

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Tinjauan Umum Jual Beli Kapal Laut

1. Pengertian Jual Beli

Menurut KBBI jual beli merupakan persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. R. Wirojono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian adalah ikatan hukum antara dua orang atau lebih mengenai harta kekayaan di mana salah satu pihak wajib menjalankan suatu janji dan pihak lainnya berhak menuntut agar janji tersebut ditepati.⁴⁹

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵⁰ Transaksi jual beli dianggap sah saat kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan yang sama. Penjual memiliki kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli. Pembeli memberikan sejumlah uang sebagai pembayaran atas harga barang sesuai kesepakatan awal. Serah terima barang dan pembayaran ini merupakan inti dari pelaksanaan transaksi tersebut.

⁴⁹ Bandingkan Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Bale, 1986), hal. 98.

⁵⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang menghasilkan akibat hukum, yaitu munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak.⁵¹ Suatu perjanjian menimbulkan kewajiban para pihak yang terlibat di dalamnya.⁵² Perjanjian timbul karena adanya proses peralihan barang atau jasa dari penyedia penjual kepada pembeli.⁵³ Perjanjian tersebut menunjukkan adanya hubungan saling menguntungkan antara para pihak.⁵⁴ Jual beli bukan sekadar proses pertukaran barang dengan uang, melainkan juga mencakup hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.⁵⁵

Jual beli menjadi salah satu bentuk transaksi ekonomi pokok di masyarakat yang diatur oleh undang-undang untuk melindungi hak kedua pihak yang terlibat. Konsep tersebut menggambarkan hubungan timbal balik yang merupakan ciri utama perjanjian dalam hukum.

2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Perjanjian jual beli melahirkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terlibat. Hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli berakar pada kesepakatan untuk memenuhi prestasi atau janji tertentu. Setiap individu dalam kontrak tersebut memikul tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban yang telah disetujui

⁵¹ Bandingkan Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 55.

⁵² Bandingkan Pandu, "Hukum Perjanjian: Pengertian, Syarat Sah, Asas, Dan Macam-Macamnya," n.d., <https://www.gramedia.com/literasi/hukum-perjanjian/>. Diunduh pada Rabu 08 Oktober 2025 19.55.

⁵³ Bandingkan Absori, *Hukum Ekonomi Indonesia, Beberapa Aspek Pengembangan Pada Era Liberalisme Perdagangan*, ed. Muhammadiyah University Press (Surakarta, 2010), hal. 183-184.

⁵⁴ Bandingkan Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cetakan ke (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019), hal. 317-318.

⁵⁵ Bandingkan Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014). hal. 1.

bersama. Pelaksanaan janji ini menjadi inti utama dari keberlangsungan hubungan hukum dalam transaksi. Pemenuhan kewajiban oleh satu pihak secara otomatis menjamin terpenuhinya hak bagi pihak lainnya.⁵⁶ Hak merupakan wewenang atau hak istimewa yang dimiliki seseorang untuk melakukan tindakan tertentu atau menerima sesuatu. Setiap individu berhak menuntut apa yang menjadi bagiannya berdasarkan ketentuan yang ada. Kewajiban adalah beban tanggung jawab yang wajib diselesaikan oleh individu atau kelompok. Pemenuhan tugas tersebut merupakan bentuk kepatuhan terhadap aturan yang berlaku. Keselarasan antara penggunaan hak dan pelaksanaan kewajiban menjadi kunci terciptanya ketertiban dalam masyarakat.⁵⁷

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa perjanjian jual beli bersifat *obligatoir*. Sifat ini bermakna bahwa kesepakatan tersebut baru sebatas menciptakan hubungan utang piutang atau hak dan kewajiban antara para pihak. Penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan hak kepemilikan barang kepada pembeli. Penjual berhak menuntut pelunasan pembayaran sesuai harga yang telah ditentukan sebelumnya. Pembeli memegang kewajiban untuk membayar harga barang tersebut sebagai bentuk pemenuhan janji. Hak pembeli muncul dalam bentuk tuntutan agar penjual menyerahkan kepemilikan barang yang telah

⁵⁶ Bandingkan Ince Mochamad Arief Ibrahim. *op. cit.*, hal. 24.

⁵⁷ Bandingkan Johanis F. Mondoringin, "Tinjauan Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum* XII, no. 3 (2023): 3.

dibayar. Hubungan timbal balik ini menjadi dasar hukum utama dalam setiap transaksi perdagangan menurut hukum perdata.⁵⁸

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menetapkan berbagai hak dasar yang dimiliki oleh setiap pembeli atau konsumen. Pembeli berhak merasa aman, nyaman, dan selamat saat menggunakan produk atau layanan jasa yang dibelinya. Kebebasan memilih barang serta mendapatkan kualitas yang sebanding dengan nilai uang yang dibayarkan merupakan hak mutlak konsumen. Penjual wajib memberikan informasi yang jujur, jelas, dan akurat mengenai kondisi serta jaminan barang tersebut.⁵⁹

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur tanggung jawab yang wajib dipenuhi oleh setiap pelaku usaha. Penjual memiliki kewajiban utama untuk menjalankan bisnis dengan itikad baik dan penuh kejujuran. Informasi yang akurat mengenai kondisi, jaminan, hingga cara perawatan barang harus disampaikan secara transparan kepada pembeli. Pelayanan kepada konsumen wajib dilakukan secara adil tanpa adanya praktik diskriminasi.⁶⁰

Transaksi jual beli pada dasarnya hak yang dimiliki oleh penjual adalah kewajiban bagi pembeli, dan berlaku sebaliknya. Penjual memikul tanggung jawab untuk menyerahkan barang kepada pembeli sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Hak penjual adalah menerima pelunasan pembayaran sesuai nilai yang tertera dalam perjanjian. Pembeli memiliki

⁵⁸ Bandingkan R Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 11.

⁵⁹ Pasal 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

⁶⁰ Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

hak penuh untuk menerima barang atau objek transaksi dari pihak penjual. Kewajiban pembeli meliputi pemberian uang pembayaran sesuai harga yang telah disetujui bersama. Keselarasan antara penyerahan barang dan pembayaran ini menjadi inti dari pemenuhan hak serta kewajiban kedua belah pihak.⁶¹

3. Akibat Hukum Jual Beli.

Akibat hukum merupakan konsekuensi nyata yang lahir dari setiap perbuatan hukum oleh subjek hukum terhadap objek tertentu. Hukum menetapkan dampak-dampak tersebut sebagai hasil dari tindakan yang dilakukan secara sengaja maupun kejadian spesifik lainnya. Setiap langkah legal yang diambil seseorang akan memicu reaksi atau tanggung jawab yang telah diatur oleh peraturan. Ketentuan hukum memberikan pengakuan resmi terhadap perubahan status atau beban yang timbul dari peristiwa tersebut. Pemahaman mengenai dampak ini sangat penting agar setiap pihak menyadari tanggung jawab dari setiap aktivitas hukum mereka.⁶²

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan

⁶¹ Bandingkan Deasy Soeikromo, "Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara" I, no. 3 (2013): 89.

⁶² Bandingkan A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal. 30.

dengan iktikad baik.⁶³ Perjanjian yang sah secara hukum mengikat semua pihak yang terlibat dan berfungsi sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Seseorang yang melanggar perjanjian tersebut dianggap setara dengan melanggar undang-undang dan akan dikenai sanksi hukum.⁶⁴

Akibat hukum pada dasarnya merupakan konsekuensi yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum tersebut bersumber pada perbuatan subjek hukum, baik perbuatan yang sah menurut hukum maupun perbuatan melanggar hukum.⁶⁵

B. Tinjauan Umum tentang

1. Pengertian Kapal

Kapal merupakan segala jenis alat berlayar tanpa mempedulikan nama maupun karakteristiknya. Kategori ini mencakup berbagai objek seperti kapal karam, mesin pengeruk lumpur, hingga alat penyedot pasir. Alat pengangkut terapung lainnya juga termasuk dalam pengertian ini menurut aturan hukum. Benda-benda tersebut tetap dianggap sebagai alat berlayar selama memiliki kemampuan untuk mengapung dan berpindah di air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 309 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Dagang.⁶⁶

Kapal laut didefinisikan sebagai seluruh kapal yang digunakan atau yang dipersiapkan untuk pelayaran di laut. Definisi ini berbeda dengan kapal perairan darat yang beroperasi di wilayah perairan darat, seperti

⁶³ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁶⁴ Bandingkan Tiara M. Mokohama, Dientje Rumimpunu, and Meiske T. Sondakh, *op. cit*, hal. 111.

⁶⁵ Bandingkan Achmad Ali, *Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 67.

⁶⁶ Pasal 309 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

sungai dan danau. Golongan kapal laut meliputi berbagai jenis, antara lain: kapal niaga, kapal nelayan, kapal pesiar, kapal penumpang, kapal penolong, kapal pengeruk lumpur, kapal tunda, dan jenis-jenis kapal lainnya.⁶⁷

Kapal dapat diklasifikasikan ke dalam berbagai jenis sesuai dengan peran atau tugasnya, antara lain sebagai berikut:⁶⁸

1. Kapal Penumpang

Kapal penumpang memegang peranan penting di Indonesia, terutama untuk melayani perjalanan antar pulau dengan jarak yang relatif dekat. Seiring dengan peningkatan kemudahan aksesibilitas antar pulau, penggunaan kapal feri juga semakin meningkat yang memungkinkan pengangkutan mobil, bus, dan truk beserta penumpangnya.

2. Kapal Barang (Kapal Kargo)

Kapal barang dirancang secara khusus untuk mengangkut muatan dan umumnya memiliki dimensi yang lebih besar daripada kapal penumpang. Proses bongkar muat kargo dapat dilakukan secara vertikal (*Lift on/Lift off*) yang menggunakan keran kapal atau keran dermaga, juga secara horizontal (*Roll on/Roll off*), di mana barang diangkut menggunakan truk.

3. Kapal Barang Umum (General Cargo Ship)

⁶⁷ Bandingkan Encis Indah Suryaningsih and Elvern Andrisen NG, “Proses Pelaksanaa Dan Perawatan Kapal Menggunakan Metode Sandblasting Pada Galangan Kapal PT Batam Marina Shipyard,” *Jurnal Sains Dan Teknologi Maritim (JSTM)* 25, no. 2 (2024): 60.

⁶⁸ Bandingkan Bambang Triatmodjo, *Pelabuhan* (Yogyakarta: Beta Offset, 1996), hal. 18.

Kapal ini berfungsi untuk mengangkut muatan umum yang terdiri dari berbagai jenis barang, seperti barang yang dikemas dalam peti atau karung. Muatan ini dikapalkan oleh banyak pengirim dan ditujukan kepada banyak penerima di berbagai pelabuhan tujuan.

4. Kapal Barang Curah (*Bulk Cargo Ship*)

Kapal ini khusus digunakan untuk mengangkut muatan curah dalam volume besar, seperti beras, gandum, batu bara, atau bijih besi. Kapal ini juga telah dikembangkan jenis kapal campuran, seperti *Ore Bulk Oil* (OBO), yang memiliki kemampuan untuk memuat barang curah dan barang cair secara simultan.

5. Kapal Tangker (*Tanker*)

Kapal tangker berfungsi untuk mengangkut minyak. Kapal jenis ini umumnya berukuran sangat besar dengan kapasitas angkut yang bervariasi mulai dari ribuan hingga ratusan ribu ton.

6. Kapal Khusus (*Special Designed Ship*)

Kapal khusus dirancang untuk mengangkut muatan tertentu yang memerlukan penanganan spesifik. Contoh dari kapal jenis ini termasuk kapal pengangkut daging beku atau kapal pengangkut gas alam cair.

2. Pendaftaran Kapal

Pendaftaran adalah proses atau perbuatan mendaftar yang meliputi pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam daftar. Pendaftaran dapat diartikan sebagai proses pencatatan identitas seperti nama, alamat, dan lain-lain ke dalam suatu lembaga tertentu. Berkaitan dengan kapal, pendaftaran kapal merujuk pada pencatatan informasi yang meliputi nama kapal, tempat

pembuatan, identitas pemilik, alamat pemilik, jenis kapal, ukuran kapal, dan berbagai aspek lain yang berkaitan dengan kapal tersebut. Pendaftaran kapal merupakan tindakan hukum untuk mencatatkan status kepemilikan kapal secara sah.⁶⁹

Pasal 314 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) mengatur tentang pendaftaran kapal di Indonesia, yang menyatakan bahwa kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit 20 m³ isi kotor, dapat dibukukan dalam suatu register kapal menurut ketentuan Undang-undang yang akan ditetapkan tersendiri. Kapal yang terdaftar akan memiliki status hukum yang setara dengan barang tidak bergerak terkait dengan penyerahan hak milik atas kapal tersebut.⁷⁰

Tujuan dari pendaftaran kapal adalah untuk menetapkan atau mendapatkan status hukum yang jelas bagi kapal dan pemiliknya. Proses pendaftaran kapal berkaitan erat dengan syarat kepemilikan, kebangsaan kapal, serta terkait hipotek kapal.⁷¹ Kapal dapat memperoleh status hukum ketika pejabat pemerintah menyatakan secara resmi bahwa kapal tersebut layak untuk digunakan dalam kegiatan pengangkutan barang dengan dibuktikan adanya *grosse* akta dan sertifikat kapal.⁷²

3. Peralihan Hak Milik dan Balik Nama Kapal

⁶⁹ Bandingkan Nurhan, "Akibat Hukum Terhadap Pencoretan Nama Kapal Pada Daftar Kapal Di Indonesia," *Indragiri Law Review* 2, no. 1 (2024): 41.

⁷⁰ Pasal 314 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

⁷¹ Bandingkan Lintang Jauhar Imani, "Analisis Penerbitan Grosse Akta Pada Kapal Nelayan Di KSOP Kelas I Tanjung Emas" (Politeknik Ilmu Pelayaran Semarang, 2023), hal. 12.

⁷² Bandingkan Indah Dwi Jayanti, "Analisis Pentingnya Status Hukum Kapal Guna Mewujudkan Keselamatan Pelayaran Di Pelabuhan Tanjung Emas Semarang" (Politeknik Ilmu Pelayaran Semarang, 2019), hal. 27.

Pendaftaran kapal mencakup pencatatan status kepemilikan, jaminan hipotek, serta hak hukum lainnya yang melekat pada kapal tersebut. Proses ini bisa dilakukan di kantor pusat direktorat jenderal atau di pelabuhan-pelabuhan tertentu yang sudah ditunjuk. Lokasi tempat pendaftaran kapal bersifat tetap dan tidak bisa dipindah-pindahkan ke tempat lain. Pemilik dapat mengajukan permohonan kepada pejabat pendaftar di lokasi pilihannya dengan membawa dokumen persyaratan yang lengkap.⁷³

Selanjutnya peralihan hak milik atas kapal juga dijelaskan dalam Pasal 30 PP No. 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan yang menjelaskan bahwa pada setiap peralihan hak milik atas kapal yang telah didaftar, pemegang hak yang baru harus mengajukan permohonan pembuatan akta dan pencatatan balik nama kapal kepada pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal di tempat kapal didaftar, paling lama 3 (tiga) bulan semenjak peralihan. Permohonan balik nama kapal harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen berupa; bukti kepemilikan, identitas pemilik, grosse akte pendaftaran atau balik nama, dan surat ukur dalam hal kapal telah memperoleh surat ukur baru.⁷⁴

Pemilik kapal yang telah memiliki surat ukur resmi dapat mengajukan pendaftaran hak milik kepada pejabat pendaftar di Indonesia. Prosedur ini diwajibkan khusus bagi kapal dengan ukuran paling sedikit GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*). Ketentuan kepemilikan membatasi pendaftaran

⁷³ Bandingkan Kavin Muhammad Sumadijono, *op. cit*, hal. 69.

⁷⁴ Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002 Tentang Perkapalan.

hanya untuk warga negara atau badan hukum asal Indonesia. Perusahaan hasil usaha patungan tetap diperbolehkan mendaftar selama mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia. Proses pendaftaran hak milik diselesaikan melalui pembuatan akta resmi yang sah. Dokumen tersebut nantinya akan dicatat dan disimpan secara permanen dalam daftar kapal Indonesia sebagai bukti hukum yang kuat.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik

1. Pengertian Akta Autentik

Istilah "akta" dalam bahasa Belanda disebut "acte" atau "akta", sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal sebagai "act" atau "deed". Akta merupakan dokumen bertanda tangan yang memuat rincian peristiwa sebagai dasar lahirnya hak dan kewajiban seseorang. Pembuatan dokumen ini dilakukan dengan tujuan utama agar dapat digunakan sebagai alat bukti.⁷⁵ Menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.⁷⁶

Akta autentik adalah dokumen resmi yang disusun oleh pejabat berwenang sesuai aturan hukum yang berlaku. Pejabat tersebut memiliki mandat untuk membuat dokumen ini dengan atau tanpa kehadiran pihak

⁷⁵ Bandingkan Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 149.

⁷⁶ Pasal 1 Ayat (7) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

terkait. Isi akta mencakup poin-poin yang diminta oleh para pihak sekaligus pernyataan resmi dari pejabat mengenai peristiwa yang ia saksikan sendiri. Keterangan di dalamnya berfungsi sebagai bukti sah atas tindakan atau kejadian yang benar-benar dilakukan di hadapan pejabat tersebut.⁷⁷

Akta memiliki dua peran utama yang meliputi fungsi formil dan fungsi sebagai alat bukti. Fungsi formil menuntut pembuatan akta sebagai syarat demi mencapai kesempurnaan suatu perbuatan hukum tertentu. Pembuatan akta sejak awal memang disengaja agar dapat digunakan sebagai sarana pembuktian yang kuat di masa depan. Sifat tertulis suatu perjanjian dalam bentuk akta bukan merupakan penentu sah atau tidaknya kesepakatan tersebut. Dokumen ini bertujuan utama untuk memastikan adanya bukti otentik jika terjadi sengketa atau kebutuhan pembuktian di kemudian hari. Keberadaan akta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum.⁷⁸

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena keabsahannya sudah melekat langsung pada dokumen tersebut. Hakim mengategorikan akta ini sebagai bukti wajib yang tidak memerlukan pembuktian tambahan. Pihak yang menyangkal kebenaran dokumen ini memikul tanggung jawab penuh untuk membuktikan kepalsuannya di pengadilan. Kekuatan pembuktian akta autentik mencakup aspek lahiriah,

⁷⁷ Bandingkan Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hal. 11.

⁷⁸ Bandingkan Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1999), hal. 121-122.

formil, serta materiil secara menyeluruh. Dokumen ini memberikan jaminan kepastian hukum yang sangat kuat bagi para pemiliknya.⁷⁹

2. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan merupakan dokumen kesepakatan yang disusun secara mandiri oleh pihak-pihak yang terlibat. Pembuatan dokumen ini dilakukan tanpa campur tangan notaris atau pejabat umum.⁸⁰ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.⁸¹

Hakim mengategorikan akta di bawah tangan sebagai bukti bebas yang tidak langsung memiliki kekuatan hukum tetap. Kekuatan pembuktian materiil dari dokumen ini hanya akan muncul setelah keabsahan formilnya berhasil dibuktikan. Pihak-pihak terkait wajib mengakui kebenaran isi dan proses pembuatan dokumen tersebut agar memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Aturan ini sangat berbeda dengan akta autentik karena prosedur pembuktiannya jauh lebih berat. Seseorang yang menggunakan akta di bawah tangan sebagai bukti wajib membuktikan keaslian dokumen tersebut apabila pihak lawan menuduhnya palsu.⁸²

⁷⁹ Bandingkan I Ketut Tjukup et al., *op.cit.*

⁸⁰ Bandingkan Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 116.

⁸¹ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁸² Bandingkan I Ketut Tjukup et al., *op.cit.*, hal. 185-186.

3. Syarat Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris

Akta autentik yang diakui secara sah, tidak menyimpang dari ketentuan huku, dan dapat berfungsi sebagai bukti di pengadilan harus memenuhi beberapa persyaratan, syarat-syarat akta autentik yaitu;⁸³

- a. Akta autentik harus dibuat atau dilakukan di hadapan notaris, yang bertindak sebagai Pejabat Umum yang memiliki kewenangan dalam Pembuatan Akta berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
- b. Akta yang akan dibuat harus disesuaikan dengan format yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku.
- c. Notaris yang Menyusun akta autentik harus memiliki otoritas resmi sebagai Pejabat Umum dalam pembuatan akta autentik.

Akta autentik yang dibuat tanpa memenuhi persyaratan tertentu akan mengalami penurunan kekuatan hukum menjadi akta di bawah tangan. Pembuatan dokumen tersebut wajib mematuhi seluruh ketentuan formil dan materiil agar keabsahannya terjaga. Berikut merupakan persyaratan formil untuk pembuatan sebuah akta autentik.⁸⁴

1. Dirangkai oleh atau dihadapkan kepada petugas yang memiliki kewenangan;
2. Diikuti oleh semua pihak yang terlibat;
3. Pada kedua belah pihak telah dinyatakan atau telah diperkenalkan kepada petugas yang berwenang;

⁸³ Bandingkan Gladys Natalie Sirait and Benny Djaja, "Pertanggungjawaban Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris," *Unes Law Riview* 5, no. 4 (2023): 3372.

⁸⁴ Bandingkan Endang Purwaningsih, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi Banten Dan Penegakan Hukumnya," *Mimbar Hukum* 27, no. 1 (2015): 16–17.

4. Pada pembuatan akta harus dihadiri oleh dua orang saksi yang sah;
5. Menyertakan informasi identitas notaris, pengawas, dan para saksi;
6. Menginformasikan lokasi dan waktu pembuatan dokumen akta;
7. Notaris membacakan akta di hadapan pengawas dan saksi-saksi;
8. Semua pihak menandatangani dokumen akta;
9. Penegasan pembacaan, terjemahan, dan penandatanganan pada akhir dokumen;
10. Notaris berkedudukan di daerah kabupaten atau kota.

Selanjutnya, persyaratan materiil dalam pembuatan akta autentik adalah sebagai berikut:

1. Memuat informasi mengenai kesepakatan para pihak;
2. Berisikan keterangan tentang perbuatan hukum;
3. Pembuatan akta dilakukan dengan maksud untuk pembuktian.

D. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Menurut KBBI Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. Notaris memegang peran sebagai satu-satunya pejabat umum dengan kewenangan menciptakan akta autentik yang berstatus sebagai alat bukti sempurna. Pejabat ini menjalankan sebagian tugas negara di bidang hukum perdata sebagai bentuk perpanjangan tangan pemerintah. Negara melimpahkan wewenang pembuatan akta tersebut guna menjamin perlindungan hukum bagi setiap warga negara dalam urusan hukum privat.

Pemberian mandat ini memastikan bahwa setiap kesepakatan masyarakat memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat dipertanggungjawabkan. Notaris harus diposisikan dan diperlakukan sebagai pejabat umum saat menjalankan tugasnya.⁸⁵

Notaris adalah profesi yang membutuhkan keterampilan khusus, pengetahuan mendalam, dan beban tanggung jawab yang signifikan dalam melayani kepentingan masyarakat. Tugas utama notaris adalah mengatur dan mencatat secara tertulis dalam bentuk akta autentik mengenai hubungan-hubungan hukum yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang meminta layanannya.⁸⁶

Notaris mengemban kewajiban jabatan yang dikenal dengan istilah *ambtsplicht*. Pelaksanaan tugas tersebut wajib berpedoman pada sumpah yang telah diucapkan saat pertama kali menjabat. Undang-undang menetapkan standar tertentu yang harus dipenuhi oleh setiap notaris dalam menjalankan fungsinya. Kelalaian terhadap perintah undang-undang secara otomatis membuat seorang notaris dianggap gagal menjalankan kewajiban jabatannya.⁸⁷

2. Peran Notaris

Notaris adalah sebuah lembaga penting yang hadir di masyarakat.

Keberadaan notaris didorong oleh kebutuhan masyarakat untuk mengurus

⁸⁵ Bandingkan Dody Radjasa Waluyo, "Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum," *Media Notariat (Menor)*, 2001, 63.

⁸⁶ Bandingkan Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 50.

⁸⁷ Bandingkan Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 177.

berbagai tindakan hukum. Tujuannya adalah untuk mendapatkan alat bukti tertulis yang paling kuat jika terjadi perselisihan atau masalah di kemudian hari, maka akta yang dibuat oleh notaris dapat dijadikan bukti terkuat di pengadilan.⁸⁸

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada notaris dalam menjalankan tugasnya yang telah ditentukan dan ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁸⁹

Notaris memiliki kewenangan khusus untuk menyusun akta-akta autentik. Dokumen hukum yang dibuat oleh notaris ini memegang kekuatan pembuktian tertinggi dalam persidangan perkara perdata. Posisi notaris menjadi sangat krusial dalam sistem hukum karena otoritas mereka dalam

⁸⁸ Bandingkan Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana* (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995), hal. 84.

⁸⁹ Pasal 15 Ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

menciptakan bukti yang kuat. Peran tersebut memastikan adanya kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum. Pejabat ini bertanggung jawab menjamin keaslian dokumen agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁹⁰

E. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Hukum Islam

Jual beli menurut hukum Islam merupakan pertukaran barang atau kepemilikan atas dasar suka sama suka.⁹¹ Akad atau perjanjian tetap dianggap sah apabila telah memenuhi rukun jual beli yang meliputi adanya para pihak, objek transaksi, serta ucapan kesepakatan. Prinsip kerelaan kedua belah pihak menjadi syarat mutlak yang menentukan keabsahan peralihan hak milik tersebut. Perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum syar'i selama substansi transaksi tidak melanggar ketentuan agama.⁹²

Pencatatan transaksi secara tertulis merupakan anjuran yang memiliki dasar kuat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dijelaskan bahwa jual beli adalah boleh selagi tidak terdapat unsur riba di dalamnya. Dokumen di bawah tangan berfungsi sebagai alat bukti guna menghindari potensi perselisihan atau *niza'* di masa yang akan datang.⁹³ Dokumen di bawah tangan tersebut menjadi sarana perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi agar hak-hak mereka tetap terjaga secara adil.

⁹⁰ Bandingkan Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 257.

⁹¹ Bandingkan Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1984), hal 18-19.

⁹² Bandingkan Ahmad Isa Asyur, *Fiqh Islam Praktis* (Solo: Pustaka Mantiaq, 1995), hal. 78.

⁹³ Bandingkan Farid Al-Baihaqi, "Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan)" (Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2023), hal. 71-73.

Keabsahan peralihan kepemilikan dalam fikih muamalah tidak bergantung pada formalitas administrasi pejabat publik. Para pihak telah dianggap terikat secara hukum ketika pernyataan *ijab* dan *qabul* telah diucapkan secara jelas dan saling bersesuaian.⁹⁴ Syarat utama lainnya mencakup status objek jual beli yang harus milik penuh penjual, bermanfaat, serta dapat diserahkan secara nyata. Pembeli memperoleh hak milik sempurna atas objek tersebut seketika setelah pembayaran dilakukan secara lunas dan serah terima terjadi.

Penyelesaian masalah yang muncul dari perjanjian di bawah tangan dilakukan dengan mengedepankan pembuktian yang jujur. Penjual dan pembeli wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam transaksi tersebut. Kekuatan moral yang berlandaskan iman menjadi jaminan bagi para pihak untuk tetap menjalankan kewajiban sesuai isi perjanjian yang telah disepakati bersama.⁹⁵

⁹⁴ Bandingkan Muhamad Arifin bin Badri, *Fikih Perniagaan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2015), hal. 44.

⁹⁵ Bandingkan Anggy Nur Utami, “Tinjauan Maqasid Al-Shari’ah Terhadap Praktik Jual Beli Madu Di Kecamatan Slahung” (Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2023), hal. 27-28.