

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan landasan utama dari segala bentuk hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban antar subjek hukum. Salah satu bentuk perjanjian yang sangat penting dalam dunia bisnis dan transaksi keperdataan adalah jual beli. Dalam perkembangan praktik bisnis, jual beli sering kali tidak dilakukan secara langsung dan tunai, melainkan melalui tahapan-tahapan, termasuk proses pra-transaksional yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pendahuluan atau pengikatan. Dalam konteks ini, keberadaan akta autentik menjadi salah satu instrumen hukum yang dipilih oleh para pihak untuk menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum.<sup>1</sup>

Akta autentik memiliki nilai strategis dalam praktik hukum di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi alat bukti utama dalam penyelesaian sengketa di pengadilan. Dalam praktiknya, notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang memegang peran penting dalam pembuatan akta-akta autentik, termasuk perjanjian jual beli.

---

<sup>1</sup> Ma'ruf, Umar, 2014, Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan, Cetakan Pertama, Sultan Agung Press, Semarang, hal. 1

Namun demikian, persoalan hukum muncul ketika objek jual beli yang diperjanjikan dalam akta autentik masih berstatus sebagai jaminan bank. Artinya, barang tersebut belum sepenuhnya bebas karena telah dijadikan agunan atas suatu kewajiban debitur kepada kreditur (bank). Dalam sistem hukum Indonesia, pengikatan jaminan seperti hak tanggungan dan fidusia memberikan hak preferen kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur wanprestasi. Oleh karena itu, pengalihan hak atas barang jaminan tanpa persetujuan kreditur dapat menimbulkan persoalan hukum yang kompleks.<sup>2</sup>

Praktik ini lazim dijumpai dalam transaksi jual beli tanah, rumah, kendaraan bermotor, atau barang bergerak lainnya yang masih menjadi jaminan kredit di bank. Para pihak tetap menyusun perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bahkan membuatnya dalam bentuk akta autentik meskipun barang belum dapat dialihkan secara sah karena masih dibebani oleh hak tanggungan atau fidusia. Tujuannya adalah untuk menjamin kesepakatan di kemudian hari dan memberikan kepastian kepada pihak pembeli bahwa objek tersebut akan dialihkan setelah beban jaminan dilepaskan. Akan tetapi, hal ini menimbulkan pertanyaan krusial mengenai legalitas dari akta autentik tersebut.

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian hanya sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal

---

<sup>2</sup> Napitupulu, Diana R. W. dan Widyani, I Dewa Ayu, 2022, Buku Materi Pembelajaran Hukum Agraria, Program Studi Hukum (Program Sarjana) Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, hal. 110.

tertentu, dan suatu sebab yang halal. Ketika objek perjanjian merupakan barang yang masih dibebani jaminan, maka timbul persoalan mengenai terpenuhinya unsur "hal tertentu" dan "sebab yang halal". Apakah kesepakatan atas barang yang belum sepenuhnya dimiliki secara bebas oleh pihak penjual merupakan hal yang sah menurut hukum.

Di sisi lain, dalam hukum jaminan, baik berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, terdapat ketentuan bahwa barang yang dibebani jaminan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan dari pemegang hak jaminan. Jika terjadi pengalihan tanpa izin, maka pengalihan tersebut dapat dianggap batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya oleh kreditur. Hal ini semakin memperumit posisi hukum dari akta autentik yang dibuat dalam konteks pra-transaksional atas barang yang masih menjadi jaminan.<sup>3</sup>

Selain itu, perlu dikaji bagaimana hukum bisnis memandang praktik semacam ini. Dalam dunia bisnis, fleksibilitas dan efisiensi sering kali menjadi prioritas utama. Para pihak berusaha mengamankan transaksi dan meminimalkan risiko melalui berbagai cara, termasuk menyusun perjanjian pendahuluan dalam bentuk akta autentik. Namun, tanpa kepastian hukum, praktik tersebut justru berpotensi menjadi sumber sengketa dan merugikan salah satu pihak. Oleh karena

---

<sup>3</sup> Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan", dalam *Kertha Semaya*, Volume 8 Nomor 1, 2019, hal. 4, url: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>.

itu, diperlukan pendekatan hukum bisnis yang tidak hanya berorientasi pada norma, tetapi juga mempertimbangkan aspek-aspek komersial dan kepatutan.

Dalam praktik hukum bisnis, kontrak merupakan fondasi utama dalam setiap hubungan hukum yang melibatkan para pihak. Salah satu bentuk kontrak yang sangat penting dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam hukum perdata adalah akta autentik. Akta autentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam bentuk yang ditentukan oleh hukum. Akta ini bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan sah.<sup>4</sup>

Sebagai contoh, jika seorang pembeli telah mengikatkan diri dalam akta autentik jual beli tanah yang ternyata tidak dapat dialihkan karena masih berstatus sebagai jaminan, maka ia berpotensi mengalami kerugian. Bahkan, dalam beberapa kasus, pembeli tidak hanya gagal memperoleh hak atas tanah, tetapi juga kehilangan uang muka atau biaya lainnya yang telah dikeluarkan. Hal ini menimbulkan pertanyaan penting tentang bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beriktikad baik dalam transaksi semacam ini.

Dari aspek perlindungan pihak ketiga, yakni bank sebagai pemegang hak tanggungan, praktik ini juga berpotensi menimbulkan konflik. Bank memiliki hak prioritas untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Jika tanah

---

<sup>4</sup> Raymon Saphari, "Pengenalan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual", dalam *Premise Law Jurnal*, Volume 1, 2018, hal. 2, url: [https://garuda.kemdikbud.go.id/journal/view/4097?issue=Vol%201%20\(2018\):%20VOLUME%201%20TAHUN%202018](https://garuda.kemdikbud.go.id/journal/view/4097?issue=Vol%201%20(2018):%20VOLUME%201%20TAHUN%202018)