

BAB II

**KAJIAN PUSTAKA MENGENAI TANGGUNGJAWAB, NOTARIS,
PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DAN AKTA OTENTIK**

A. Tanggungjawab

1. Pengertian Tanggungjawab

Pengertian tanggungjawab dalam Kamus Umum Bahasa Besar Indonesia adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.⁵² Adapun tanggungjawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.

Tanggungjawab bersifat kodrati, yang artinya tanggungjawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggungjawabnya sendiri-sendiri. Apabila seseorang tidak mau bertanggungjawab, maka tentu ada pihak lain yang memaksa untuk tindakan tanggungjawab tersebut. Tanggungjawab adalah ciri manusia beradab (berbudaya). Manusia merasa bertanggungjawab karena ia menyadari akibat baik atau

⁵² http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenai-arti-kata-tanggung-jawab_5529e68b6ea8342572552d24, Diakses pada tanggal 1 Agustus 2017, Pukul 19.08 WIB.

buruk perbuatannya itu, dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Untuk memperoleh atau meningkatkan kesadaran bertanggungjawab perlu ditempuh usaha melalui pendidikan, penyuluhan, keteladanan dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Tujuan manusia berjuang itu untuk memenuhi kebutuhannya sendiri atau untuk keperluan pihak lain. Untuk itu ia menghadapi manusia lain dalam masyarakat atau menghadapi lingkungan alam. Dalam usahanya itu manusia juga menyadari bahwa ada kekuatan lain yang ikut menentukan, yaitu kekuasaan Tuhan. Dengan demikian tanggungjawab itu dapat dibedakan menurut keadaan manusia atau hubungan yang dibuatnya, atas dasar ini, lalu dikenal beberapa jenis tanggungjawab, yaitu:⁵³

a. Tanggungjawab terhadap Tuhan

Tuhan menciptakan manusia di bumi ini bukanlah tanpa tanggungjawab, melainkan untuk mengisi kehidupannya manusia mempunyai tanggungjawab langsung terhadap Tuhan. Sehingga tindakan manusia tidak bisa lepas dari hukum-hukum Tuhan yang telah diatur sedemikian rupa dalam berbagai kitab suci melalui berbagai macam-macam agama.

b. Tanggungjawab terhadap diri sendiri

⁵³ *Ibid.*

Tanggungjawab terhadap diri sendiri menentukan kesadaran setiap orang untuk memenuhi kewajibannya sendiri dalam mengembangkan kepribadian sebagai manusia pribadi.

c. Tanggungjawab terhadap keluarga

Keluarga merupakan masyarakat kecil. Keluarga terdiri dari suami, isteri, ayah, ibu anak-anak, dan juga orang lain yang menjadi anggota keluarga. Tiap anggota keluarga wajib bertanggungjawab kepada keluarga. Tanggungjawab ini menyangkut nama baik keluarga, tetapi tanggungjawab juga merupakan kesejahteraan, keselamatan dan kehidupan.

d. Tanggungjawab terhadap masyarakat

Pada hakekatnya manusia tidak bisa hidup tanpa bantuan manusia lain, sesuai dengan kedudukannya sebagai mahluk sosial. Karena membutuhkan manusia lain maka ia harus berkomunikasi dengan manusia lain. Sehingga dengan demikian manusia disini merupakan anggota masyarakat yang tentunya mempunyai tanggungjawab seperti anggota masyarakat yang lain agar dapat melangsungkan hidupnya dalam masyarakat tersebut. Wajarlah apabila segala tingkah laku dan perbuatannya harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

e. Tanggungjawab kepada Bangsa / Negara

Suatu kenyataan lagi, bahwa tiap manusia, tiap individu adalah warga negara suatu negara. Dalam berpikir, berbuat,

bertindak, bertingkah laku manusia tidak dapat berbuat semaunya sendiri. Bila perbuatan itu salah, maka ia harus bertanggungjawab kepada Negara

2. Teori Tanggungjawab

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Menurut kamus hukum Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* pengertian tanggungjawab yakni, tanggungjawab bersifat umum disebut *responsibility* sedangkan tanggungjawab hukum disebut *liability*. *Liability* diartikan sebagai *condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future*.⁵⁴ Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggungjawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik atau kewajiban hukum.⁵⁵

Menurut Hans Kelsen, yang menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggungjawab

⁵⁴ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, St Paul Minn West Publishing. Co, Boston, 1991, hlm. 914.

⁵⁵ Ridwan H.R., *Op.Cit*, hlm. 335-337.

hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁵⁶

Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.⁵⁷

Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggungjawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawab mutlak (*absolut responsibility*).⁵⁸ Sedangkan menurut Roscoe Pound, pertanggungjawaban terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian atau yang merugikan (*injury*), baik

⁵⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa’at, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56.

⁵⁷ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik* terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 83.

⁵⁸ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa’at, *Op.Cit.*, hlm. 61.

oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada di bawah kekuasaannya.⁵⁹

J.H.Nieuwenhuis menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan penyebab *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.⁶⁰

Tanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain terdapat dalam ranah hukum perdata. Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang teguh yang menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dengan mengandaikan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Disini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui

⁵⁹ Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to The Philosophy of Law)*, terjemahan Mohammad Radjab, Jakarta, 1996, hal. 80.

⁶⁰J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan (Hoofdstukken Verbintenissenrecht)*, terjemahan Djasadin Saragih, Airlangga University Press, Surabaya, 1985, hlm. 115.

perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan gantirugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain.⁶¹

Selaras dengan pendapat Munir Fuady, teori *aansprakelijkheid* atau dalam bahasa Indonesia dapat disebut dengan teori tanggungjawab adalah teori untuk menentukan siapa yang harus menerima gugatan atau siapa yang harus digugat karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.⁶² Munir Fuady menguraikan tanggungjawab hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :⁶³

- a. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata.
- b. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata.
- c. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdata.

3. Tanggungjawab Notaris

Dalam hal melaksanakan tugasnya seorang Notari mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Menurut Sudarsono tanggungjawab yaitu:⁶⁴

“Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh

⁶¹ Hans Kelsen, *Op.Cit*, hlm. 10.

⁶² Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 16.

⁶³ *Ibid*.

⁶⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 84.

manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas”.

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:⁶⁵

- a. Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan
- b. Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya
- c. Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya
- d. Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa
- e. Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya
- f. Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat

⁶⁵ Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2008, hlm. 127.

- g. Dalam keadaan tertentu, bila diperlukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesinya.⁶⁶

Tanggungjawab Notaris tidak hanya untuk diri sendiri dan rekan seprofesinya, akan tetapi terhadap klien dan masyarakat yang membutuhkan jasa-jasanya. Suatu hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan pada:⁶⁷

- a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
- b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.
- c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Hal ini harus dipahami, bahwa seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi oleh tanggungjawab dan moral, sehingga diharapkan notaris tersebut akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang atur oleh undang-undang dan yang dituntut dari seorang notaris oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegank Hukum*, Bandung, CV Vilawa, 2013, hlm.108.

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan pelayanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggungjawab juga berarti menanggung risiko yang timbul akibat pelayanan itu. Kelalaian menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.⁶⁸

Pada proses pembuatan akta Notaris bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout* ini merupakan istilah khusus yang ditujukan kepada kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh para profesional dengan jabatan-jabatan khusus yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan.⁶⁹

Setiap profesi memiliki kode etik yang merupakan suatu norma yang diterapkan dan diterima oleh seluruh anggota. Para pemegang profesi memiliki dua kewajiban yaitu keharusan untuk menjalankan profesi secara bertanggungjawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak-hak orang lain.

⁶⁸ E.Y. Kanter, *Op.cit*, hlm. 60.

⁶⁹ Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm. 173.

Hal tersebut selaras dengan profesi notaris yang memiliki kode etik, berdasarkan perubahan kode etik notaris kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Kota Banten pada Tanggal 29-30 Mei 2015. Pada pasal 3 angka 4 kode etik notaris diatur bahwa notaris selama menjalankan jabatan wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Di dalam kaidah Kode Etik Notaris telah ditetapkan beberapa kaidah-kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya mengenai kepribadian notaris, hal ini dijabarkan yaitu:⁷⁰

- a. Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.
- b. Memiliki perilaku professional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dalam bidang hukum.
- c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik di dalam maupun diluar tugasnya.

Tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan dalam:⁷¹

- a. tanggungjawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

⁷⁰ Wahyu Wiriadinata, *Op.Cit*, hlm.107.

⁷¹ Abdul Gofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta,2009, hlm. 34.

- b. tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- c. tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Mengenai tanggungjawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yaitu:

“Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris”

Pasal 1 Angka 13 UUJN menentukan bahwa protokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh notaris. Protokol notaris tersebut wajib dirawat dan disimpan dengan baik oleh notaris yang bersangkutan atau oleh notaris pemegang protokol dan akan tetap berlaku sepanjang jabatan notaris masih diperlukan oleh negara.⁷²

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional. Untuk mewujudkan dua sisi pekerjaan yang mengandung banyak resiko tersebut diperlukan pengetahuan hukum yang cukup dan ketelitian serta tanggungjawab yang tinggi.

⁷² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Op.cit*, hlm 49.

Oleh karena itu, notaris diwajibkan untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan mengutamakan pengabdianya kepada kepentingan masyarakat dan negara.

4. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kerugian adalah kondisi di mana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan (modal).⁷³ Sedangkan menurut Nieuwenhuis, kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.⁷⁴ Kerugian dalam KUHPerdata dapat bersumber dari wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata *juncto* Pasal 1243 KUHPerdata dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.⁷⁵ Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa

⁷³ Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Eska Media, Jakarta, 2003, hlm. 623.

⁷⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 81.

⁷⁵ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. Ke-2, Diapit Media, Jakarta, 2002, hlm. 77.

kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:⁷⁶

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu :⁷⁷

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Seseorang hanya bertanggungjawab atas dasar kerugian orang lain, dan tanggungjawab ini menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), apabila :⁷⁸

⁷⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra AdityaBakti, Bandung, 2010, hlm. 3.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 3.

⁷⁸ J.H. Nieuwenhuis, *Op.cit*, hlm. 118.

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan);
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “*strekking*” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relatifitas).

B. Profesi Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*). Awalnya jabatan notaris pada hakikatnya adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh system hukum Negara maka jabatan notaries akan tetap diperlukan eksistensinya ditengah masyarakat.

Pengertian notaris dalam ketentuan Pasal 1 *Instructie voor De Notarissen in Indonesia* menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang

berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya ketentuan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.⁷⁹

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁸⁰

Berdasarkan pada nilai moral dan nilai etika notaris, maka pengembanan jabatan notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya.

Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30

⁷⁹*Ibid*, hlm. 20

⁸⁰ Habib Adji, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Menurut Habib Adjie, notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai jabatan, dan artinya UUJN merupakan unifikasi dibidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN oleh karena jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara dan menempatkan notaris sebagai jabatan yaitu merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Karakteristik kedua notaris mempunyai kewenangan tertentu, artinya setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang dan wewenang notaris hanya dicantumkan dalam pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) perubahan atas UUJN.

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabata Notaris. menentukan bahwa “akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Akta otentik yang dimaksud adalah akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHP Perdata) yaitu: “Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan menyimpan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pada umumnya didalam lalu lintas hukum perdata yang dimaksud dengan akta adalah suatu surat yang dibuat oleh Pejabat Umum

(Notaris), dipergunakan sebagai pernyataan dari suatu perbuatan hukum dan dipergunakan sebagai alat pembuktian.⁸¹

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 UU perubahan atas UUJN). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, yaitu pemerintah. Dengan demikian, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

2. Kewenangan Notaris

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris, dan berdasarkan UUJN wewenang notaris diciptakan dan diberikan oleh undang-undang jabatan notaris itu sendiri (*atribusi*). Kewenangan notaris sebagai penjabaran dari Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUJN terdapat dalam pasal 15 UU Perubahan atas UUJN yang berbunyi sebagai berikut:

⁸¹ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 564.

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - 2) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - 3) Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

- 7) Membuat akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan.

Selain hal-hal tersebut diatas kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik meliputi : ⁸²

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Tidak semua pejabat umum dapat membuat segala akta, akan tetapi seseorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang 1 (satu) orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk setiap orang yang berkepentingan, misalnya Pasal 53 UUJN ditentukan bahwa notaris, isteri atau suami notaris, saksi, isteri atau suami saksi, orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai derajat ketiga. Pasal 52 UUJN, notaris dilarang membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun

⁸²Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.157.

hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu, dan notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti, sebelum diambil sumpah dan bila ia dipecat.

Adapun sanksi apabila salah satu persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka akta yang dibuat tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta dibawah tangan apabila ditanda tangani para pihak. Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali undang-undang menugaskan atau mengecualikan kepada pejabat lain atau orang lain. Kata satu-satunya disini dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa notaris merupakan satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pada pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu, artinya wewenang mereka tidak melebihi dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.

Ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

- a. Akta pengakuan anak luar kawin (Pasal 281 KUH Perdata);
- b. Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotek (Pasal 1227 KUH Perdata);
- c. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata);
- d. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan Pasal 218 KUH Dagang);
- e. Akta catatan sipil (Pasal 4 KUH Perdata).

Akta-akta yang tercantum dalam butir a sampai dengan d merupakan kewenangan Notaris bersama dengan pejabat lainnya, sedangkan akta pada butir e Notaris tidak berwenang membuatnya. Akan tetapi, hanya oleh Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Dapat dikatakan wewenang yang dimiliki oleh seorang notaris bersifat umum, sedangkan wewenang yang dimiliki oleh pejabat lainnya adalah bersifat pengecualian. Wewenang para pejabat lainnya untuk membuat akta otentik hanya ada, apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain notaris, mereka juga turut berwenang membuatnya atau untuk pembuatan suatu akta tertentu mereka oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu.⁸³

Notaris diangkat oleh Menteri untuk kepentingan publik. Wewenang yang diperoleh notaris diberikan undang-undangan untuk

⁸³ Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009, hlm.2.

kepentingan publik bukan untuk kepentingan notaris sendiri, oleh karena itu kewajiban-kewajiban notaris adalah kewajiban jabatan (*ambtsplicht*).⁸⁴

Kewajiban notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN huruf a sampai dengan huruf k. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 84 UUJN.

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, kewajiban ini dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkan dengan aslinya.

3. Pemeriksaan Notaris

Notaris sebagai suatu jabatan harus dapat menjalankan dan mempertanggungjawabkan jabatannya sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan terhadap akta-akta yang dibuatnya. Sebagai suatu kaidah hukum notaris di Indonesia, bahwa notaris mempunyai kewenangan tersebut melekat pada dirinya. Kewenangan tersebut berakhir apabila notaris yang bersangkutan cuti, pensiun atau berhenti sebagai notaris.

⁸⁴ E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Jakarta, Stora Grafika, 2001, hlm. 60.

Notaris dan pemegang protokol notaris untuk kepentingan proses peradilan, dapat diminta untuk menyerahkan fotokopi minuta akta dan atau surat-surat yang dilekatkan pada akta atau protokol notaris kepada penyidik, penuntut umum atau hakim serta memanggil notaris untuk menjadi saksi terkait akta yang dibuatnya yang berada dalam penyimpanan sesuai dengan Pasal 66 UUJN, dengan catatan telah mendapat persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris.

Apabila notaris telah memenuhi segala kewajibannya maka notaris berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam pelaksanaan jabatannya. Dalam Pasal 66 UUJN telah diatur bahwa setiap pemeriksaan dan pemanggilan terhadap notaris diharuskan terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris.

Dalam hal pemeriksaan terhadap notaris terkait akta yang dibuatnya, batasan pemeriksaan tersebut harus berdasarkan pada tiga aspek akta, yaitu:⁸⁵

- a. Lahiriah;
- b. Formal;
- c. materiil.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta notaris sebagai akta otentik. Bahwa aspek lahiriah berarti akta notaris secara fisik harus dilihat apa adanya, aspek formal mengenai mekanisme atau prosedur pembuatan akta berdasarkan UUJN dan aspek materiil yang

⁸⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2008, hlm.162.

berarti tugas notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak ke dalam bentuk akta notaris selama sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak dapat diimplementasikannya sebuah akta notaris bukan kesalahan notaris, selama tidak dapat diimplementasikan akta notaris bukan hasil konspirasi notaris dengan para penghadap dengan maksud dan tujuan untuk merugikan para penghadap atau pihak lainnya.

Akta otentik mempunyai kekuatan sempurna dan meningkat. Sempurna yakni bahwa dengan satu alat bukti akta otentik itu sudah cukup untuk memutus perkara, karena itu sudah cukup untuk alat bukti. Karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat, pejabat yang membuat akta ini telah disumpah. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat harus dipercaya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat selama tidak dibuktikan sebaliknya.⁸⁶

Pengkualifikasian nilai kekuatan pembuktian tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:⁸⁷

- a. kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap;
- b. pihak (siapa-orang) yang menghadap notaris;
- c. tanda tangan yang menghadap;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta, dan;
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tetapi minuta akta dikeluarkan.

⁸⁶ Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Bandung, PT Alumni, 2009, hlm. 40.

⁸⁷ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, *Op.Cit*, hlm.206.

Kualifikasi tersebut jika terbukti dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi perdata atau administratif atau hal tersebut merupakan batasan yang jika dapat dibuktikan dapat dijadikan dasar untuk menjatuhkan sanksi administratif dan sanksi perdata terhadap notaris. Namun, jika disisi lain batasan tersebut ditempuh atau diselesaikan secara pidana atau dijadikan dasar untuk memidanakan notaris dengan dasar notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris.

Pemeriksaan notaris sebagai saksi maka penyidik untuk melakukan pemanggilan notaris harus berpedoman pada kriteria yang ditentukan oleh Pasal 1 angka 26 KUHAP yang dapat diuraikan sebagai berikut: “1) seseorang yang mendengar sendiri, 2) melihat sendiri, 3) mengalami sendiri, 4) orang yang bersangkutan dapat menjelaskan sumber pengetahuan akan apa yang ia dengar, lihat dan alami sendiri”

C. Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian Perjanjian

Terdapat dua istilah dalam hukum perjanjian yang berasal dari bahasa Belanda yaitu *verbintenis* dan *overeenkomst*. *Verbintenis* berasal dari kata *verbinden* yang artinya mengikat, oleh karenanya istilah *verbintenissen* diterjemahkan sebagai

perikatan, sedangkan *overeenkomst* diterjemahkan sebagai perjanjian atau persetujuan.⁸⁸

Menurut Pitlo, perikatan merupakan suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak (kreditur) atas suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.⁸⁹ Perikatan yang terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang merupakan fakta hukum atau peristiwa hukum.⁹⁰ Peristiwa hukum dapat berupa tindakan atau perbuatan manusia dan dapat pula berupa fakta hukum semata. Perbuatan manusia yang dilakukan agar perbuatan tersebut mempunyai akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak disebut dengan tindakan hukum atau perbuatan hukum.⁹¹

Perbuatan hukum dibedakan menjadi perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum berganda. Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang atau satu pihak yang menimbulkan akibat hukum, sedangkan perbuatan hukum berganda dibedakan menjadi perjanjian dan perbuatan hukum berganda lainnya.⁹²

⁸⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Bandung: Putra A Bardin, 1999, hlm. 1.

⁸⁹ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 2.

⁹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.

⁹¹ *Ibid*, hlm. 2.

⁹² Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 9-10.

Menurut Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁹³ Para ahli hukum berpendapat bahwa definisi yang diberikan oleh Pasal 1313 KUHPdata tidak lengkap, bersifat sempit, dan terlalu luas. Setelah rumusan Pasal 1313 KUHPdata tersebut disempurnakan, maka diperoleh definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹⁴ Perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.⁹⁵

b. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perbuatan hukum berganda merupakan suatu perjanjian apabila perbuatan hukum berganda tersebut memenuhi unsur-unsur perjanjian, antara lain:⁹⁶

1) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih

Perjanjian hanya dapat timbul apabila adanya kata sepakat atau pernyataan kehendak dari dua pihak atau lebih (para pihak).

Kehendak tersebut harus dinyatakan.

⁹³ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 49.

⁹⁴ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 49.

⁹⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 3.

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 5-13.

- 2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak

Kata sepakat tercapai jika pihak yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya, jadi para pihak saling menyetujui. Jika tercapainya kata sepakat tidak bergantung pada para pihak, maka perbuatan hukum tersebut bukan perjanjian.

- 3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum

Tidak semua pernyataan kehendak merupakan janji yang memunculkan akibat hukum, ada pula yang hanya memunculkan kewajiban sosial. Hal tersebut dilihat dari maksud atau tujuan dari para pihak dan keadaan atau kebiasaan setempat. Dalam praktik dikenal *gentlemen's agreement* yang memunculkan kewajiban moral dengan *gentlemen's agreement* yang memunculkan kewajiban hukum yang pembedaannya bergantung pada maksud dari para pihak.

- 4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik

Kehendak para pihak tidak cukup untuk memunculkan akibat hukum. Untuk terbentuknya perjanjian, maka akibat hukum tersebut harus untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain, atau bersifat timbal-balik. Akibat hukum tersebut hanya mengikat para pihak, tidak dapat mengikat pihak ketiga dan tidak dapat pula membawa kerugian bagi pihak ketiga.

5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan

Para pihak memiliki kebebasan dalam menentukan bentuk perjanjian, akan tetapi untuk jenis perjanjian-perjanjian formil, undang-undang menetapkan bahwa untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu, seperti harus dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta di bawah tangan maupun dalam bentuk tertulis berupa akta autentik. Apabila ketentuan undang-undang tersebut tidak dipenuhi, maka akan mengakibatkan batalnya perbuatan hukum tersebut.

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian Indonesia memiliki sejumlah asas-asas hukum. Asas-asas hukum perjanjian yang terpenting antara lain:

1) Asas kebebasan berkontak

Asas kebebasan berkontak tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas kebebasan berkontak merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak dalam perjanjian untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapapun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjian yaitu lisan atau tertulis, di bawah tangan atau

otentik.⁹⁷ Asas kebebasan berkontrak mengakibatkan sistem hukum perjanjian bersifat terbuka sehingga membuka kemungkinan bagi para pihak untuk mengadakan bentuk perjanjian baru yang tidak dikenal dalam KUHPdata atau yang lazimnya disebut dengan perjanjian tidak bernama.

Asas kebebasan berkontak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian apapun sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, dan sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁹⁸

2) Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang (hukum) bagi mereka yang membuatnya, artinya memiliki daya paksa untuk mematuhi apa yang tertuang di dalam perjanjian.⁹⁹ Para pihak tidak hanya terikat dengan apa yang telah mereka janjikan, tetapi menurut Pasal 1339 KUHPdata para pihak juga terikat dengan segala

⁹⁷ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 9.

⁹⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 32.

⁹⁹ Sudaryat, *Hukum Bisnis Suatu Pengantar*, Cetakan Kesatu, Jendela Mas Pustaka, Bandung, 2008, hlm. 10.

sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* juga disebut dengan asas kepastian hukum karena hakim dan pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak layaknya sebuah undang-undang dan tidak boleh mengintervensi perjanjian tersebut.¹⁰⁰

3) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme tersirat dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan: “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Asas ini bermakna bahwa perjanjian telah sah dan mengikat sejak detik tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Pengecualian terhadap asas konsensualisme terdapat dalam perjanjian formil dan perjanjian riil. Pada perjanjian formil, agar perjanjian tersebut sah dan mengikat, selain tercapainya kesepakatan, undang-undang mensyaratkan masih diperlukannya suatu formalitas terhadap perjanjian tersebut, seperti perjanjian tersebut kesepakatannya harus dituangkan ke dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun

¹⁰⁰ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 10.

akta autentik. Pada perjanjian riil, selain tercapainya kata sepakat, masih harus dilakukan suatu tindakan nyata atau riil.

4) Asas itikad baik

Asas itikad baik tersurat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Para pihak melalui perjanjian diperbolehkan untuk membuat undang-undang bagi mereka sendiri, maka pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus didasari dengan itikad baik, baik sebelum dibuatnya perjanjian, pada saat dibuatnya perjanjian, maupun setelah dibuatnya perjanjian.¹⁰¹

d. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar sah secara hukum maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota, antara lain:

1) Adanya kesepakatan di antara para pihak

Perjanjian terjadi melalui proses penawaran dan penerimaan. Penawaran yaitu pernyataan kehendak oleh salah satu pihak yang disampaikan kepada pihak lawannya, sedangkan penerimaan yaitu pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaran tersebut.¹⁰²

¹⁰¹ Sudaryat, *Op.Cit.*, hlm. 10.

¹⁰² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 74.

Adanya persesuaian pernyataan kehendak di antara para pihak menandakan telah terjadinya kesepakatan. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak seseorang tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain.¹⁰³ Pernyataan muncul dalam rangkaian kata-kata, baik lisan maupun tulisan, sedangkan kehendak muncul dalam bentuk pernyataan secara tegas atau diam-diam. Kehendak para pihak tersebut harus murni, tidak ada cacat pada kehendak, artinya kesepakatan tersebut terjadi tidak karena adanya suatu kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.¹⁰⁴

- 2) Adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian

Orang-orang yang dapat bertindak dan mengikatkan diri adalah orang-orang yang cakap bertindak dan berwenang. Ketidakcakapan melakukan perbuatan hukum berbeda dengan ketidakwenangan melakukan perbuatan hukum. Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, maka setiap orang dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Orang-orang yang tidak cakap hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang untuk melakukan perbuatan hukum kecuali melalui

¹⁰³ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 33.

¹⁰⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 75-98.

lembaga perwakilan. Orang-orang tersebut antara lain orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan, sedangkan orang-orang yang tidak berwenang adalah mereka cakap hukum akan tetapi oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁰⁵

Dalam Pasal 330 KUHPerdata menetapkan bahwa orang yang telah dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah pernah melangsungkan perkawinan, sedangkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan batas usia seseorang untuk dapat melangsungkan perkawinan adalah bagi pria telah berumur 19 (sembilan belas) tahun dan bagi wanita telah berumur 16 (enam belas) tahun. Pasal 39 ayat (1) UUIJN menetapkan dua syarat bagi para pihak untuk menghadap ke Notaris, yaitu paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.¹⁰⁶

3) Adanya objek perjanjian

Hal yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian harus

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 102-105.

¹⁰⁶ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 86.

dapat ditentukan (cukup jika ditentukan jenisnya, jumlah tidak perlu disebutkan asal dikemudian hari dapat diperhitungkan), boleh diperdagangkan (bukan barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum), mungkin dilakukan, dan dapat dinilai dengan uang.¹⁰⁷

4) Adanya kausa atau sebab yang halal

Kausa merupakan isi dari perjanjian itu sendiri. Undang-undang tidak memberikan pengertian kausa yang halal, akan tetapi Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu kausa adalah terlarang apabila kausa tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Pasal 1336 KUHPerdara, suatu sebab yang tidak dinyatakan ataupun berbeda dari apa yang dinyatakan tetap merupakan sebab yang halal.¹⁰⁸

Syarat adanya kesepakatan di antara para pihak dan adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian merupakan syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian ke Pengadilan, akan

¹⁰⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Op.Cit.*, hlm. 107-110.

¹⁰⁸ *Ibid*, hlm. 113.

tetapi apabila para pihak tidak mengajukan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah.

Syarat adanya objek perjanjian dan adanya kausa yang halal merupakan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi, sehingga tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut.¹⁰⁹

e. Tahap-Tahap Dalam Pembuatan Suatu Perjanjian

Pembuatan suatu perjanjian atau kontrak dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan, antara lain: ¹¹⁰

1) Tahap sebelum perancangan perjanjian (*pra-contractual*)

Tahap *pra-contractual* merupakan tahapan sebelum suatu perjanjian dirancang atau disusun. Pada tahap *pra-contractual*, para pihak harus memperhatikan hal-hal berikut:¹¹¹

a) Identifikasi para pihak

Tahapan ini untuk menentukan dan menetapkan identitas para pihak yang akan membuat suatu perjanjian. Para pihak harus memiliki identitas yang jelas serta harus cakap dan

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 20.

¹¹⁰ Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 85-86.

¹¹¹ *Ibid*, hlm. 86-87.

berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam suatu perjanjian.

b) Penelitian awal aspek terkait

Perjanjian berisikan hak dan kewajiban masing-masing pihak, oleh karenanya dalam penyusunan suatu perjanjian harus memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan isi perjanjian, misalnya ganti rugi, perpajakan dan sebagainya.

c) Negosiasi

Negosiasi merupakan proses tawar-menawar diantara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan diantara para pihak mengenai objek dan substansi perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak.

2) Tahap perancangan perjanjian (*contractual*)

Pada tahap *contractual* terjadi persesuaian pernyataan kehendak (kesepakatan, *meeting of minds*) di antara para pihak. Ada 5 (lima) tahap yang lazim dilakukan dalam tahap *contractual*, antara lain:¹¹²

1) Pembuatan draf perjanjian

Draf perjanjian merupakan naskah atau konsep perjanjian yang dirancang oleh para pihak.

¹¹² Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 90-91.

Draf ini dapat dibuat oleh salah satu pihak maupun oleh kedua belah pihak.

2) Saling menukar draf perjanjian

Para pihak saling menukar draf perjanjian yang telah dibuatnya dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari, menyelidiki, dan memeriksa substansi draf. Pada tahap ini terjadi penawaran dan penerimaan. Penawaran adalah suatu janji untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu secara khusus pada masa yang akan datang, sedangkan penerimaan adalah kesepakatan pihak penerima terhadap persyaratan yang diajukan oleh penawar. Penerimaan tersebut harus disampaikan oleh penerima kepada penawar.

3) Perlu diadakan revisi

Revisi adalah suatu upaya untuk melakukan perubahan-perubahan terhadap substansi perjanjian sebelum ditanda-tangani oleh para pihak apabila adanya perubahan setelah dilakukan pemeriksaan draf perjanjian.

4) Penyelesaian akhir

Penyelesaian akhir merupakan upaya untuk membereskan draf perjanjian yang telah dirancang dan telah disetujui oleh para pihak.

5) Penutup

Bagian penutup merupakan tahap penandatanganan perjanjian oleh para pihak. Penandatanganan tersebut merupakan wujud persetujuan atau kesepakatan para pihak atas segala hak dan kewajiban yang telah mereka tetapkan dalam perjanjian tersebut.

3) Tahap setelah perancangan perjanjian (*post-contractual*)

Tahap *post-contractual* merupakan tahap pelaksanaan isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh para pihak setelah perjanjian dibuat dan ditandatangani antara lain:¹¹³

1) Pelaksanaan dan penafsiran perjanjian

Para pihak harus melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang telah diatur dalam kontrak, oleh karena para pihak harus mengerti dan memahami isi perjanjian yang telah dibuat, akan tetapi pada kenyatannya banyak

¹¹³ *Ibid.*, hlm. 92-93.

perjanjian yang isinya tidak jelas atau tidak lengkap sehingga perlu dilakukan penafsiran.

2) Alternatif penyelesaian sengketa

Sengketa mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian sebagai akibat tidak dilaksanakannya perjanjian dengan itikad baik. Biasanya dalam perjanjian para pihak telah memilih cara dan forum penyelesaian sengketa yang hendak ditempuh.

f. Macam-Macam Perjanjian

1) Perjanjian Bernama (*nominat*) dan Perjanjian Tidak Bernama (*innominaat*)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur dan diberi nama khusus dalam KUHPerdota. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V-XVIII KUHPerdota. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdota, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Perjanjian tidak bernama tersebut lahir dan berkembang karena adanya sistem terbuka hukum perjanjian dan asas kebebasan berkontrak.

2) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mencampurkan ketentuan-ketentuan beberapa perjanjian

bernama menjadi sebuah perjanjian. Terdapat beberapa teori mengenai ketentuan perjanjian bernama manakah yang akan diterapkan pada perjanjian campuran. Teori absorpsi (*absorptie theorie*) menerapkan ketentuan-ketentuan dari perjanjian bernama yang paling dominan dalam perjanjian campuran tersebut; teori kumulasi (*cumulatie theorie*) atau teori kombinasi (*combinatie theorie*) menerapkan ketentuan-ketentuan semua perjanjian bernama yang terdapat dalam perjanjian campuran tersebut, sedangkan teori *sui generis* (*sui generis theorie*) atau teori analogi menganggap perjanjian campuran sebagai perjanjian tidak bernama sehingga menerapkan ketentuan-ketentuan umum suatu perjanjian dan menerapkan ketentuan-ketentuan dari perjanjian bernama yang terdapat dalam perjanjian campuran secara analogis.¹¹⁴

3) Perjanjian Konsensual, Perjanjian Riil, dan Perjanjian Formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang cukup dengan adanya kata sepakat dari para pihak mengenai hal-hal pokok dari perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut telah mengikat para pihak (*contractus ex consensu, ex nudo consensu*). Perjanjian ini berkaitan dengan asas

¹¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Op.Cit., hlm. 36-38.

konsensualisme. Contohnya menurut Pasal 1458 KUHPerdara, perjanjian jual-beli telah mengikat para pihak sejak detik tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga meskipun objek belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.¹¹⁵

Perjanjian riil adalah perjanjian yang selain mensyaratkan adanya kata sepakat di antara para pihak, juga sekaligus mensyaratkan dilakukannya suatu penyerahan objek agar perjanjian tersebut memiliki akibat hukum. Penyerahan objek bukan merupakan suatu prestasi, akan tetapi unsur dari perjanjian tersebut. Contohnya antara lain perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai, perjanjian pinjam-meminjam dan pemberian hadiah benda bergerak bertubuh atau surat tagih atas tunjuk.¹¹⁶

Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain mensyaratkan adanya kata sepakat di antara para pihak, juga sekaligus mensyaratkan formalitas tertentu agar perjanjian tersebut sah. Undang-undang menetapkan terhadap perjanjian tertentu harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu, misalnya dalam bentuk akta di bawah atau dalam bentuk akta autentik. Akta dalam perjanjian formil berfungsi sebagai syarat sahnya perbuatan hukum tersebut.

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 40.

¹¹⁶ *Ibid*, hlm. 42.

Contohnya perjanjian kawin, pendirian Perseroan Terbatas, pemisahan dan pembagian dalam hal tertentu, *cessie*, pembebanan jaminan fidusia, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, perjanjian penutupan asuransi, dan perjanjian perdamaian.

4) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal-Balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebaskan prestasi hanya pada satu pihak. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan *borgtocht*, perjanjian pemberian kuasa tanpa upah, perjanjian-perjanjian pinjam-pakai, penitipan barang tanpa biaya, dan pinjam-meminjam tanpa bunga. Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban timbal-balik di antara para pihak, setiap pihak memiliki prestasi.¹¹⁷

5) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya hibah, pinjam pakai, pinjam-meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya.¹¹⁸

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi

¹¹⁷ *Ibid*, hlm. 54.

¹¹⁸ *Ibid*, hlm. 59.

berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak yang lain, jadi di antara kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum. Contohnya jual-beli, sewa-menyewa, dan pinjam-meminjam dengan bunga.¹¹⁹

6) Perjanjian dengan Imbalan/Penggantian/Komutatif dan Perjanjian Untung-Untungan

Perjanjian komutatif adalah perjanjian yang prestasinya tidak ada hubungannya dengan peristiwa kebetulan atau kejadian yang tidak terduga. Pada perjanjian komutatif, prestasi yang diberikan atau dijanjikan oleh salah satu pihak dianggap seimbang oleh pihak yang lainnya.

Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang hasilnya, mengenai untung-ruginya, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu. Perikatan yang terjadi adalah murni dan tidak bersyarat (yang menagguhkan), hanya kewajiban untuk melakukan prestasi bergantung pada kejadian yang belum tentu. Contohnya perjanjian pertanggungan, perjanjian asuransi kecelakaan, bunga cagak hidup, perjudian, dan pertaruhan. Berbeda dengan perjanjian bersyarat (yang menagguhkan), perjanjian baru

¹¹⁹ *Ibid.*

terbentuk apabila syarat yang diperjanjikan telah terpenuhi.¹²⁰

7) Perjanjian Pokok dan Perjanjian Bantuan (*Accessoir*)

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang berdiri sendiri, otonom, atau mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut.¹²¹ Perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain. Perjanjian bantuan dapat berfungsi dan mempunyai tujuan menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok. Pada perjanjian bantuan yang bersifat mempersiapkan (perjanjian pendahuluan, *pactum de contrahendo*), ada janji yang menimbulkan suatu kewajiban bagi para pihak untuk membuat perjanjian baru atau perjanjian pokok.¹²²

Selain itu perjanjian bantuan dapat pula berfungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum. Contoh perjanjian bantuan yang berfungsi memperkuat perjanjian pokok adalah perjanjian pemberian jaminan. Perjanjian tersebut keberadaannya hanya ada jika perjanjian pokoknya ada,

¹²⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.Cit.*, hlm. 63.

¹²¹ *Ibid*, hlm. 64.

¹²² *Ibid*.

jika perjanjian pokoknya batal atau berakhir, maka perjanjian bantuannya juga serta-merta menjadi batal atau berakhir. Perjanjian bantuan dapat pula muncul dalam bentuk perjanjian pembayaran utang yang berfungsi untuk menyelesaikan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang.¹²³

g. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah menurut R Soeroso antara lain:¹²⁴

- 1) Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).
- 2) Para pihak tidak dapat secara sepihak menarik diri dari perjanjian yang dibuatnya (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara), akan tetapi dapat diakhir secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu seperti alasan yang termuat dalam Pasal 1571-1572, Pasal 1649, dan Pasal 1813 KUHPerdara.
- 3) Pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara).
- 4) Perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan, juga mengikat terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan,

¹²³ *Ibid.*

¹²⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 6.

kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdato) serta hal-hal yang menurut kebiasaan lazim untuk diperjanjikan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian atau yang disebut juga dengan janji yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan (Pasal 1347 KUHPerdato).

- 5) Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya dan tidak boleh mendatangkan kerugian kepada pihak ketiga (Pasal 1340 KUHPerdato), akan tetapi pihak ketiga dapat memperoleh manfaat dari suatu perjanjian apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUHPerdato).

h. Berakhirnya Perjanjian

Mengenai hapus atau berakhirnya perikatan terdapat pengaturannya, yaitu secara umum terdapat dalam Pasal 1381 KUHPerdato, dan pengaturan di luar KUHPerdato. Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya perikatan dalam KUHPerdato, Pasal 1381 KUHPerdato menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu :

- 1) Pembayaran;
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) Pembaharuan utang;

- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) Pencampuran utang;
- 6) Pembebasan utang;
- 7) Musnahnya barang yang terutang;
- 8) Batal/Pembatalan;
- 9) Berlakunya suatu syarat batal; dan
- 10) Lewat waktu.

Sedangkan mengenai hapusnya perikatan yang diatur di luar KUHPerdota terjadi karena :¹²⁵

- 1) Lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam perjanjian.
- 2) Hilangnya atau meninggalnya seorang anggota dalam perjanjian. Contohnya karena perjanjian perseroan dan dalam perjanjian kuasa.
- 3) Meninggalnya orang yang memberikan perintah.
- 4) Karena pernyataan pailit dalam perjanjian perseroan.
- 5) Dalam isi perjanjian ditegaskan hal-hal yang menghapuskan perjanjian itu.

Sepuluh cara hapusnya perikatan menurut KUHPerdota di atas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu (“terjamin”) dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu

¹²⁵ R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 66.

pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian di mana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur dan tidak oleh orang lain.¹²⁶

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang

¹²⁶ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 15.

akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

a) Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam

bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹²⁷ Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

b) Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono¹²⁸ yang

¹²⁷ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

¹²⁸ *Ibid*, hlm 56-57

menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

c) Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta

tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

d) Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang

berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹²⁹

D. Tinjauan Umum mengenai Akta

1. Pengertian Akta

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah :

“surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat ini sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu”

2. Jenis-Jenis Akta dalam KUHPerdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:¹³⁰

a. Akta di bawah Tangan

Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

¹²⁹ *Ibid*, hlm. 57

¹³⁰ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

b. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai2 umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Pasal 1868 KUH Perdata. Suatu akta otentik yang disebut telah memenuhi otentisitas suatu akta, apabila telah memenuhi 3 unsur, antara lain:

- a. Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- c. Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta, maka akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris digolongkan dalam 2 (dua) jenis, yaitu :¹³¹

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris (Akta Relaas)

¹³¹ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Op.Cit, hlm.45.

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat "relaas" atau yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat "oleh" (door) Notaris (sebagai pejabat umum). Termasuk dalam Akta Relaas antara lain Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan akta-akta lainnya yang berkenaan dengan "Akta Relaas".

- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris (*Akta Partij*)

Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan hasil dari uraian yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contoh akta partij adalah kemauan terakhir dari penghadap (wasiat), kuasa dan lain sebagainya.

Pembuatan akta Notaris baik “*Akta Relas*” maupun “*Akta Partij*”, pada hakekatnya yang menjadi dasar dalam pembuatan akta Notaris adalah keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan dari para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud.

3. Kekuatan Pembuktian Akta

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta otentik ini diatur dalam Pasal 1871 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

“Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar apa yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”

4. Muatan Akta

Undang-Undang jabatan Notaris menemukan bahwa akta Notaris harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:¹³²

a. Harus dibuat dalam bentuk sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 38 UUJN :

- 1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a) Awal akta atau Kepala akta;
 - b) Badan akta;
 - c) Akhir atau penutup akta.
- 2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a) Judul akta;
 - b) Nomor akta;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan;
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 3) Badan akta memuat:
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mereka wakili;
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (yang dimaksud dengan “kedudukan bertindak dan keinginan dari penghadap” adalah dasar hukum

¹³² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- bertindak). Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan;
- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dan tiap-tiap saksi pengenal.
- 4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7) UUJN;
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
 - d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- 5) Akta Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.

Apabila persyaratan diatas tidak dipenuhi maka akta Notaris yang bersangkutan akan kehilangan sifat otentiknya.

- b. Para penghadap harus memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 39 UUJN sebagai berikut:
 - 1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, dan;
 - b) Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - 2) Penghadap harus dikenal oleh notaries atau diperkenankan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum atau diperkenankan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
 - 3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan sejelas tegas dalam akta.
- c. Para saksi harus memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 40 UUJN sebagai berikut:
 - 1) Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan undang-undang mengatur lain.
 - 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;

- b) Cakap dalam melakukan perbuatan hukum;
 - c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d) Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan;
 - e) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- 3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.
- 4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Akta Notaris adalah akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti, maka setidaknya material yang dipakai untuk menerangkan tulisan tersebut haruslah memenuhi beberapa persyaratan, diantaranya:¹³³

- a) Ketahanan akan jenis material yang dipergunakan;
- Hal ini berkaitan dengan (diantaranya) kewajiban bagi Notaris untuk membuat minuta akta dan menyimpan minuta akta yang dibuatnya.

¹³³ Herlien Boediono, *Akte Notaris Melalui Media Elektronik*, Ugrading-Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia, Januari, 2003, hlm 5-6.

b) Ketahanan terhadap pemalsuan;

Perubahan yang dilakukan terhadap tulisan diatas kertas dapat diketahui dengan kasat mata atau dengan menggunakan cara yang sederhana. Ini berarti bahwa para pihak akan terjamin apabila perbuatan hukum di antara mereka telah dilakukan dengan akta yang menggunakan jenis kertas tertentu.

c) Originalitas;

Untuk minuta akta hanya ada satu akta aslinya, kecuali untuk akta yang dibuat original dibuat dalam beberapa rangkap yang semuanya asli.

d) Publisitas;

Untuk hal-hal tertentu pihak ketiga yang berkepentingan dapat dengan mudah melihat akta asli atau minta salinan daripadanya.

e) Dapat segera atau mudah dilihat (*waarneembaarheid*);

Data yang terdapat pada kertas dapat dengan segera dilihat tanpa diperlukan tindakan lainnya untuk dapat melihat.

f) Mudah dipindahkan;

Kertas dan sejenisnya dapat dengan mudah dipindahkan.