of land rights against sale and purchase made only with silent spousal consent.

This research uses normative research with a statute approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials collected using literature study techniques, which are then reviewed and analyzed prescriptively.

The results showed that (1) The sale of land rights carried out with the silent spousal consent is legally valid. The consent can be said to be silent by looking at the actions of the parties concerned. Silent consent that is considered valid, namely not voicing objections or rejections to an action taken by another party, objections to actions taken by another party are submitted within a sufficiently long period of time, and also enjoying the results of the actions taken by the other party; (2) Legal protection is given to buyers in good faith who feel disadvantaged by other parties, where to protect individual rights and interests, the law gives power or authority to certain individuals or parties who feel disadvantaged to act and make decisions to protect or fight for their interests through the litigation process or non-litigation.

**Keywords:** Spousal consent, silently, land sale.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMBUTAN</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	16
A. Pengaturan Perkawinan di Indonesia .....	16
1. Pengertian Perkawinan.....	16
2. Syarat Perkawinan.....	18
3. Harta Benda dalam Perkawinan .....	24
B. Pengaturan Mengenai Perjanjian.....	33
1. Pengertian Perjanjian.....	33
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	35
3. Asas-Asas Perjanjian.....	37
4. Syarat Sah Perjanjian .....	45
C. Perjanjian Jual Beli Tanah .....	56
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah .....	56
2. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli.....	59
3. Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	64

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	68
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	68
2. Syarat Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	70
3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah ...	72
E. Landasan Teori.....	75
1. Teori Kepastian Hukum .....	75
2. Teori Perlindungan Hukum .....	77
3. Teori Kewenangan.....	79
F. Kerangka Pikir .....	82
G. Definisi Operasional.....	83
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>85</b>
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian .....	85
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	87
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	89
D. Analisis Bahan Hukum.....	90
<b>BAB IV KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN HANYA DENGAN PERSETUJUAN PASANGAN SECARA DIAM-DIAM .....</b>	<b>91</b>
<b>BAB V PERLINDUNGAN PEMBELI HAK ATAS TANAH DENGAN PERSETUJUAN PASANGAN PENJUAL SECARA DIAM- DIAM .....</b>	<b>118</b>
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>135</b>
A. Kesimpulan .....	135
B. Saran .....	136
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>137</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkawinan merupakan suatu ikatan sakral, yang mengikat antara seorang pria dengan seorang wanita, di mana keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk membangun rumah tangga yang bahagia. Ketentuan mengenai perkawinan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan *jo.* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan). Pasal 1 UU Perkawinan mengatur bahwa “Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Pengertian perkawinan dalam UU Perkawinan memberikan makna bahwa, perkawinan tidak hanya bertujuan untuk mengikatkan 2 (dua) orang dalam suatu hubungan, melainkan juga dengan maksud untuk membentuk keluarga dengan memperoleh keturunan. Perkawinan yang sah adalah perkawinan yang dilangsungkan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya, dan juga setelah perkawinan tersebut dilangsungkan maka perkawinan itu harus dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 2

UU Perkawinan. Pencatatan perkawinan yang dilangsungkan menurut agama Islam, dilakukan pada Kantor Urusan Agama setempat, sedangkan pencatatan perkawinan yang dilangsungkan menurut agama dan kepercayaan selain agama Islam, dilakukan pada Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut PP Pelaksanaan UU Perkawinan).

Perkawinan yang sah tidak hanya menimbulkan akibat hukum bagi suami dan isteri, tetapi juga berakibat pada harta kekayaan suami dan isteri tersebut. Pasal 119 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut *BW*) mengatur bahwa “Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain”, tetapi setelah diundangkannya UU Perkawinan, mengenai harta benda dalam perkawinan dibedakan atas harta bersama dan harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri. Pasal 35 UU Perkawinan mengatur bahwa:

- (1) “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

Salah satu objek yang tidak luput dari kepemilikan, baik kepemilikan secara pribadi maupun secara bersama-sama adalah

tanah. Suami isteri cenderung memiliki keinginan untuk berinvestasi pada tanah dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dari tahun ke tahun. Tanah tersebut kemudian dapat beralih maupun dialihkan. Salah satu cara untuk mengalihkan tanah adalah dengan jual beli.

Pasal 1457 *BW* mengatur bahwa “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.” Perjanjian jual beli lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara pihak mengenai barang yang diserahkan penjual dalam jual beli dan harga yang dibayarkan oleh pembeli. Perjanjian jual beli, termasuk dalam perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir, sejak tercapainya kesepakatan para pihak.<sup>1</sup> Pada umumnya, suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, yaitu dalam hal bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan isi perjanjian dan bebas menentukan bentuk perjanjian itu sendiri.<sup>2</sup> Kebebasan dalam perjanjian juga memiliki batasan yaitu selama tidak melanggar Pasal 1335 *BW*, Pasal 1337 *BW*,

---

<sup>1</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW) Edisi Revisi*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 5.

<sup>2</sup> Intan Manisa Aulia Putri, 2020, *Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah*, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, hlm. 224.

Pasal 1338 *BW*, dan Pasal 1339 *BW* serta memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif yang terdapat dalam Pasal 1320 *BW*.

Hubungan hukum jual beli tanah memiliki syarat subjektif yang harus dipenuhi berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan dalam kewenangan bertindak para pihak untuk mengadakan perjanjian, sedangkan syarat objektif yang harus dipenuhi dalam perjanjian, yaitu mengenai objek yang akan dimuat dalam suatu perjanjian, serta sebab dari perjanjian tersebut. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 *BW*. *BW* tidak mengatur tentang peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

PPAT memiliki peran besar terkait keberlangsungan jual beli yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT harus memastikan bahwa orang yang datang menghadap kepadanya merupakan orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Apabila tanah



yang menjadi objek jual beli merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka untuk melakukan hubungan hukum terhadap tanah tersebut memerlukan persetujuan kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan.<sup>3</sup> Persetujuan pasangan suami isteri dalam Pasal 36 ayat (1) tidak mengatur bahwa apakah persetujuan tersebut harus dilakukan secara tertulis atau dapat secara tidak tertulis.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT atas tanah milik bersama memerlukan persetujuan tertulis, baik itu secara langsung yang dituangkan dalam akta jual beli, maupun berdasarkan akta persetujuan yang dibuat secara notariil, yang kemudian dituangkan ke dalam akta jual beli. Persetujuan pasangan dalam bentuk akta otentik dimaksudkan agar memberi kepastian hukum terhadap adanya kesepakatan dalam melakukan penjualan harta bersama. Pasal 1868 *BW* mengatur bahwa "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Akta otentik itu sendiri merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta otentik tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang

---

<sup>3</sup> Jane Elizabeth Priscillia Chendra, Nurfaidah Said, dan Kahar Lahae, 2020, *Kepastian Hukum dalam Pembuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian dan Penjaminan Hak Atas Tanah*, Mimbar Hukum, Volume 32 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 309.

tertulis dalam akta tersebut sepanjang para pihak mengakuinya dan tidak ada penyangkalan dari pihak lain.<sup>4</sup>

Persetujuan pasangan tidak hanya dibuat secara notaril, tetapi ada juga persetujuan pasangan yang dibuat di bawah tangan yang kemudian dituangkan dalam akta jual beli hak atas tanah. Walaupun nama yang tertera dalam sertifikat tanah hanya nama suami atau isteri, bukan berarti tanah tersebut hanya milik pihak yang namanya tertera dalam sertifikat, melainkan juga menjadi hak dari pasangan kawin apabila tanah tersebut diperoleh dalam perkawinan, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan. Namun apabila perkawinan dilakukan sebelum berlakunya UU Perkawinan, maka semua harta, baik yang diperoleh sebelum atau dalam perkawinan menjadi harta bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 119 *BW*. Masing-masing suami dan isteri memiliki hak atas setengah bagian dari harta bersama, sehingga pengalihan harta bersama tersebut harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Namun, tidak terdapat aturan yang mengatur secara spesifik tentang bentuk kesepakatan tersebut, sehingga memungkinkan para pihak untuk memberikan persetujuan, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Selain persetujuan yang dibuat secara notaril dan di bawah tangan, terdapat juga kasus di mana akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini adalah PPAT

---

<sup>4</sup> Fera Dianti, 2019, *Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli yang Tidak Mendapat Persetujuan Pasangan dalam Perkawinan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 14.

Sementara dibuat dengan persetujuan pasangan secara diam-diam. Diam-diam yang dimaksud dalam hal ini adalah pasangan suami atau isteri tidak melakukan penolakan pada saat dilakukannya penjualan atas tanah walaupun tanah tersebut merupakan harta bersama, tetapi pasangan suami atau isteri tersebut juga tidak menuangkan bukti persetujuannya baik secara bawah tangan maupun notaril dan juga tidak menghadap di hadapan PPAT Sementara pada saat jual beli dilakukan. Nama yang dituangkan dalam komparisi akta jual beli yang bertindak selaku penjual hanya nama yang tertera dalam sertipikat, sedangkan nama pasangan tidak dimasukkan sebagai bentuk persetujuan atas penjualan harta bersama tersebut. Tidak adanya pencantuman persetujuan pasangan dalam akta jual beli akan berdampak terhadap kepastian hukum dari proses jual beli yang terjadi. Sah atau tidaknya jual beli yang dilakukan juga kemudian akan mempengaruhi hak yang seharusnya diperoleh pembeli setelah jual beli dilakukan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam sah menurut hukum?
2. Apakah pembeli hak atas tanah dapat memperoleh perlindungan secara hukum terhadap jual beli yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum pembeli hak atas tanah terhadap jual beli yang dilakukan hanya dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang telah dikemukakan, maka kegunaan dari penelitian ini adalah:

#### **1. Kegunaan Teoretis**

Kegunaan teoretis dalam penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat berupa masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perdata dan kenotariatan yang membahas tentang jual beli tanah yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

#### **2. Kegunaan Praktis**

Kegunaan praktis dalam penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat berupa masukan informasi kepada praktisi hukum yang terkait dan juga mampu memberikan masukan maupun

pemahaman kepada masyarakat luas tentang jual beli tanah yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis, terdapat beberapa penelitian yang dapat dijadikan sebagai perbandingan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Tesis yang ditulis oleh Fera Dianti, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya Palembang Tahun 2019. Penulis tesis tersebut mengangkat judul “Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli yang Tidak Mendapat Persetujuan Pasangan dalam Perkawinan”. Permasalahan yang diteliti dalam tesis ini adalah mengenai dasar hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pasangan kawin, apakah pihak yang dirugikan dapat membatalkan dan mendapat perlindungan atas hak dan kewajiban yang dimilikinya dan mengenai bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pasangan kawin.<sup>5</sup> Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Hasil dari penelitian ini adalah dasar hukum pembatalan akta jual beli yang mana objeknya adalah harta bersama yang dibuat tanpa persetujuan pasangan kawin, yaitu pertama, ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yang menyatakan suami atau isteri melakukan perbuatan hukum berdasarkan persetujuan kedua belah pihak,

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

kedua, ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, mengandung arti (dapat dimaknai) yang berhak mengelola harta bersama dalam perkawinan adalah suami dan istri, sehingga salah satu pihak tidak dapat meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bersama dalam perkawinan, karena kedudukannya seimbang, ketiga, ketentuan Pasal 1320 *BW*, bahwa apabila syarat sah perjanjian memenuhi suatu sebab yang halal dan memenuhi ketentuan undang-undang tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Pasangan kawin yang dirugikan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 *BW* dapat menuntut akta jual beli batal demi hukum melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri berdasarkan dugaan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 *BW*. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pasangan kawin adalah dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana berdasarkan ketentuan Pasal 263 ayat (1) KUHP tentang pemalsuan dengan ancaman pidana selamalamanya enam tahun. Kesamaan dari penelitian yang dilakukan oleh Fera Dianti dengan penulis adalah membahas terkait persetujuan pasangan dalam menjual harta bersama, tetapi Fera Dianti memfokuskan pada akta jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan pasangan dalam perkawinan, sedangkan penelitian yang akan

dilakukan oleh penulis memfokuskan pada akta jual beli yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

2. Tesis yang ditulis oleh St. Aminah MZ., Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2020. Penulis tesis tersebut mengangkat judul “Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri”. Permasalahan yang diteliti dalam tesis ini adalah mengenai alasan dan tanggung jawab notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap harta bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan istri dan mengenai pertimbangan hukum majelis pengawas notaris dalam menjatuhkan sanksi kepada notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap harta bersama tanpa adanya persetujuan mantan istri.<sup>6</sup> Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris. Hasil dari penelitian ini adalah alasan notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap harta bersama yang belum terbagi adalah karena pihak penghadap telah membuat surat pernyataan dan menyatakan akan menanggung segala risiko yang timbul akibat dari dibuatnya akta PPJB tersebut. Selain itu, pihak penghadap memberikan keterangan yang tidak benar dengan mengatakan bahwa seluruh objek yang akan dibuat

---

<sup>6</sup> St. Aminah MZ., 2020, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 10.

PPJB adalah miliknya karena telah bercerai dengan Pelapor. Notaris yang melakukan pelanggaran tersebut dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif dan juga secara perdata, yaitu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut permintaan ganti rugi terhadap notaris tersebut. Pertimbangan Majelis Pengawas Notaris dalam menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis adalah karena pelanggaran yang dilakukan oleh notaris selaku terlapor, tidak berdampak fatal terhadap para pihak, dan belum menimbulkan kerugian. Selain itu, para pihak pada akhirnya sepakat tetap melanjutkan proses jual beli dan hasil penjualan telah disepakati akan dibagi dua oleh para pihak, sehingga dianggap cukup dijatuhkan sanksi berupa teguran tertulis. Kesamaan dari penelitian yang dilakukan oleh St. Aminah MZ dengan penulis adalah membahas terkait persetujuan pasangan dalam proses peralihan harta bersama, tetapi St. Aminah MZ ini memfokuskan pada perjanjian pengikatan jual beli terhadap harta Bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan mantan isteri, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memfokuskan pada akta jual beli yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

3. Jurnal yang ditulis oleh N Wahyu Triashari, Fakultas Hukum, Universitas Udayana Bali pada Tahun 2018 dalam *Acta Comitatus* Jurnal Hukum Kenotariatan. Penulis jurnal tersebut mengangkat



judul “Kekuatan Hukum Persetujuan Suami atau Istri yang Dibuat di Bawah Tangan”. Permasalahan yang diteliti dalam jurnal ini adalah mengenai bagaimana kekuatan hukum persetujuan suami atau istri yang namanya tidak tertera dalam sertipikat dengan kapasitasnya sebagai penjual dalam perjanjian jual beli tanah dan apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah ketika persetujuan tersebut dibuat dalam bentuk di bawah tangan tanpa legalisasi.<sup>7</sup> Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini adalah dibutuhkan persetujuan suami atau istri dalam kapasitasnya sebagai penjual pada perjanjian jual beli tanah karena berhubungan dengan harta bersama dalam perkawinan. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah ketika persetujuan dari suami atau istri tersebut hanya dibuat dengan di bawah tangan tanpa dilegalisasi adalah berkasnya tidak akan dapat diproses pada Kantor Pertanahan setempat untuk pengalihan hak milik atas tanah dalam hal jual beli. Kesamaan dari penelitian yang dilakukan oleh N Wahyu Triashari dengan penulis adalah membahas terkait persetujuan pasangan dalam proses peralihan harta bersama, tetapi N Wahyu Triashari ini memfokuskan pada perjanjian jual beli tanah dengan persetujuan pasangan suami atau isteri, tetapi persetujuan tersebut dibuat di bawah tangan, sedangkan penelitian yang akan dilakukan

---

<sup>7</sup> N Wahyu Triashari, 2018, *Kekuatan Hukum Persetujuan Suami atau Istri yang Dibuat di Bawah Tangan*, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm. 500.

oleh penulis memfokuskan pada akta jual beli yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

4. Jurnal yang ditulis oleh Hafizh Prasetya Muslim dan Sri Laksmi Anindita, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia pada Tahun 2022 dalam *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Penulis jurnal tersebut mengangkat judul “Akibat Hukum Penjualan Tanah dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN.Byw)”. Permasalahan yang diteliti dalam jurnal ini adalah mengenai akibat hukum terhadap penjualan tanah yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan mantan pasangan.<sup>8</sup> Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa tidak adanya persetujuan dari salah satu mantan pasangan terhadap akta jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi, membuat akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 *BW*, yaitu sebab yang halal. Adanya perbuatan penjualan tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum secara perdata, sehingga nantinya Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab baik itu secara perdata, administrasi, serta kode etik karena kesalahannya tersebut. Kesamaan dari penelitian yang dilakukan

---

<sup>8</sup> Hafizh Prasetya Muslim dan Sri Laksmi Anindita, 2022, *Akibat Hukum Penjualan Tanah dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Mantan Pasangan (Analisis Putusan Nomor 183/Pdt.G/2019/PN.Byw)*, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Volume 9 Nomor 6, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Padang Sidempuan, hlm. 3141.

oleh Hafizh Prasetya Muslim dan Sri Laksmi Anindita dengan penulis adalah membahas terkait persetujuan pasangan dalam proses peralihan harta bersama, tetapi Hafizh Prasetya Muslim dan Sri Laksmi Anindita ini memfokuskan pada jual beli terhadap harta Bersama yang belum terbagi tanpa adanya persetujuan pasangan, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memfokuskan pada akta jual beli yang dilakukan dengan persetujuan pasangan secara diam-diam.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengaturan Perkawinan di Indonesia

##### 1. Pengertian Perkawinan

Setiap perkawinan tujuannya tidak hanya didasarkan kepada kebutuhan biologis antara pria dengan wanita yang diakui sah, melainkan juga sebagai pelaksana proses kodrat hidup manusia. Secara etimologi, kata nikah (kawin) mempunyai beberapa arti, yaitu berkumpul, bersatu, bersetubuh, dan akad.<sup>9</sup> Sayuti Thalib dalam buku Kumedi Ja'far mengemukakan bahwa perkawinan adalah suatu perjanjian yang suci dan kuat untuk hidup bersama secara sah antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan untuk membentuk keluarga yang kekal, santun, menyantuni, kasih-mengasihi, tenteram, dan bahagia.<sup>10</sup> Selan itu, perkawinan juga diatur dalam Pasal 2 Kompilasi Hukum Islam yang mengatur bahwa "Perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *mittsaqan ghalidzan* untuk menaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah." Pasal 1 UU Perkawinan mengatur bahwa "Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri

---

<sup>9</sup> Mardani, 2017, *Hukum Keluarga Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, hlm. 23.

<sup>10</sup> Kumedi Ja'far, 2021, *Hukum Perkawinan Islam di Indonesia*, Bandar Lampung: Arjasa Pratama, hlm. 17.

dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Pengertian di atas dapat dimaknai bahwa perkawinan bukan hanya tentang ikatan lahir atau ikatan batin saja, tetapi harus keduanya. Terjadinya ikatan lahir dan ikatan batin, merupakan fondasi dalam membentuk dan membina keluarga yang bahagia dan kekal.<sup>11</sup> Pengertian perkawinan juga telah diatur bahwa perkawinan dilakukan antara seorang pria dengan seorang wanita sehingga tidak diperbolehkan bahkan dibenarkan jika perkawinan dilakukan dengan sesama pria maupun sesama wanita. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa unsur perkawinan terdiri atas ikatan lahir dan batin, antara seorang pria dengan wanita, sebagai suami isteri, membentuk rumah tangga yang bahagia dan kekal, dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Sayuti Thalib mengemukakan bahwa perkawinan harus dilihat dari tiga sudut pandang, yaitu:<sup>12</sup>

a. Perkawinan dipandang dari segi hukum

Dipandang dari segi hukum, perkawinan merupakan suatu perjanjian. Perkawinan adalah perjanjian yang kuat yang disebut dengan *mitssaqan ghalidzan*.

---

<sup>11</sup> Wantijk Saleh, 1980, *Hukum Perkawinan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 14.

<sup>12</sup> Sayuti Thalib, 1986, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Jakarta: UI Press, hlm.47.

b. Perkawinan dipandang dari segi sosial

Dipandang dari segi sosial dalam kehidupan bermasyarakat, terdapat penilaian yang mengatakan bahwa orang yang telah melangsungkan perkawinan dan telah berkeluarga mempunyai kedudukan yang lebih dihargai dari mereka yang tidak melakukan perkawinan.

c. Perkawinan dipandang dari segi agama

Dipandang dari segi agama, perkawinan dianggap sebagai suatu ikatan yang suci. Upacara perkawinan adalah upacara yang suci di mana kedua mempelai dijadikan sebagai suami isteri dengan saling meminta untuk menjadi pasangan hidupnya atas nama Allah.

2. Syarat Perkawinan

Pasal 2 ayat (1) UU Perkawinan mengatur bahwa “Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu.” Mengenai syarat perkawinan yang diatur dalam UU Perkawinan terbagi atas 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat materiil

Syarat materiil merupakan syarat yang berkaitan dengan pribadi seseorang yang harus dipenuhi agar dapat

melangsungkan perkawinan.<sup>13</sup> Adapun syarat materill yang diatur dalam UU Perkawinan, yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Atas dasar persetujuan kedua calon mempelai di mana kedua calon mempelai haruslah terdapat kata sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain ke dalam suatu ikatan perkawinan tanpa adanya suatu paksaan dari pihak manapun juga sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) UU Perkawinan.
- 2) Syarat usia di mana Pasal 7 ayat (1) UU Perkawinan mengatur bahwa perkawinan hanya dapat dilaksanakan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun, tetapi untuk melangsungkan perkawinan seorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun harus mendapat izin kedua orang tua sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) UU Perkawinan.
- 3) Larangan perkawinan diatur dalam Pasal 8 UU Perkawinan yang mengatur bahwa perkawinan dilarang antara dua orang yang:
  - a) Berhubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah ataupun ke atas;

---

<sup>13</sup> R. Abdoel Djamali, 2007, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 153.

<sup>14</sup> Andreas Dewantoro, 2021, *Penyuluhan Hukum Indonesia Kontemporer*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 207.

- b) Berhubungan darah dalam garis keturunan menyamping, yaitu antara saudara, antara seorang dengan saudara orang tua dan antara seorang dengan saudara neneknya;
  - c) Berhubungan semenda, yaitu mertua, anak tiri, menantu, dan bapak/ibu tiri;
  - d) Berhubungan susuan, yaitu orang tua susuan, anak susuan, saudara susuan, dan bibi/paman susuan;
  - e) Berhubungan saudara dengan isteri atau sebagai bibi atau kemanakan dari isteri, dalam hal seorang suami beristeri lebih dari seorang; dan
  - f) Mempunyai hubungan yang oleh agamanya atau peraturan lain yang berlaku dilarang kawin.
- 4) Status calon mempelai diatur dalam Pasal 9 UU Perkawinan yang mengatur bahwa seseorang yang masih terikat tali perkawinan dengan orang lain tidak dapat kawin lagi, kecuali dalam hal yang tersebut pada Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 4 Undang-Undang ini. Pria dapat mempunyai isteri lebih dari seorang apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan serta telah mengajukan permohonan kepada Pengadilan di daerah tempat tinggalnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) *jo.* Pasal 4 *jo.* Pasal 5 UU Perkawinan.
- 5) Larangan untuk melangsungkan perkawinan lagi bagi suami dan isteri yang telah cerai kawin lagi satu dengan yang lain



dan bercerai lagi untuk kedua kalinya sepanjang hukum masing-masing agamanya dan kepercayaan dari yang bersangkutan tidak menentukan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UU Perkawinan.

- 6) Waktu tunggu diatur dalam Pasal 11 UU Perkawinan yang mengatur bahwa seorang wanita yang putus perkawinannya berlaku jangka waktu tunggu. Ketentuan lebih lanjut mengenai jangka waktu tunggu diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang mengatur bahwa waktu tunggu untuk perkawinan yang putus karena kematian adalah 130 (seratus tiga puluh) hari, sedangkan apabila perkawinan putus karena perceraian maka waktu tunggu bagi yang masih berdatang bulan adalah 3 (tiga) kali suci dengan sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari dan bagi yang tidak berdatang bulan adalah 90 (sembilan puluh hari). Apabila perkawinan putus pada saat janda dalam keadaan hamil, maka waktu tunggu ditetapkan sampai janda tersebut melahirkan, tetapi apabila antara janda dan mantan suaminya belum pernah terjadi hubungan kelamin maka tidak ada waktu tunggu bagi janda tersebut. Tenggang waktu tunggu dihitung sejak jatuhnya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap bagi perkawinan yang

putus karena perceraian dan bagi perkawinan yang putus karena kematian dihitung sejak kematian suami.

b. Syarat formil

Syarat formil merupakan syarat yang berkaitan dengan prosedur atau tata cara pelaksanaan perkawinan, baik syarat sebelum dan pada saat dilangsungkannya perkawinan.<sup>15</sup> Pasal 12 UU Perkawinan mengatur bahwa mengenai tata cara pelaksanaan perkawinan diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri. Mengenai tata cara perkawinan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan sehingga syarat formil perkawinan, yaitu:

1) Pemberitahuan

Pasal 3 *jo.* Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan mengatur bahwa paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sebelum perkawinan dilangsungkan, setiap orang yang akan melangsungkan perkawinan harus memberitahukan kehendaknya kepada Pegawai Pencatat di tempat perkawinan akan dilangsungkan di mana pemberitahuan itu dilakukan secara lisan atau tertulis baik oleh calon mempelai atau oleh orang tua atau wakilnya.

---

<sup>15</sup> R. Abdoel Djamali, *Loc.Cit.*

## 2) Pengumuman

Setelah dipenuhinya tata cara dan syarat pemberitahuan dan tidak ada halangan perkawinan, maka Pegawai Pencatat menyelenggarakan pengumuman yang telah ditandatangani oleh Pegawai Pencatat tentang pemberitahuan kehendak melangsungkan perkawinan dengan cara menempelkan surat pengumuman menurut formulir yang ditetapkan pada kantor Pencatatan Perkawinan pada suatu tempat yang sudah ditentukan dan mudah dibaca oleh umum sebagaimana diatur dalam Pasal 8 *jo.* Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

## 3) Pelaksanaan perkawinan

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan mengatur bahwa perkawinan dapat dilangsungkan setelah hari kesepuluh sejak pengumuman kehendak perkawinan oleh Pegawai Pencatat di mana tata cara perkawinan dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaan kedua mempelai dan dilaksanakan di hadapan Pegawai Pencatat dan dihadiri oleh dua orang saksi.

#### 4) Pencatatan

Setelah perkawinan dilangsungkan, kedua mempelai menandatangani akta perkawinan yang telah disiapkan oleh Pegawai Pencatat yang kemudian ditandatangani pula oleh kedua saksi dan Pegawai Pencatat yang menghadiri perkawinan, sedangkan bagi yang melangsungkan perkawinan menurut agama Islam, akta perkawinan juga ditandatangani oleh wali nikah atau yang mewakilinya sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

### 3. Harta Benda dalam Perkawinan

Perkawinan sesungguhnya adalah suatu ikatan yang mengikat bukan hanya antara pribadi suami dan isteri tetapi juga berkaitan dengan harta benda pribadi suami atau isteri serta harta benda bersama yang akan diperoleh selama dalam perkawinan. Penggolongan harta dalam perkawinan mengharuskan penegasan ruang lingkup yang termasuk harta pribadi dan harta bersama dalam suatu perkawinan. Pasal 119 *BW* mengatur bahwa "Mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain." Selain itu, Pasal 121 *BW* juga mengatur bahwa "Sekedar mengenai beban-

bebannya, persatuan itu meliputi segala utang suami isteri masing-masing yang terjadi, baik sebelum maupun sepanjang perkawinan.” Mengenai pengurusan harta persatuan dilakukan oleh suami, suami sendiri harus mengurus harta kekayaan persatuan di mana ia diperbolehkan menjual, memindahtangankan, dan membebaninya tanpa campur tangan isteri kecuali ada perjanjian yang mengatur bahwa tanpa persetujuan isteri, suami tidak boleh memindahtangankan atau membebanikan barang-barang atas nama isteri sebagaimana diatur dalam Pasal 124 *jo.* Pasal 140 *BW.*

Setelah diundangkannya UU Perkawinan, maka mengenai harta benda dalam perkawinan diatur dalam Bab VII UU Perkawinan.

Pasal 35 UU Perkawinan mengatur bahwa:

- (1) “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

Berdasarkan ketentuan yang telah dijelaskan di atas dapat dikemukakan 3 (tiga) macam harta benda dalam perkawinan, yaitu:

a. Harta bersama

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh suami dan isteri selama perkawinan. Selain harta bersama, ada pula yang menggunakan istilah harta persatuan. Menurut J. Satrio, harta persatuan merupakan harta milik suami isteri secara bersama-sama yang terjadi karena adanya perkawinan antara

keduanya yang meliputi harta bergerak maupun tidak bergerak yang dibawa baik oleh suami maupun isteri ke dalam perkawinan mereka dan yang mereka peroleh sepanjang perkawinan dan hasil dari pendapatan mereka sepanjang perkawinan, sekedar mengenai hal itu tidak ditentukan lain, dikurangi dengan hutang-hutang, yang dibuat suami-isteri sebelum perkawinan mereka dan hutang persatuan yang dibuat oleh mereka sepanjang perkawinan.<sup>16</sup> J. Satrio mengklasifikasikan harta bersama sebagai harta yang terjadi akibat diadakannya perkawinan, di mana J. Satrio tidak membedakan antara harta bawaan dan harta bersama. J. Satrio mengemukakan bahwa apabila terjadi perkawinan maka seluruh harta, baik itu harta pribadi suami maupun harta pribadi isteri menjadi harta bersama.

Selain J. Satrio, terdapat juga pandangan dari Hilman Hadikusuma yang mengemukakan bahwa harta bersama merupakan harta yang diperoleh suami isteri selama perkawinan, di mana jika perkawinan putus maka diatur menurut hukum masing-masing.<sup>17</sup> Sejalan dengan Hilman Hadikusuma, Martiman Prodjohamidjojo juga mengemukakan bahwa harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan karena pekerjaan suami atau isteri.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> J. Satrio, 1991, *Hukum Harta Perkawinan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 54.

<sup>17</sup> Hilman Hadikusuma, 1992, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm. 114.

<sup>18</sup> Martiman Prodjohamidjojo, 1991, *Tanya Jawab Mengenai Undang-Undang Perkawinan dan Peraturan Pelaksanaan*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 34.

Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan mengatur bahwa, “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.” Pasal ini mengatur bahwa selama suami dan isteri yang terikat perkawinan tidak membuat perjanjian kawin, maka dalam perkawinan mereka telah terjadi pencampuran harta. Lebih lanjut mengenai pengurusan harta bersama diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yang mengatur bahwa “Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.” Suami atau isteri tidak dapat mengesampingkan pasangannya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena antara suami dan isteri memiliki kedudukan yang seimbang sebagai pemilik harta bersama. Berdasarkan hal tersebut, walaupun hak milik tercatat atas nama suami atau isteri, jika ingin melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama maka suami atau isteri harus mendapat persetujuan pasangan.

Namun, kata “persetujuan” merupakan suatu bentuk pernyataan kehendak, di mana untuk menyatakan kehendak dapat dilakukan secara tegas atau diam-diam. Selain itu, UU Perkawinan juga hanya mensyaratkan adanya persetujuan tanpa mengatur bentuk atau wujud persetujuannya, sehingga secara tidak langsung UU Perkawinan tidak melarang persetujuan secara diam-diam. Apabila kata-kata “atas

persetujuan kedua belah pihak” ditafsirkan sebagai persetujuan secara tegas, baik lisan maupun tulisan, maka persetujuan tersebut tidak akan efisien jika dilakukan terhadap harta bersama dalam praktik sehari-hari, sehingga agar lebih efisien, pengeluaran yang bersifat pengeluaran rumah tangga sehari-hari, suami atau isteri dianggap telah mendapat persetujuan dari pihak lainnya.<sup>19</sup> Adapun yang termasuk dalam harta bersama, yaitu:<sup>20</sup>

- 1) Harta yang dibeli atau diperoleh selama perkawinan, baik harta tersebut dibeli atau diperoleh oleh suami ataupun oleh isteri.
- 2) Harta yang diperoleh setelah perceraian dengan menggunakan harta bersama dalam perkawinan yang belum dibagi.
- 3) Segala penghasilan suami atau isteri yang diperoleh dalam perkawinan.

Harta bersama juga diatur dalam Kompilasi Hukum Islam.

Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam mengatur bahwa:

“Harta kekayaan dalam perkawinan atau *Syirkah* adalah harta yang diperoleh, baik sendiri-sendiri atau bersama suami-isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.”

---

<sup>19</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 203.

<sup>20</sup> Fera Dianti, *Op. Cit.*, hlm. 5.



Suami bertanggung jawab menjaga harta bersama, harta isteri, maupun harta sendiri, begitu pula isteri yang turut bertanggung jawab untuk menjaga harta bersama maupun harta suami yang ada padanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 89 dan Pasal 90 Kompilasi Hukum Islam. Mengenai bentuk harta bersama, diatur lebih lanjut dalam Pasal 91 kompilasi Hukum Islam, yang mengatur bahwa harta bersama dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud, di mana harta bersama yang berwujud dapat meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak, dan surat-surat berharga, sedangkan harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban. Suami atau isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam.

b. Harta bawaan

Harta bawaan merupakan harta yang dimiliki oleh masing-masing suami dan isteri sebelum dilaksanakannya perkawinan.<sup>21</sup> Dapat dikatakan bahwa harta bawaan merupakan harta yang dikuasai masing-masing pemiliknya yaitu suami atau istri sepanjang tidak ditentukan lain. Kata “Sepanjang tidak ditentukan lain” mengarah pada perjanjian kawin yang dibuat

---

<sup>21</sup> Adhitya Dimas Pratama, 2018, *Kedudukan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Perkawinan Campuran Tanpa Adanya Perjanjian Pisah Harta*, Jurnal Panorama Hukum, Volume 3 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas PGRI Kanjuruhan, Malang, hlm. 255.

oleh para pihak. Para pihak dapat membuat perjanjian kawin yang isinya mengatur mengenai persatuan harta di mana harta bawaan mereka akan bersatu setelah terjadinya perkawinan. Mengenai pengurusan harta bawaan, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya walaupun tanpa persetujuan pasangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan.

Ketentuan mengenai harta bawaan dalam Kompilasi Hukum Islam tidak menyebutkan adanya harta bawaan, tetapi Kompilasi Hukum Islam hanya menyebut harta kekayaan dalam perkawinan (*syirkah*), harta peninggalan, serta harta warisan. Pasal 86 dan Pasal 87 Kompilasi Hukum Islam mengatur bahwa pada dasarnya tidak ada pencampuran antara harta suami dan harta isteri karena perkawinan, sehingga harta isteri tetap menjadi hak dan dikuasai sepenuhnya oleh isteri, begitupun harta suami yang menjadi hak dan dikuasai sepenuhnya oleh suami, di mana suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing.

Terhadap harta bawaan, apabila terjadi perceraian, maka harta bawaan tidak akan dibagi dan tetap berada dalam penguasaan pihak yang memiliki harta tersebut. Harta bawaan dapat dibagi apabila pemilik harta tersebut meninggal dunia,

sehingga menyebabkan pewarisan, di mana harta bawaan tersebut menjadi harta warisan yang kemudian akan dibagi kepada ahli waris.

c. Harta perolehan

Harta perolehan merupakan harta yang diperoleh dan menjadi milik masing-masing suami atau isteri walaupun diperoleh setelah terjadinya perkawinan. Harta perolehan ini tidak diperoleh melalui usaha bersama pasangan suami isteri, tetapi harta perolehan pada umumnya merupakan hadiah, hibah, maupun warisan yang diperoleh. Seperti halnya harta bawaan, harta perolehan juga berada di bawah penguasaan masing-masing suami atau isteri sepanjang tidak ditentukan lain dan juga mengenai pengurusannya tidak memerlukan persetujuan pasangannya. Pihak suami atau isteri bebas secara mandiri untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta perolehannya dan pasangan suami atau isteri tidak dapat mencampuri harta perolehan yang dimiliki pasangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (2) *jo.* Pasal 36 ayat (2) UU Perkawinan.<sup>22</sup>

Dengan demikian, harta bawaan yang diperoleh sebelum perkawinan tidak dapat dikategorikan sebagai harta bersama. Begitu

---

<sup>22</sup> Happy Sutanto, 2008, *Pembagian Harta Gono-Gini Saat Terjadi Perceraian*, Jakarta: Visimedia, hlm. 15.

pula harta yang diperoleh dari warisan, hibah, dan hadiah, baik harta tersebut diperoleh sebelum perkawinan ataupun dalam perkawinan, tidak menjadi harta bersama, melainkan menjadi harta pribadi masing-masing suami atau isteri, kecuali ditentukan lain. Kata “ditentukan lain” mengarah pada adanya perjanjian kawin yang dibuat oleh para pihak. Pasal 139 *BW jo.* Pasal 29 UU Perkawinan *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 sebenarnya mempunyai makna yang sama, yaitu perjanjian kawin merupakan suatu bentuk penyimpangan dari pengaturan mengenai harta benda dalam perkawinan. Perjanjian kawin tidak hanya mengikat suami dan isteri, tetapi juga mengikat pihak ketiga, seperti halnya dalam melakukan perjanjian kredit. Pihak ketiga yang menjadi kreditor, adalah penting untuk mengetahui bagaimana kedudukan harta kekayaan suami dan isteri. Apabila suami isteri tidak memiliki perjanjian kawin dan perjanjian kredit dilakukan dalam perkawinan, maka mengenai pelunasan hutang tersebut menjadi tanggung jawab suami dan isteri, sehingga harta kekayaan dalam perkawinan dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang tersebut. Sebaliknya, jika terdapat perjanjian kawin yang mengatur adanya pemisahan harta sepenuhnya, di mana salah satu suami atau isteri melakukan perjanjian kredit, maka pelunasan hutang tersebut menjadi tanggung jawab dari pihak yang mengadakan perjanjian kredit dan pihak

kreditor tidak dapat menuntut pihak lain untuk melunasi hutang tersebut.<sup>23</sup>

## **B. Pengaturan Mengenai Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Buku III *BW* menganut sistem terbuka, artinya para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syarat, pelaksanaan, serta bentuk perjanjian, baik itu tertulis maupun tidak tertulis.<sup>24</sup> Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau para pihak dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 *BW* yang mengatur bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Kemudian Pasal 1234 mengatur bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Kamus hukum menjelaskan bahwa:

“Perjanjian adalah persetujuan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih di mana masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu sebagai kesepakatan bersama.”

---

<sup>23</sup> Sastra Kris Kinanty, Dyah Octorina Susanti, dan Fendi Setyawan, 2021, *Kekuatan Hukum Perjanjian Harta Bawaan yang Dilakukan Oleh Suami Isteri*, *Journal of Economic & Business Law Review*, Volume 1 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, hlm. 64.

<sup>24</sup> Alifah Benny La Tanrang, Ahmadi Miru, dan Oky Deviany, 2021, *Status Jaminan Atas Benda Tidak Bergerak yang Dilakukan Secara Lisan*, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Volume 8 Nomor 5, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Padang Sidempuan, hlm. 1292.

Menurut Subekti, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>25</sup> Mengenai perjanjian ini, Yahya Harahap dalam jurnal Hartana mengatakan bahwa:

“Perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi.”<sup>26</sup>

Pasal 1313 *BW* mengatur bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pengertian ini menegaskan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Pengertian di atas seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal, di mana artinya jika hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi jika disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi, baik

---

<sup>25</sup> Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke X, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1

<sup>26</sup> Hartana, 2016, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara*, Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, hlm. 154

perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.<sup>27</sup> Adanya keterikatan antara satu sama lain mengakibatkan lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang kepada satu atau lebih orang lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Dengan kata lain, satu pihak mempunyai kewajiban dan satu pihak lainnya memiliki hak yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut.<sup>28</sup> Perjanjian dapat dilakukan secara tegas atau terbuka, tetapi dapat juga dilakukan secara diam-diam. Pasal 1347 *BW* mengatur bahwa “Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian dibuat karena adanya hal pokok yang menjadi inti dari suatu perjanjian, tetapi selain hal pokok yang mendasari pembuatan perjanjian juga terdapat hal-hal lain atau unsur lain dalam suatu perjanjian. Terdapat 3 (tiga) unsur dalam suatu perjanjian, yaitu:<sup>29</sup>

### a. Unsur esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus selalu ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian. Apabila hal

---

<sup>27</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Edisi 1 Cetakan 7, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 63 *et seq.*

<sup>28</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 92.

<sup>29</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 57.

pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Misalnya dalam perjanjian jual beli, harga dan barang yang telah disepakati termasuk ke dalam unsur esensialia sehingga apabila tidak ada barang dan tidak ada harga yang disepakati maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

b. Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan ketentuan umum dalam perjanjian yang tidak harus dicantumkan. Artinya tanpa adanya ketentuan tersebut dalam perjanjian tidak membuat suatu perjanjian menjadi tidak sah. Hal tersebut dikarenakan jika ketentuan tersebut tidak dimuat dalam perjanjian, maka berlaku ketentuan dalam undang-undang. Misalnya dalam perjanjian jual beli terkait dengan biaya penyerahan barang, apabila tidak ditentukan dalam perjanjian, maka berlaku Pasal 1476 *BW*.

c. Unsur *aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian di mana unsur ini merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama dan mengikat apabila dituangkan dalam perjanjian. Misalnya dalam perjanjian ditentukan bahwa apabila debitur lalai dalam membayar angsuran selama tiga bulan berturut-turut, maka barang yang telah dibeli



dapat ditarik kembali secara sepihak oleh kreditur tanpa melalui penetapan pengadilan.

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat 5 (lima) asas utama yang menjadi dasar suatu perjanjian, yaitu:

#### a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Buku III *BW* menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri pola hubungan hukumnya. Sistem terbuka Buku III *BW* tercermin dari substansi Pasal 1338 ayat (1) *BW* yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan menekankan pada kata “semua” yang ada di muka kata “perjanjian”. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) *BW* seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan perjanjian tersebut akan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang. Kebebasan berkontrak ini memberikan pilihan bebas untuk mengadakan suatu perjanjian.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, hlm. 109 *et seq.*

b. Asas konsensualisme

Pasal 1338 ayat (1) *BW* mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Kata “secara sah” bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah adalah mengikat. Pasal 1320 *BW* mengandung asas yang esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.<sup>31</sup> Menurut Rutten dalam buku Purwahid Patrik, dalam asas konsensualisme perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formal tetapi konsensual, di mana perjanjian itu lahir setelah adanya persesuaian kehendak atau atas kesepakatan para pihak.<sup>32</sup>

c. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*)

Mengenai asas *pacta sunt servanda* dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) *BW*. Pasal tersebut mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. *Pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk

---

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 82.

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 66.

dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.<sup>33</sup> Dengan berlakunya persetujuan atau perjanjian sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya memberikan arti bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban serta wajib mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian tersebut.

d. Asas iktikad baik

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan iktikad sebagai kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Ketentuan mengenai iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) *BW* yang mengatur bahwa “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Mengutip Pasal 1338 ayat (3) *BW*, kejujuran (iktikad baik) tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, kejujuran bersifat dinamis.<sup>34</sup>

*“Theoretically, good faith is the basis for the law of agreement, that it is the principle of the promise from oneself to commit oneself (pacta sunt servanda). It is a standard customary law doctrine that in every contract there is an implied agreement of good faith and honest transactions. International institutional rules aimed at uniform trade rules govern good faith and honest transactions each agreement imposes an obligation that is*

---

<sup>33</sup> Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2007, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, hlm. 98.

<sup>34</sup> Andi Tenri Famauri, 2018, *Mediasi Independen dalam Sengketa E-Banking (Penerapan Prinsip Itikad Baik (Good Faith) dan Transaksi Jujur (Fair Dealing) dalam Penyelesaian Sengketa E-Banking Melalui Mediasi Independen Sebagai Pengembangan Hukum di Indonesia)*, Yogyakarta: Litera, hlm. 48.

*implementing good faith and honest transactions of performance or implementation. In an agreement an obligation is something that cannot be denied because the agreement of the parties, although they are free to determine what will be allowed or they need but on the basis of good intention. Good faith in performance is a way of expressing an obligation of loyalty or accuracy to the agreement of the parties.*<sup>35</sup> (“Secara teoritis, iktikad baik merupakan dasar hukum perjanjian, yaitu asas janji dari diri sendiri untuk mengikatkan diri (*pacta sunt servanda*). Iktikad baik merupakan standar hukum adat bahwa dalam setiap kontrak terdapat kesepakatan tersirat tentang iktikad baik dan transaksi yang jujur. Aturan kelembagaan internasional yang ditujukan untuk aturan perdagangan yang seragam mengatur iktikad baik dan transaksi yang jujur setiap perjanjian memberlakukan kewajiban yaitu menerapkan iktikad baik dan transaksi kinerja atau implementasi yang jujur. Dalam perjanjian kewajiban adalah sesuatu yang tidak dapat ditolak karena perjanjian para pihak, meskipun mereka bebas untuk menentukan apa yang akan diizinkan atau yang mereka butuhkan tetapi atas dasar niat baik. Iktikad baik dalam kinerja adalah cara mengekspresikan kewajiban loyalitas atau ketepatan terhadap kesepakatan para pihak”).<sup>36</sup>

Pengaturan Pasal 1338 ayat (3) *BW* menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan iktikad baik) di mana perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian iktikad baik dalam dunia hukum memiliki arti yang lebih luas daripada dalam pengertian sehari-hari. *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 9 Februari 1923 memberikan rumusan

---

<sup>35</sup> Andi Tenri Famauri, 2019, *The Values of Pancasila in Electronic Banking Agreement*, *Hasanuddin Law Review*, Volume 5 Issue 3, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 294.

<sup>36</sup> Harman, 2022, *Perlindungan Konsumen Melalui Kewajiban Bersertifikat Halal Pada Produk Makanan dan Minuman (Studi di Kota Makassar)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 28.

bahwa: perjanjian harus dilaksanakan “*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*”, yang artinya iktikad baik harus dilaksanakan menurut kepatutan dan kepantasan. P.L. Werry menerjemahkan “*redelijkheid en billijkheid*” dengan istilah “budi dan kepatutan”. Beberapa terjemahan lain menggunakan istilah “kewajaran dan keadilan” atau “kepatutan dan keadilan”. *Redelijkheid* artinya rasional, dapat diterima oleh nalar dan akal sehat (*reasonable; raisonnable*), sedangkan *billijkheid* artinya patut dan adil maka dapat dikatakan “*redelijkheid en billijkheid*” meliputi semua yang dapat dirasakan dan diterima nalar dengan baik, wajar, dan adil yang diukur dengan norma-norma objektif yang bersifat tidak tertulis dan bukan berasal dari subjektivitas para pihak.<sup>37</sup>

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Mengenai asas kepribadian ini diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 *BW*. Pasal 1315 *BW* mengatur bahwa “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang membuat perjanjian adalah

---

<sup>37</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 135 *et seq.*

untuk kepentingannya sendiri. Adapun lebih lanjut mengenai asas kepribadian diatur dalam Pasal 1340 *BW* yang mengatur bahwa:

- (1) "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- (2) Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317."

Mengenai asas kepribadian yang mengatur mengenai seseorang yang membuat perjanjian untuk kepentingannya sendiri mendapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1317 *BW*. Pasal 1317 *BW* mengatur bahwa:

"Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuatnya oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu."

Pasal ini mengatur bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Di samping itu, Pasal 1318 *BW* tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.<sup>38</sup>

Di samping kelima asas di atas, dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum

---

<sup>38</sup> Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12

Nasional Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional, yaitu:<sup>39</sup>

1) Asas kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

2) Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Tidak ada perbedaan satu sama lain walaupun subjek hukum itu memiliki suku, agama, dan ras yang berbeda.

3) Asas keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi dari debitur dan debitur memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 13 *et seq.*

#### 4) Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menganut bahwa perjanjian sebagai fitur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

#### 5) Asas moral

Asas moral terikat dalam perikatan yang wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang yang tidak menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari debitur. Hal ini dapat ditemui dalam *zaakwarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 *BW*, yaitu seseorang yang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Pihak yang bersangkutan memiliki kewajiban untuk menyelesaikan perbuatannya. Adapun salah satu faktor yang melandasi pihak yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada moral sebagai panggilan hati nuraninya

#### 6) Asas kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 *BW* yang mengatur bahwa "Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau



undang-undang. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

7) Asas kebiasaan

Asas kebiasaan dipandang sebagai bagian dari perjanjian di mana suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim untuk diikuti.

8) Asas perlindungan (*protection*)

Asas perlindungan berarti bahwa setiap apa yang menjadi hak dan kewajiban debitur dan kreditur yang dituangkan dalam perjanjian harus dilindungi oleh hukum.

4. Syarat Sah Perjanjian

Terdapat syarat-syarat dalam melaksanakan suatu perjanjian yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *BW*, yaitu:

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

Dengan kata lain, syarat sah suatu perjanjian adalah karena adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

#### a. Kesepakatan

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini merupakan persesuaian atau pernyataan kehendak antara para pihak yang dinyatakan secara bertimbal balik. Kesepakatan dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat juga terjadi dengan cara tidak lisan.<sup>40</sup>

Adapun beberapa cara terjadinya kesepakatan, yaitu:<sup>41</sup>

##### 1) Tertulis

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta otentik.

##### 2) Lisan

Kesepakatan secara lisan merupakan bentuk kesepakatan yang banyak terjadi dalam masyarakat, tetapi kesepakatan secara lisan ini kadang tidak disadari sebagai suatu perjanjian yang di mana seharusnya telah terjadi perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Misalnya seorang membeli kebutuhan sehari-hari di toko, maka tidak perlu ada perjanjian tertulis tetapi cukup dilakukan secara lisan antara para pihak.

---

<sup>40</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 68.

<sup>41</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi 1 Cetakan 8, Depok: Rajawali Pers, hlm. 14 *et seqq.*

3) Isyarat; atau

Kesepakatan yang terjadi dengan menggunakan isyarat sering terjadi pada penjual yang hanya menjual satu macam jualan, misalnya penjual soto di mana pembeli hanya mengacungkan jari telunjuknya saja dan penjual akan mengantarkan satu mangkok soto.

4) Diam-diam

Kesepakatan juga dapat terjadi hanya dengan diam-diam, misalnya dalam perjanjian pengangkutan. Jika telah mengetahui jurusan mobil penumpang, maka pada umumnya tidak perlu bertanya tujuan dan berapa biayanya, tetapi cukup dengan naik di mobil yang dimaksud dan turun apabila telah sampai tujuan dan membayar biaya sebagaimana biasanya dan tidak perlu mengucapkan sepatah kata kepada sopir mobil tersebut dan dengan demikian telah terjadi perjanjian pengangkutan.

Kesepakatan yang menjadi dasar lahirnya suatu perjanjian memiliki kemungkinan bahwa kesepakatan tersebut lahir karena adanya cacat kehendak sehingga memungkinkan perjanjian untuk dibatalkan.

Adapun faktor yang menyebabkan terjadinya cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 *BW*, yaitu:

1) Kekhilafan;

2) Paksaan;

3) Penipuan;

Cacat kehendak yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan diatur dalam Pasal 1321 *jo.* Pasal 1449 *BW*. Pasal 1321 *BW* mengatur bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Lebih lanjut Pasal 1449 *BW* mengatur bahwa “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.” Kata “paksaan” dianggap kurang tepat, karena paksaan yang dimaksud adalah paksaan yang mengarah pada psikis seseorang, sehingga kata yang lebih tepat adalah ancaman. Seiring dengan perkembangan hukum kontrak, terdapat juga cacat kehendak yang terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan.<sup>42</sup> Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa pihak lain itu karena suatu keadaan khusus, seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, tergerak untuk melakukan suatu hubungan atau perbuatan hukum padahal pihak tersebut tahu bahwa perbuatan itu tidak seharusnya dilakukan.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

b. Kecakapan

Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum harus cakap dan berwenang. Kecakapan merupakan kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian).<sup>43</sup> Setelah dinyatakan cakap, maka yang perlu dilihat adalah kewenangan bertindak seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Pasal 1329 *BW* mengatur bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.” Mengenai orang yang digolongkan tidak cakap untuk membuat perikatan terdapat dalam Pasal 1330 *BW* yang mengatur bahwa:

“Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perikatan-perikatan tertentu.”

Orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 330 *BW*. Namun, tidak semua orang yang telah berusia genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin merupakan orang yang cakap. Orang yang telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau

---

<sup>43</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Loc. Cit.*

telah kawin dianggap tidak cakap apabila berada di bawah pengampuan.

Setelah diundangkannya Undang-Undang Perkawinan, usia dewasa diatur dalam Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan. Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan mengatur bahwa “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.” Selain itu, Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan juga mengatur bahwa “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.” Usia yang dianggap cakap untuk melakukan perikatan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris). Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa:

“Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum.”

Usia dewasa juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Hasil rapat kamar perdata sebagaimana termuat dalam Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 mengatur bahwa “Dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum, yaitu orang yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau telah kawin.” Lebih lanjut, usia dewasa diatur dalam angka 7 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan mengatur bahwa:

“Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada angka 5 dan angka 6, ditetapkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.”

Adapun orang-orang yang harus ditaruh di bawah pengampuan diatur dalam Pasal 433 *BW*, yaitu setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, selain itu seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.

Aturan mengenai “orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang

untuk membuat perikatan-perikatan tertentu” dalam Pasal 1330 *BW* sekarang ini tidak berlaku lagi karena sudah tidak terdapat lagi perbedaan hak antara perempuan dan laki-laki dalam melakukan perbuatan hukum, sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang yang menjadi acuan hakim dalam memutus perkara dan kemudian menjadi yurisprudensi, sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap tapi tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.<sup>44</sup>

Setiap orang yang cakap belum tentu berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Seperti peralihan hak atas tanah, apabila orang tersebut cakap, tetapi bukan orang yang berhak atau memiliki kewenangan atas tanah tersebut, maka peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Selain itu, ketentuan untuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau pejabat lelang dalam hal peralihan dilakukan melalui lelang, dengan demikian peralihan yang dilakukan tidak dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau pejabat lelang, tidak dapat digunakan sebagai dasar

---

<sup>44</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 58.



peralihan hak atas tanah. Hal tersebut menandakan bahwa pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, hanya PPAT atau pejabat lelang, sehingga pejabat yang tidak diberikan kewenangan tidak dapat membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut bukan karena tidak cakap, tetapi tidak berwenang. Selain itu, apabila antara suami dan isteri tidak terdapat perjanjian kawin, maka antara suami isteri tersebut tidak boleh terjadi jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1467 *BW*. Hal tersebut menandakan bahwa tidak semua orang yang cakap memiliki wewenang untuk melakukan suatu perjanjian.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, di mana suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan.<sup>45</sup> Mengenai objek perjanjian diatur dalam Pasal 1332 *BW* – Pasal 1334 *BW*, di mana Pasal 1332 *BW* mengatur bahwa “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja, dapat menjadi pokok suatu perjanjian.” Lebih lanjut Pasal 1333 *BW* mengatur bahwa:

“Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

---

<sup>45</sup> | Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 67.

Pasal 1334 *BW* mengatur bahwa:

“Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, dan 178.”

Penentuan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan jasa, harus ditentukan apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.<sup>46</sup>

Penentuan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian seperti “berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga.” Tidak berbuat sesuatu ini mungkin sulit ditemukan sebagai suatu perjanjian tersendiri yang prestasi utamanya adalah untuk tidak berbuat sesuatu, tapi klausul untuk tidak berbuat sesuatu dalam suatu perjanjian. Jadi tidak berbuat sesuatu bukan merupakan prestasi utama, tetapi hanya salah satu klausula dalam perjanjian tertentu.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Irwandhy Kusuma Yasin, 2017, *Asas Kepatutan dalam Transaksi Jual Beli dengan Harga Tidak Wajar*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 25.

<sup>47</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Op. Cit.*, hlm. 68.

d. Sebab yang halal

Syarat terakhir dalam sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal di mana syarat ini merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>48</sup>

Tujuan ditetapkannya oleh hukum syarat “sebab yang halal” bagi sahnya suatu perjanjian adalah agar orang tidak menyalahgunakan prinsip kebebasan berkontrak. Hal tersebut didasarkan karena jika prinsip kebebasan berkontrak diberikan sebebas-bebasnya maka dikhawatirkan terjadinya penyalahgunaan kebebasan, yakni dengan membuat perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1335 *BW* mengatur bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”<sup>49</sup> Terdapat tiga macam sebab yang dikenal dalam perjanjian, yaitu:

1) Tanpa sebab;

---

<sup>48</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 69

<sup>49</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Op. Cit.*, hlm. 72.

- 2) Sebab palsu; dan
- 3) Sebab terlarang.

Walaupun terdapat tiga macam sebab, tetapi *BW* tidak menerangkan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan tanpa sebab dan sebab yang palsu, tetapi hanya menerangkan bahwa yang dimaksud sebab terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 *BW*.<sup>50</sup>

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif di mana syarat-syarat tersebut berkaitan dengan subjek atau orang yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut pada umumnya dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif di mana syarat-syarat tersebut berkaitan dengan objek dari perjanjian tersebut. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

### **C. Perjanjian Jual Beli Tanah**

#### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah**

Secara umum, dapat dipahami bahwa jual beli adalah sebuah perikatan hukum bertemunya salah satu pihak yang bertindak

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 73.

sebagai penjual dan pihak lain bertindak sebagai pembeli.<sup>51</sup> Istilah yang mencakup dua perbuatan yang saling timbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoopt*” yang juga memuat pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual), sedangkan yang lainnya “*koopt*” (membeli). Jual beli dalam bahasa Inggris diartikan juga dengan “*sale*” yang artinya “penjualan” (hanya dilihat dari aspek si penjual). Demikian pula dalam bahasa Perancis disebut dengan “*vente*” yang memiliki arti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan “*Kauf*” yang artinya “pembelian”.<sup>52</sup>

Salim dalam tesis Irwandhy Kusuma Yasin, memformulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap di mana perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Pihak penjual dalam perjanjian berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>53</sup> Lebih lanjut, Volmar dalam jurnal Tira Nur Fitria, mengatakan bahwa jual beli adalah pihak satu penjual mengikatkan diri kepada pihak lainnya yang dalam hal ini pembeli untuk memindahtangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan

---

<sup>51</sup> Ade Ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur, 2022, *Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak*, Amanna Gappa, Volume 30 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 55.

<sup>52</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ke-XI, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 2.

<sup>53</sup> Irwandhy Kusuma Yasin, *Op. Cit.*, hlm. 43.

memperoleh pembayaran dari pembeli, sejumlah tertentu dan berwujud uang.<sup>54</sup>

Pasal 1457 *BW* mengatur bahwa “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.” Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa barang dan harga merupakan unsur esensial dalam jual beli. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis, yang berupa akta otentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.<sup>55</sup> Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 *BW*. Dengan kata lain, jual beli tanah merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu dalam hal ini penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan berupa hak atas tanah dan pihak yang lain yaitu pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati oleh para pihak.

---

<sup>54</sup> Tira Nur Fitria, 2017, *Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) dalam Hukum Islam dan Hukum Negara*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Volume 3 Nomor 1, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi ASS, Surakarta, hlm. 53.

<sup>55</sup> Irwandhy Kusuma Yasin, *Op. Cit.*, hlm. 44.

## 2. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli

### a. Hak dan kewajiban penjual

#### 1) Hak penjual

a) Hak untuk menerima pembayaran dari pembeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Hak tersebut terdapat secara tersirat dalam Pasal 1513 *BW*, di mana pada pasal tersebut berisi kewajiban pembeli untuk membayar harga pembelian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

b) Hak untuk menunda penyerahan barang apabila pembeli belum melakukan pembayaran terhadap barang tersebut dan penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1478 *BW*.

c) Hak untuk menuntut pembatalan pembelian apabila pembeli tidak membayar harga pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 *BW* sebagaimana diatur dalam Pasal 1517 *BW*.

#### 2) Kewajiban penjual

a) Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1473 *BW*.

b) Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 *BW*. Penyerahan harus terjadi di tempat di mana barang yang terjual berada pada waktu penjualan jika tentang itu tidak diadakan persetujuan lain dan penjual wajib menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian. Pasal 1491 *BW* mengatur bahwa:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

c) Pasal 1492 *BW* mengatur bahwa “Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga atau terhadap beban yang menurut seorang pihak ketiga dimilikinya atas benda tersebut dan yang tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

d) Pasal 1495 *BW* mengatur bahwa “Penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dijual kepada seorang



lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau jika ia telah membeli barangnya dengan pernyataan akan memikul sendiri untung-ruginya.”

- e) Penjual diwajibkan mengembalikan kepada pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan penyerahan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1499 *BW*.
- f) Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang sebagaimana diatur dalam Pasal 1504 *BW*.

b. Hak dan kewajiban pembeli

1) Hak pembeli

- a) Hak untuk menerima barang yang telah dibeli dari penjual sebagaimana kewajiban penjual untuk menyerahkan barangnya.
- b) Hak untuk menuntut pembatalan pembelian apabila karena kelalaian penjual sehingga penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pasal 1480 *BW*.
- c) Pasal 1496 *BW* mengatur bahwa “Jika dijanjikan penanggungan atau jika tentang itu tiada perjanjian, maka pembeli berhak dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada orang lain, menuntut kembali dari penjual 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 penggugat asal, serta penggantian biaya, kerugian, dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya yang telah dibayar oleh pembeli.”

d) Jika terdapat cacat tersembunyi, pembeli berhak memilih apakah ia akan mengembalikan barangnya dan menuntut kembali harga pembelian, atau apakah ia akan tetap memiliki barangnya dan menuntut pengembalian sebagian harta sebagaimana akan ditentukan oleh hakim, setelah mendengar ahli-ahli tentang itu. Hak tersebut diatur dalam Pasal 1507 *BW*.

e) Pasal 1516 *BW* mengatur bahwa “Jika si pembeli, dalam penguasaannya diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan.”

## 2) Kewajiban pembeli

a) Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 *BW*.

- b) Pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan. Hal tersebut berlaku jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1514 *BW*.
- c) Pembeli diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1515 *BW*.

### 3. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Kata akta atau akte berasal dari bahasa Latin "*acta*" yang berarti surat atau tulisan atau sesuatu yang tertulis yang digunakan sebagai bukti, sedangkan tulisan (*geschrift*) menurut Asser-Anema adalah "*draggers van verstaanbare leestekens dienende om een gedachteneenheid te vertolken*", yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie sebagai pengemban tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.<sup>56</sup> R. Subekti dalam perspektif hukum pembuktian menyatakan bahwa suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>57</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang

---

<sup>56</sup> Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 441.

<sup>57</sup> R. Subekti, 1987, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Kedelapan, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 27.

memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>58</sup>

Pasal 1867 *BW* mengatur bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.” Berdasarkan pasal tersebut diketahui terdapat 2 (dua) macam tulisan atau akta, yaitu:

a. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.<sup>59</sup> Pasal 1874 ayat (1) *BW* mengatur 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 perantaraan seorang pegawai umum.”

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya

---

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi 6, Yogyakarta: Liberty, hlm. 120.

<sup>59</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 125.

apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.<sup>60</sup>

b. Akta otentik

Pasal 1868 *BW* mengatur bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempatkan di mana akta dibuatnya.” Pejabat umum yang dimaksud adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan Undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan dengan tegas dan jelas dalam Undang-undang yang bersangkutan, misalnya notaris, pejabat pembuat akta tanah, hakim, juru sita pada suatu Pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.<sup>61</sup> Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena akta otentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil di mana akta tersebut harus dianggap benar selama kebenarannya tidak dibuktikan lain.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Bambang Eko Muljono, 2017, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan*, Jurnal *Independent*, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Lamongan, hlm. 2.

<sup>61</sup> Selamat Lumban Gaol, *Op. Cit.*, hlm. 94.

<sup>62</sup> Andi Putri Rasyid, Muhammad Ashri, dan Andi Tenri Famauri Rifai, 2022, *Nilai Pembuktian Akta yang Dibuat Secara Elektronik Oleh Notaris*, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Volume 9 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Padang Sidempuan, hlm. 566.

Salah satu akta yang termasuk ke dalam akta otentik adalah akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

“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.”

Berdasarkan ketentuan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Akta Jual Beli (AJB) tanah adalah suatu surat yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT terkait persetujuan salah satu pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, yang mana bentuk dari akta jual beli telah diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli (AJB) tanah merupakan akta yang dibuat apabila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Christiana Sri Murni, 2021, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Volume 1 Nomor 1, Universitas Jember, Jember, hlm. 29.

Pembuatan AJB harus dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Pembuatan AJB tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan dan didukung oleh dokumen yang diharuskan ada dan menurut penelitian PPAT yang bersangkutan adalah benar.

Jual beli yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan memenuhi syarat dapat memberikan perlindungan kepada pembeli yang beriktikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

#### **D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan



mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan PPAT). Pasal 1 angka 1 PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur 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.”

Selain PPAT di atas, PP Peraturan Jabatan PPAT juga mengatur tentang PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 angka 2 PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa “PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.

Lebih lanjut, Pasal 1 angka 3 PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa:

“PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.”

Selain dalam PP Peraturan Jabatan PPAT, Pasal 1 angka 24 PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “Pejabat Pembuat Akta

Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang di mana bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerja PPAT tersebut.<sup>64</sup>

## 2. Syarat Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu. Apabila dalam satu daerah belum cukup terdapat PPAT, Menteri dapat menunjuk pejabat tertentu untuk menjadi PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Pejabat-pejabat yang dapat diangkat sebagai PPAT Sementara dan PPAT Khusus diatur dalam Pasal 5 ayat (3) PP Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur bahwa:

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat

---

<sup>64</sup> Arif Indiarso dan Widhi Handoko, 2022, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Notarius, Volume 15 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 677.

berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”

Lebih lanjut tentang syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT diatur dalam Pasal 6 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. sehat jasmani dan Rohani;
- f. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan

h. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan kenotariatan.

### 3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 angka 4 PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.” Lebih lanjut, Pasal 2 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 *jo.* Pasal 2 ayat (1) kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) PP Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur bahwa akta yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan; dan
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya, kecuali untuk perbuatan hukum tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama yang tidak semua objeknya terletak di dalam daerah kerja PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) *jo.* Pasal 4 ayat (2) PP Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT tidak selalu diwajibkan untuk membuat akta, Pasal 39 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa yang mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis; atau

- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

## E. Landasan Teori

Adapun teori yang digunakan sebagai dasar dalam penyusunan tesis ini, yaitu teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum memiliki arti ketentuan dan ketetapan. Sejatinya keberadaan asas kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan di mana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn dalam jurnal Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*, Jurnal Crepido, Volume 1 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 14.

Gustav Radbruch dalam buku Achmad Ali, mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>66</sup>

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan".
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Lebih lanjut, Sudikno Mertokusumo dalam jurnal Muhammad Ridwansyah, mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat yang berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam

---

<sup>66</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana, hlm. 292 et seq.



melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.<sup>67</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>68</sup> Satjipto Rahardjo dalam jurnal Lukman Hakim, Paidjo, dan Tegar Mukmin Alamsyah Putra, mendefinisikan perlindungan hukum dengan memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Fungsi hukum menurut Satjipto Rahardjo, yaitu untuk melindungi kepentingan seseorang dengan mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kerangka kepentingan itu. Hal tersebut mengandung makna bahwa hukum memiliki peran untuk melindungi hak dan kepentingan individu dan dalam proses tersebut, hukum memberikan kekuasaan atau otoritas kepada individu atau pihak tertentu untuk bertindak dan mengambil keputusan dalam melindungi atau memperjuangkan kepentingan tersebut. Menurut CST Kansil dalam jurnal Lukman Hakim, Paidjo, dan Tegar Mukmin

---

<sup>67</sup> Muhammad Ridwansyah, 2016, *Mewujudkan Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh*, Jurnal Konstitusi, Volume 13 Nomor 2, Pusat Penelitian dan Pengkajian Perkara dan Pengelolaan Perpustakaan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hlm. 285.

<sup>68</sup> Iyah Faniyah, 2018, *Kepastian Hukum Sukuk Negara Sebagai Instrumen Investasi di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish, hlm. 259.

Alamsyah Putra, Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>69</sup>

Philipus M. Hadjon dalam jurnal Lukman Hakim, Paidjo, dan Tegar Mukmin Alamsyah Putra, berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Lebih lanjut dikemukakan bahwa perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Sehingga apabila dikaitkan dengan konsumen, maka hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan atau pembeli dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>70</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Lukman Hakim, Paidjo, dan Tegar Mukmin Alamsyah Putra, 2020, *Perlindungan Hukum Korban Salah Tangkap Oleh Kepolisian Republik Indonesia*, Jurnal Hukum *Magnum Opus*, Volume 3 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, hlm. 40.

<sup>70</sup> *Ibid.*

<sup>71</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, hlm. 20.

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Dengan kata lain perlindungan hukum represif ini merupakan perlindungan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu sengketa atau pelanggaran.

3. Teori Kewenangan

Istilah kewenangan atau wewenang sejajar dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. “*Authority*” dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai “*Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope*”

*of their public duties*".<sup>72</sup> Menurut Phillipus M. Hadjon dalam jurnal Andy Hartanto, Hana Djaja Waluja, dan Herlin Djaja Waluja, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah "*bevoegheid*". Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah "*bevoegheid*" digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Konsep kewenangan harusnya digunakan dalam konsep hukum publik.<sup>73</sup>

Menurut S.F. Marbun dalam jurnal Ali Marwan dan Evlyn Martha Julianthy, wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Rocky Marbun dalam jurnal Ali Marwan dan Evlyn Martha Julianthy, menafsirkan kewenangan sebagai kapasitas dalam melakukan tindakan hukum. Berdasarkan pendapat Henc Van Maarseveen dalam jurnal Ali Marwan dan Evlyn Martha Julianthy, dalam hukum publik, wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas 3 (tiga) komponen, yaitu komponen pengaruh, komponen dasar hukum, dan komponen konformitas. Komponen pengaruh merupakan

---

<sup>72</sup> La Sensu, *et al.*, 2022, *Kewenangan Kepala Desa dalam Meningkatkan Pelayanan Pemerintah Desa Batubanawa Kec. Mawasangka Timur Kab. Buton Tengah Kepada Masyarakat*, Halu Oleo *Legal Research*, Volume 4 Issue 2, Fakultas Hukum Universitas Halu Oleo, Kendari, hlm. 292.

<sup>73</sup> Andy Hartanto, Hana Djaja Waluja, dan Herlin Djaja Waluja, 2021, *Politik Hukum Perubahan Akta Otentik dengan Diparaf atau Diberi Tanda Pengesahan Lain, Res Judicata*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak, Pontianak, hlm. 123.

penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya. Komponen konformitas berbicara terkait batasan dari kewenangan, parameter maupun kejelasan tujuan dalam proses pelaksanaan kebijakan tertentu.<sup>74</sup>

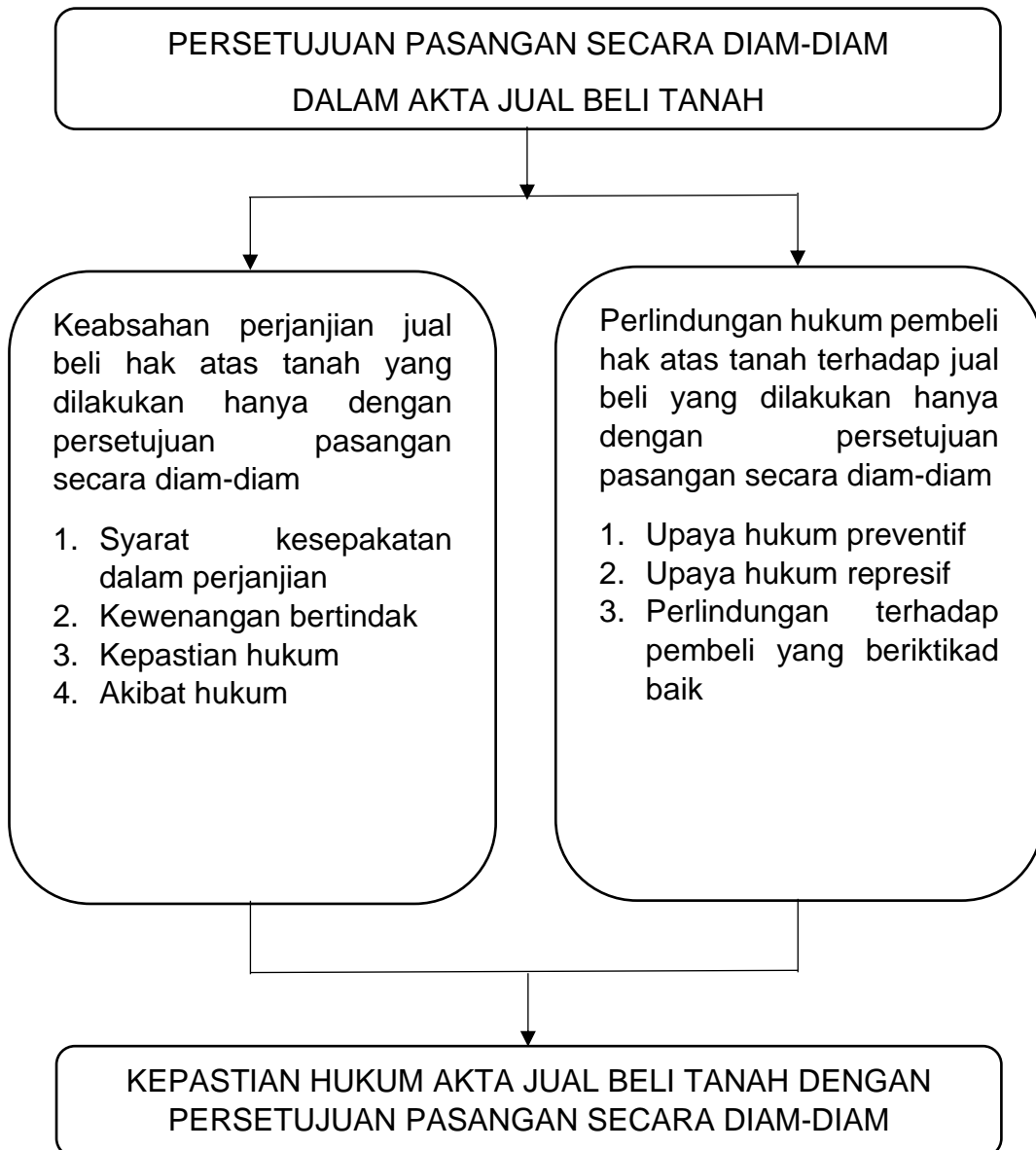
Subjek hukum adalah istilah yang dipakai untuk menunjuk pendukung hak dan kewajiban dalam hukum. Apeldoorn menyatakan bahwa subjek hukum adalah segala sesuatu yang memiliki atau mempunyai kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Istilah “kewenangan” dan “kecakapan” mempunyai arti yang berbeda dalam hukum. Kewenangan hukum merupakan kewenangan untuk memiliki hak dan kewajiban dalam hukum. Kewenangan bertindak adalah kewenangan khusus yang dimiliki oleh subjek hukum tertentu untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Ali Marwan dan Evlyn Martha Julianthy, 2018, *Pelaksanaan Kewenangan Atribusi Pemerintah Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah*, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 15 Nomor 2, Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Medan, hlm. 3.

<sup>75</sup> Perwitiningsih dan Rikardo Simarmata, 2021, *Status Keluarga Sebagai Subyek Hukum dalam Pengurusan Harta Bersama*, Media Iuris, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 192.

## F. Kerangka Pikir



## G. Definisi Operasional

Pada bagian definisi operasional ini dikemukakan variabel sebagai suatu pegangan dalam menganalisis tiap-tiap indikator. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda sehingga bermuara pada pemahaman yang sama. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Persetujuan secara diam-diam yang dimaksud dalam penelitian ini adalah persetujuan yang diberikan oleh pasangan suami atau isteri terkait harta bersama yang dilakukan tanpa memberikan atau menyatakan persetujuan secara tegas terkait penjualan harta bersama mereka.
2. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>76</sup>
3. 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.
4. Akta jual beli adalah suatu surat yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang mana bentuknya telah ditentukan oleh perundang-undangan terkait persetujuan salah satu pihak yang mengikatkan

---

<sup>76</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 120.

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.