

BAB II

**TINJAUAN KEPUSTAKAAN MENGENAI PENYALAHGUNAAN JABATAN
NOTARIS DALAM KEBERPIHAKAN PEMBUATAN AKTA YANG
MENYEBABKAN KERUGIAN**

A. Tinjauan Umum Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis *stero*.¹ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.²

Notaris merumuskan suatu akta harus secara cermat, obyektif dan benar. Notaris juga harus selalu menjunjung tinggi sila “Ketuhanan Yang Maha Esa” dan mengingat sumpah jabatan serta etika profesinya. Notaris merupakan jabatan terhormat sekaligus jabatan kepercayaan serta sebagai profesi yang mandiri harus dilaksanakan dengan penuh rasa tanggung jawab secara moral dan hukum. Dasar hukum jabatan Notaris dikukuhkan dengan

¹ Soetarjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, 1986 hlm. 4.

² R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 44.

pernyataan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJJN (pengaturan jabatan notaris) dan UJJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa “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”.

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, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³

Mendasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembangannya 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.⁴

Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, artinya Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang 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 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

⁴ Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading dan Refreshing Course National Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 2007, hlm. 3.

merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁵ Pengertian diatas apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pengertian Notaris adalah Pejabat Umum yang membuat akta Otentik, mengenai semua perbuatan perjanjian, ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan dan dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta sepanjang mengenai akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan pada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶

Notaris sebagai pejabat umum adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu akta otentik, namun dalam hal ini pejabat yang dimaksud bukanlah pegawai negeri. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yakni syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a. warga negara Indonesia;

⁵ Habib Adjie, *op. cit* , hlm 32-34.

⁶Sutrisno, *Tanggapan Terhadap Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris), 2007, hlm 9-10.

- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, masih ada beberapa beberapa persyaratan untuk menjadi notaris di Indonesia, yaitu:⁷

- a. Secara umum, syarat menjadi calon notaris adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Memiliki kedewasaan yang matang. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusan-keputusan yang diambil merupakan keputusan yang berkualitas;
- c. Tidak memiliki catatan kriminal. Terbebas dari catatan kriminal merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepercayaan

⁷ Yanti Jacline Jennier Tobing, "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris", Jurnal Media Hukum, 2010, hlm 23.

masyarakat. Ada kekhawatiran bahwa jika seseorang pernah berbuat kriminal maka di masa depan ia tidak segan untuk mengulanginya kembali. Meskipun tidak ada jaminan bahwa mereka yang bersih dari catatan kriminal akan selamanya bersih, tetapi persyaratan ini akan menyaring calon yang tidak baik;

- d. Pengetahuan hukum yang baik. Sebagai wakil negara dalam membuat akta autentik yang sah dan mendidik masyarakat awam terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar akta.

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁸

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

⁸ G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hlm. 31.

2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Wewenang atau sering pula ditulis dengan istilah (kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang undangan yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan.⁹

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam UUJN merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.77.

merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dan Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.¹⁰

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata notaris sebagai pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.¹¹

Disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan 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.”

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang

¹⁰ *Ibid*, hlm.77-78.

¹¹ *Ibid*, hlm. 79

wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

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

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas jelas bahwa notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan tugas dan pekerjaan memberikan pelayanan publik atau pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta-akta otentik, di samping itu notaris juga bertugas untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat yang dibuat di bawah tangan. Selain itu, notaris juga bertugas untuk memberikan nasihat dan penjelasan mengenai undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik,

misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:¹²

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Aktaakta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya aktaakta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan

¹² G.H.S. Lumban Tobing, 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Jakarta. Erlangga. hlm 49-50.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian

dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.¹³

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa ada pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang notaris.¹⁴

3. Kewajiban Notaris

Profesi Notaris berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Sikap moral penunjang etika profesi Notaris adalah bertindak atas dasar tekad, adanya kesadaran berkewajiban untuk menjunjung tinggi etika profesi, menciptakan idealisme dalam mempraktikkan profesi, yaitu bekerja bukan untuk mencari keuntungan, mengabdikan kepada sesama. Jadi hubungan etika dan moral adalah bahwa etika

¹³ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, (Selanjutnya disebut Buku II), hlm. 185.

¹⁴ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009, hlm. 46-47.

sebagai refleksi kritis terhadap masalah moralitas, dan membantu dalam mencari orientasi terhadap norma-norma dan nilai-nilai yang ada.

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap kewajiban notaris.

Notaris berkewajiban membuat akta autentik dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai protokol Notaris sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Isi penjelasan kewajiban pada Pasal 16 ayat (1) huruf b dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu akta dengan menyimpan dalam bentuk aslinya sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan *grosse acte*, salinan atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah karena ada dokumen aslinya. Ketentuan ini juga mewajibkan Notaris untuk menyimpan minuta akta dan dokumen lainnya dalam bentuk protokol Notaris dan melaporkannya setiap bulan kepada Majelis Pengawas Notaris.

Lebih jelasnya, di sebutkan dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- a. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - 1) bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- 2) membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- 3) melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- 4) mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- 5) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- 7) menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- 10) mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- 11) mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- 12) mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- 14) menerima magang calon Notaris.

- b. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
- c. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - 1) Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - 2) Akta penawaran pembayaran tunai;
 - 3) Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - 4) Akta kuasa;
 - 5) Akta keterangan kepemilikan; dan
 - 6) Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
- e. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- f. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- g. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- h. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- i. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- j. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.

- k. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
 - 1) peringatan tertulis
 - 2) pemberhentian sementara;
 - 3) pemberhentian dengan hormat; atau
 - 4) pemberhentian dengan tidak hormat.
- l. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- m. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

Di dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris tidak diperbolehkan meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut, hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya diluar tempat/wilayah kedudukannya.

Sebagaimana dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa :

- a. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- b. Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

Selanjutnya, kewajiban Notaris diatur juga di dalam Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- a. Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.
- b. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
 - 1) peringatan lisan;
 - 2) peringatan tertulis;
 - 3) pemberhentian sementara;
 - 4) pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.”

Sehubungan dengan kewenangan dan kewajiban serta kekuatan pembuktian dari akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris tersebut di atas, maka Habib Adjie menyimpulkan 2 (dua) hal sebagai berikut :

- a. Tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak dalam akta otentik, dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut, wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kekuatan

pembuktian akta notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris.¹⁵

4. Larangan Notaris

Selain memiliki kewajiban, Notaris mempunyai larangan-larangan. Larangan menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai perintah (aturan) yang melarang suatu perbuatan. Adanya larangan bagi Notaris dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris. Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu mengenai larangan menjadi seorang Notaris. Jika notaris melanggar larangan, maka Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;

¹⁵ Habib Adjie, Buku I, Op. Cit., hlm. 35.

- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Apabila seorang Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.”

Selanjutnya dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris, disebutkan juga larangan-larangan mengenai Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan. Notaris dilarang :

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
2. Memasang papan Nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/ Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor.
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
 - a. Iklan;
 - b. Ucapan selamat;

- c. Ucapan belasungkawa;
 - d. Ucapan terima kasih;
 - e. Kegiatan pemasaran;
 - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga;
4. Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
 5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
 6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditanda tangani.
 7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
 8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
 9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
 10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan.
 11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
 12. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan etas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk

mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.

13. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.
14. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.
15. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang JabatanNotaris;
 - b. Penjelasan pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - c. Isi sumpah jabatan Notaris;
 - d. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-Keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa kedudukan akta notaris sebagai alat bukti tertulis dalam sistem hukum Indonesia merupakan akta otentik karena telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi apabila peran dan fungsi notaris dalam menjalankan jabatannya tidak memperhatikan aspek kehati-hatian, kecermatan dan kejujuran dapat juga berdampak pada pertanggungjawaban secara pidana.

5. Akta Notaris sebagai akta otentik

Dalam kehidupan bermasyarakat dibutuhkan suatu pembuktian terjadinya suatu peristiwa, keadaan atau perbuatan hukum, sehingga dalam hukum keperdataan dibutuhkan peran penting akta otentik sebagai dokumen yang dapat memberikan bukti tertulis atas adanya suatu peristiwa, keadaan atau perbuatan hukum tersebut. Akta otentik sendiri menurut pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawaipeegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana dibuatnya”

Jadi akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur ensensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:¹⁶

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

¹⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

Tiga unsur mutlak harus terpenuhi dalam Pasal 1868 KUH Perdata ini, dibuat dalam bentuk yang dikehendaki undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan di tempat di mana akta itu dibuatnya. Jika tidak terpenuhi ketiga unsur di atas menurut Sutrisno maka akta itu tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik.¹⁷

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, dengan tegas ditentukan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁸

Otensitas dari suatu akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) *Jo* Pasal 15 ayat (1) UUJN. Sebagai akta autentik, akta notaris merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, sehingga akta yang di buat oleh Notaris mempunyai sifat autentik.

Ada 2 (dua) jenis akta yang dibuat oleh notaris dalam prakteknya, yaitu :¹⁹

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat atau yang dinamakan “akta relaas” atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).

¹⁷ Sutrisno, "Komentar Undang-Undang Jabatan Notaris", Bahan Ajar, Medan, 2007, hlm. 470-471.

¹⁸ Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet. 31, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm.397.

¹⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm.51.

Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat “relaas” atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Dengan kata lain, akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh notaris. Contohnya berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas. Jadi *Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte* merupakan:

- a. Inisiatif ada pada pejabat;
 - b. Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambtenaar*) pembuat akta.
2. Akta yang dibuat dihadapan notaris atau yang dinamakan “akta partij” (*partij akte*)

Akta yang partij adalah akta yang berisi suatu keterangan dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya diterangkan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta yang seperti itu dinamakan akta yang dibuat dihadapan notaris. Ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dianggap berlaku bagi *partij akte*

ini. Mengenai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur, jadi *partij akte* adalah:

- a. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. Berisi keterangan pihak-pihak.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, dimana hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :²⁰

1. Kekuatan pembuktian lahiriah mengandung arti bahwa akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik, karena kehadirannya sesuai dan menurut peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Demikian pula akta-akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah karena akta-akta itu sendiri mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik yaitu karena kelahirannya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dari pejabat yang membuatnya, jenis akta yang dibuatnya, wewenang pembuat aktanya, bentuk aktanya dan sifat aktanya semuanya diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Kekuatan pembuktian formil itu mempermasalahkan mengenai benar atau tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu, jadi notaris menyatakan dalam tulisan itu bahwa apa yang dinyatakan dalam akta itu, sehingga kekuatan pembuktian formil akta otentik

²⁰ *Ibid.*, hlm. 72-74.

menjamin kebenaran tentang tanggal, tempat akta dibuat, komparan dan tanda tangan yang berlaku terhadap setiap orang. Demikian juga pada akta notaris sebagai akta otentik yang merupakan akta para pihak, bagi siapapun telah pasti bahwa pihak-pihak yang bersangkutan menyatakan seperti apa yang tertulis di atas tanda tangan mereka. Dari hal yang diuraikan di atas, memberikan kepastian bahwa akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian formil.

3. Kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pembuktian tentang materi atau isi suatu akta dan memberikan kepastian tentang peristiwa atau kejadian bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu. Terhadap akta yang dibuat oleh notaris atau akta relaas sebagai akta otentik, tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar dan dilakukan sendiri oleh notaris itu dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan akta para pihak menurut undang-undang merupakan bukti bagi mereka dan ahli warisnya dan sekalian orang-orang yang mendapat hak darinya. Demikian pula pada akta-akta yang dibuat dihadapan notaris, mempunyai kekuatan pembuktian materil oleh karena peristiwa atau perbuatan hukum yang dinyatakan oleh para pihak dan dikonstatir oleh notaris dalam akta itu adalah benar-benar terjadi dan akta notaris sebagai akta otentik yang berupa akta para pihak, maka isi dan keterangan ataupun perbuatan hukum yang tercantum dalam akta itu

berlaku terhadap orang-orang yang memberikan keterangan itu dan untuk keuntungan serta kepentingan siapa akta itu diberikan.

Dan agar suatu akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris dapat memenuhi ketiga kekuatan pembuktian di atas sehingga dapat menjadi alat bukti yang dianggap sempurna kekuatan pembuktiannya, maka harus terpenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan. Bila semua syarat-syarat tersebut telah terpenuhi dan benar-benar dilaksanakan oleh notaris, maka akta yang dibuat adalah akta autentik. Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menukiskan) hal-hal yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.²¹

Dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan mengenai poin penting yang harus tercantum di dalam akta, yaitu :

- a. Setiap Akta terdiri atas:
 - 1) awal Akta atau
 - 2) kepala Akta;
 - 3) badan Akta; dan akhir atau penutup Akta.
 - (a) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - (1) judul Akta;
 - (2) nomor Akta;
 - (3) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - (4) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
 - (b) Badan Akta memuat:

²¹M.Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad, Swa Justitia*, Jakarta, 2005, hlm. 74.

- (1) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - (2) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - (3) isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - (4) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- (c) Akhir atau penutup Akta memuat:
- (1) uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - (2) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - (3) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - (4) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (d) Akta Notaris Pengganti 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.”

Habib Adjie menyatakan bahwa akta notaris mempunyai karakter

yuridis sebagai berikut:²²

1. Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh UUNJ.

²² *Ibid.*, hlm. 71-72.

2. Akta notaris dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan notaris.
3. Meskipun dalam akta notaris tercantum nama notaris, tapi dalam hal ini notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapapun terikat dengan akta notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

Selanjutnya dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur tentang syarat-syarat membuat Akta, yaitu :

- (1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
 - b. cakap 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 ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan 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.”

Dalam hal pelanggaran dalam pembuatan akta, maka Pasal 41 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa : “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”

Kewajiban dalam pembuiatan akta disebutkan dalam Pasal 43 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- (1) Akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi Akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.

- (3) Jika para pihak menghendaki, Akta dapat dibuat dalam bahasa asing.
- (4) Dalam hal Akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.
- (5) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, Akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
- (6) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka yang digunakan adalah Akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia.”

6. Penyalahgunaan Jabatan Notaris

Profesi adalah sebutan atau jabatan di mana orang yang menyandanginya memiliki pengetahuan khusus yang diperoleh melalui training atau pengalaman lain, atau diperoleh melalui keduanya, sehingga penyandang profesi dapat membimbing atau memberi nasihat/saran atau juga melayani orang lain dalam bidangnya sendiri.²³

Hanya pekerjaan-pekerjaan tertentu saja yang merupakan profesi. Menurut Abdulkadir Muhammad, agar suatu pekerjaan dapat disebut suatu profesi ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain:²⁴

1. Adanya spesialisasi pekerjaan;
2. Berdasarkan keahlian dan keterampilan;

²³ E. Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Stora Grafika, Jakarta, 2001, hlm.63.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 58.

3. Bersifat tetap dan terus menerus;
4. Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan;
5. Mempunyai rasa tanggung jawab yang tinggi;
6. Terkelompok dalam suatu organisasi profesi.

Menurut Abdul Manan, agar seseorang dapat digolongkan profesional harus memenuhi kriteria atau persyaratan sebagai berikut :²⁵

1. Mempunyai keterampilan tinggi dalam suatu bidang pekerjaan, mahir dalam mempergunakan peralatan tertentu yang diperlukan dalam melaksanakan tugas yang dibebankan kepadanya.
2. Mempunyai ilmu pengetahuan yang cukup memadai, pengalaman yang memadai dan mempunyai kecerdasan dalam menganalisis suatu masalah, peka dalam membaca situasi, cepat dan cermat dalam mengambil keputusan yang terbaik untuk kepentingan organisasi.
3. Mempunyai kemampuan untuk mengantisipasi segala permasalahan yang terbentang dihadapannya.
4. Mempunyai sikap mandiri berdasarkan keyakinan akan kemampuan pribadi serta terbuka untuk menyimak dan menghargai pendapat orang lain, namun cermat dalam memiliki hal terbaik bagi perkembangan pribadinya.

²⁵ Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 151-152.

Profesionalisme dalam profesi notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesionalitas notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris. Dimana notaris tersebut harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris, sehingga akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris tersebut mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN yang mewajibkan seorang notaris untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Sehubungan dengan tindakan profesionalitas notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, maka tentunya seorang notaris tidak boleh menyalahgunakan wewenang yang telah diberikan kepadanya berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Penyalahgunaan wewenang dalam hal ini mempunyai pengertian yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh notaris di luar dari wewenang yang telah ditentukan. Jika notaris membuat suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan notaris dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti itu merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu

tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawabannya pidana, administrasi dan perdata. Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris harus memenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan Notaris yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari Notaris tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan Notaris selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

7. Keberpihakan Notaris

Dalam Pasal 16 ayat 1 huruf (a) menyatakan bahwa “notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak

memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”. Notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada menyangkut antara lain di dalam pembuatan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan. Notaris sekalipun ia adalah aparat hukum bukanlah sebagai “penegak hukum”, Notaris sungguh netral dan tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.²⁶

Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak boleh membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Unsur ini menurut penulis merupakan pengamalan dari Sila ke Lima dari Pancasila yaitu Sila “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”. Bahkan Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, yang mana hal ini diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal inilah yang disebut suatu ketidakberpihakan yang seharusnya dilakukan oleh seorang Notaris. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adil berarti tidak berpihak, jadi Notaris yang dalam menjalankan tugas dan jabatannya memihak pihak tertentu ataupun tidak memberi pelayanan yang semestinya maka Notaris tersebut dapat dikatakan berperilaku tidak adil dan melanggar

²⁶ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.65.

Asas Persamaan. Menurut Habib Adjie Asas Persamaan ini dalam praktik Notaris di Indonesia belum dapat dilaksanakan sepenuhnya.

Persamaan mensyaratkan adanya perlakuan yang setara, dimana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, dimana pada situasi yang berbeda diperlakukan dengan berbeda pula. Keadilan dan persamaan mempunyai hubungan yang sangat erat, begitu eratny sehingga jika terjadi perlakuan yang tidak sama, hal tersebut merupakan suatu ketidakadilan. Oleh karena itu Notaris tidak boleh menolak pihak-pihak tertentu yang ingin menggunakan jasa Notaris itu.

Menurut Habib Adjie, ada beberapa hal yang menjadi alasan notaris menolak memberikan jasanya untuk membuat akta, yaitu :²⁷

- a. Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan karena fisik.
- b. Apabila notaris tidak ada karena cuti, jadi karena sebab yang sah.
- c. Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
- d. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta, tidak diserahkan kepada notaris.
- e. Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.

²⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 87.

- f. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea materai yang diwajibkan.
- g. Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
- h. Apabila pihak-pihak yang menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasainya dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Kewajiban Notaris tersebut dapat dikatakan sebagai dasar agar Notaris dapat menjalankan Jabatannya dengan baik. Unsur terakhir adalah bahwa Notaris tersebut harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam akta. Dengan menjalankan unsur-unsur terdahulu yang sebelumnya telah disebutkan dan dijelaskan diatas maka dengan sendirinya Notaris tersebut akan menjaga kepentingan pihak yang terkait.

Menurut Habib Adjie kewajiban Notaris dalam menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum ini masuk dalam kualifikasi asas proporsionalitas, yaitu wajib menjaga dan mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

8. Majelis Pengawas Notaris

Menurut G.H.S. Lumban Tobing tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh yang berwajib, badan-badan peradilan terhadap Notaris, ialah agar para Notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan itu, demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat umum. Notaris

diangkat oleh penguasa bukan untuk kepentingan diri notaris itu, melainkan untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya.²⁸

Fungsi pengawasan itu sendiri adalah untuk melindungi masyarakat terhadap pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh Notaris, yang artinya masyarakat jangan sampai dirugikan pada saat membutuhkan jasa Notaris dalam pembuatan akta otentik.

Dalam Pasal 1 ayat 6 UUJN, Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.

Definisi pengawasan menurut Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor:M.02.PR.08.10.Tahun 2004 Tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.

Setelah berlakunya Undang-Undang Jabatan Notaris, badan peradilan tidak lagi melakukan pengawasan, pemeriksaan dan penjatuhan terhadap Notaris, tetapi pengawasan, pemeriksaan dan penjatuhan sanksi terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dengan membentuk Majelis Pengawas. Keberadaan dari Majelis Pengawas Notaris ini dibentuk oleh

²⁸ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 301.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, karena pengawasan terhadap profesi Notaris sebenarnya dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan tugasnya Majelis Pengawas ini terdiri atas 3 (tiga) Majelis yang berjenjang, yaitu:²⁹

- a. Majelis Pengawas Pusat, yang dibentuk dan berkedudukan di ibukota Negara;
- b. Majelis Pengawas Wilayah, yang dibentuk dan berkedudukan di ibukota propinsi;
- c. Majelis Pengawas Daerah, yang dibentuk dan berkedudukan di kabupaten atau kota.

Untuk tiap-tiap tingkatan Majelis tersebut berjumlah 9 (sembilan) orang yang terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu:³⁰

- a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang;
- c. Ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Menurut pasal 70 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa kewenangan Majelis Pengawas Daerah, yakni :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;

²⁹ Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Pasal. 68.

³⁰ Ibid. Pasal. 67 ayat 3.

- b. Melakukan pemeriksaan, terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; 8. Membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Majelis Pengawas Daerah mempunyai kewajiban seperti yang tertera dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;

- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat;
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris yang merahasiakannya;
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris;
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti; Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah, yaitu sebagai berikut :
 - a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
 - b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan;
 - c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
 - d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris terlapor;
 - e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;

f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa :

- 1) Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
- 2) Pemberhentian dengan tidak hormat.

g. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi.

Majelis Pengawas Wilayah berkewajiban :

- a. Menyampaikan keputusan kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris;
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi;
- c. Penolakan cuti.

Majelis Pengawas Pusat berwenang :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan;
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara;
- d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Majelis Pengawas Pusat berkewajiban Menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a kepada Menteri dan Notaris

yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali. Menurut ketentuan pasal 2 Kode Etik Notaris bahwa Kode Etik Notaris berlaku bagi seluruh anggota Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.

9. Organisasi Notaris

Dalam Pasal 1 ayat 5 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa : “Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum.”

Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Daerah.
- b. Pada tingkat banding oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Wilayah.
- c. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Pusat.

Berikut ini akan dipaparkan mengenai kewenangan dan kewajiban masing-masing Dewan Kehormatan di tiap-tiap tingkat:

a. Dewan Kehormatan Daerah

Dewan Kehormatan Daerah merupakan badan yang bersifat otonom di dalam mengambil keputusan yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan bimbingan dan melakukan pengawasan dalam pelaksanaan serta pentaatan Kode Etik oleh para anggota Perkumpulan di daerah masing-masing.

Dalam rangka menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Daerah berwenang:

- 1) Memberikan dan menyampaikan usul dan saran yang ada hubungannya dengan kode etik dan pembinaan rasa kebersamaan profesi kepada Pengurus Daerah;
- 2) Memberikan peringatan, baik secara tertulis maupun dengan lisan secara langsung kepada para anggota di daerah masing-masing yang melakukan pelanggaran atau melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan kode etik atau bertentangan dengan rasa kebersamaan profesi;
- 3) Memberitahukan tentang pelanggaran tersebut kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat;

- 4) Mengusulkan kepada Pengurus Pusat melalui Dewan Kehormatan Wilayah dan Dewan Kehormatan Pusat untuk pemberhentian sementara (schorsing) anggota Perkumpulan yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik. Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Daerah dapat mengadakan pertemuan dengan Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Pusat atau Dewan Kehormatan Pusat. Dewan Kehormatan Daerah dapat mencari fakta pelanggaran atas prakarsa sendiri atau setelah menerima pengaduan secara tertulis dari seorang anggota Perkumpulan atau orang lain dengan bukti-bukti yang meyakinkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap Kode Etik, setelah menemukan fakta-fakta pelanggaran Kode Etik atau setelah menerima pengaduan, wajib memanggil anggota yang bersangkutan untuk memastikan apakah betul telah terjadi pelanggaran dan memberikan kesempatan kepadanya untuk memberikan penjelasan dan pembelaan. Dari pertemuan tersebut dibuat risalah yang ditandatangani oleh anggota yang bersangkutan dan ketua serta seorang anggota Dewan Kehormatan Daerah.

Dewan Kehormatan Daerah diwajibkan untuk memberikan keputusan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pengaduan diajukan. Terhadap keputusan Dewan Kehormatan Daerah dapat diadakan banding ke Dewan

Kehormatan Wilayah. Dewan Kehormatan Daerah wajib memberitahukan tentang keputusannya itu kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat.

Dalam menangani atau menyelesaikan suatu kasus, anggota Dewan Kehormatan Daerah harus:

- 1) Tetap menghormati dan menjunjung tinggi martabat anggota yang bersangkutan;
- 2) Selalu menjaga suasana kekeluargaan;
- 3) Merahasiakan segala apa yang ditemukannya.

Jika keputusan Dewan Kehormatan Daerah ditolak oleh Dewan Kehormatan Wilayah, baik sebagian maupun seluruhnya, maka Dewan Kehormatan Daerah diwajibkan untuk melaksanakan keputusan Dewan Kehormatan Wilayah dan memberitahukannya kepada anggota yang bersangkutan dan kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat.

b. Dewan Kehormatan Wilayah

Dalam rangka menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Wilayah berwenang untuk:

- 1) Memberikan dan menyampaikan usul dan saran yang ada hubungannya dengan kode etik dan pembinaan rasa kebersamaan profesi kepada Pengurus Wilayah;

- 2) Memberikan peringatan, baik secara tertulis maupun dengan lisan secara langsung kepada para anggota di wilayah masing-masing yang melakukan pelanggaran atau melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan kode etik atau bertentangan dengan rasa kebersamaan profesi;
- 3) Memberitahukan tentang pelanggaran tersebut kepada Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat;
- 4) Mengusulkan kepada Pengurus Pusat melalui Dewan Kehormatan Pusat untuk pemberhentian sementara (*schorsing*) dari anggota perkumpulan yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik.

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Wilayah dapat mengadakan pertemuan dengan Pengurus Wilayah, Pengurus Pusat, Dewan Kehormatan Pusat, Pengurus Daerah atau Dewan Kehormatan Daerah. Dewan Kehormatan Wilayah dapat mencari fakta pelanggaran atas prakarsa sendiri atau setelah menerima pengaduan secara tertulis dari seorang anggota Perkumpulan atau orang lain dengan bukti-bukti yang meyakinkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap kode etik, setelah menemukan fakta-fakta pelanggaran kode etik atau setelah menerima pengaduan, wajib memanggil anggota yang bersangkutan untuk memastikan apakah betul telah terjadi pelanggaran dan memberikan kesempatan kepadanya untuk memberikan penjelasan dan pembelaan. Dari pertemuan tersebut dibuat risalah yang ditandatangani oleh anggota yang bersangkutan dan ketua serta seorang anggota Dewan Kehormatan Wilayah.

Dewan Kehormatan Wilayah diwajibkan untuk memberikan keputusan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pengaduan diajukan. Terhadap keputusan Dewan Kehormatan Wilayah dapat diadakan banding ke Dewan Kehormatan Pusat.

Dewan Kehormatan Wilayah juga wajib memberitahukan tentang keputusannya itu kepada Dewan Kehormatan Pusat, Pengurus Pusat, Pengurus Wilayah, Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah.

Dalam menangani atau menyelesaikan suatu kasus, anggota Dewan Kehormatan Wilayah harus:

- 1) Tetap menghormati dan menjunjung tinggi martabat anggota yang bersangkutan;
- 2) Selalu menjaga suasana kekeluargaan;
- 3) Merahasiakan segala apa yang ditemukannya.

Jika keputusan Dewan Kehormatan Wilayah ditolak oleh Dewan Kehormatan Pusat, baik sebagian maupun seluruhnya, maka Dewan Kehormatan Wilayah diwajibkan untuk melaksanakan keputusan Dewan Kehormatan Pusat dan memberitahukannya kepada anggota yang bersangkutan dan kepada Dewan Kehormatan Pusat, Pengurus Pusat, Pengurus Wilayah, Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah.

c. Dewan Kehormatan Pusat

Dalam rangka menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk:

- 1) Memberikan dan menyampaikan usul serta saran yang ada hubungan dengan kode etik dan pembinaan rasa kebersamaan profesi (*corpsgeest*) kepada pengurus pusat;
- 2) Memberikan peringatan, baik secara tertulis maupun dengan lisan secara langsung kepada para anggota yang melakukan pelanggaran atau melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan kode etik atau bertentangan dengan rasa kebersamaan profesi;
- 3) Memberitahukan tentang pelanggaran tersebut kepada Pengurus Pusat, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah;
- 4) Mengusulkan kepada Pengurus Pusat untuk melakukan pemberhentian sementara (*schorsing*) dari anggota Perkumpulan yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik;
- 5) Menolak atau menerima pengaduan atas pelanggaran kode etik. Dewan Kehormatan Pusat wajib memberikan keputusan dalam tingkat banding atas keputusan Dewan Kehormatan Wilayah yang diajukan banding kepadanya oleh anggota yang bersangkutan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya berkas permohonan banding. Keputusan Dewan Kehormatan Pusat dalam tingkat banding tidak dapat diganggu gugat. Dalam hal menangani atau menyelesaikan suatu kasus, anggota Dewan Kehormatan Pusat harus:

- a) Tetap menghormati dan menjunjung tinggi martabat anggota yang bersangkutan;
- b) Selalu menjaga suasana kekeluargaan;
- c) Merahasiakan segala apa yang ditemukannya.

10. Kode Etik Notaris

Kata “etika” yang secara etimologis berasal dari kata Yunani “ethos”. Di dalam pengertian harafiah “etika” dimaknai sebagai “adat kebiasaan, “watak,” atau “kelakuan manusia”. Tentu saja sebagai suatu istilah yang cukup banyak dipakai sehari-hari, kata "etika" tersebut memiliki arti yang lebih luas dari hanya sekedar arti etimologis harafiah.³¹

Notaris yang merupakan suatu profesi tentunya memerlukan suatu aturan etika profesi dalam bentuk kode etik. Kedudukan kode etik bagi notaris sangatlah penting, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi, melainkan juga karena sifat dan hakikat pekerjaan notaris yang berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.³²

Suatu profesi umumnya mempunyai Kode Etik Profesi guna mengawasi anggotanya dalam melaksanakan profesinya. Etika berguna bagi manusia yang hidup dalam lingkungan masyarakat. Etika bukan hukum, dan

³¹ Refik Isa Beekum, *Etika Bisnis Islami*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 3.

³² Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 133.

hukum juga bukan etika walaupun tidak sedikit eksistensi hukum berdasarkan etika. Etika diperlukan karena jiwa raga yang dimiliki/dipunyai oleh manusia di dalam hidup, kehidupan dan penghidupan dalam sesuatu kelompok masyarakat perlu ada keserasian.³³

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali.³⁴ Menurut Bertens, kode etik profesi merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarahkan atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu di mata masyarakat.³⁵

Begitu pula dengan Notaris, sebagai salah satu profesi hukum juga memiliki kode etik profesi dalam menjalankan profesinya, karena notaris juga ikut serta dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Dalam kode etiknya diatur bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatannya menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

³³ Suhrawardi.K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Gammal fika, Jakarta, 1994, hlm.1.

³⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 35.

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 77.

Liliana Tedjasaputro, mengatakan bahwa, sebagai perilaku profesi memiliki unsur-unsur sebagai antara lain:³⁶

1. Memiliki integritas moral yang tinggi;
2. Harus jujur terhadap klien maupun terhadap diri sendiri
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya; dan
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang

Notaris sebagai profesi memiliki Kode Etik Notaris yang dibuat oleh Organisasi Notaris Indonesia atau yang dikenal dengan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris (selain UUJN), di antaranya adalah :³⁷

1. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada :
 - 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 profesional 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 di luar tugas jabatannya.

³⁶ Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm. 86.

³⁷ Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 52.

2. Dalam menjalankan tugas, notaris harus :
 - a. Menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.
 - b. Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang, dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara.
 - c. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi.
3. Hubungan notaris dengan klien harus berdasarkan :
 - 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.
4. Notaris dengan sesama rekan notaris haruslah :
 - a. Hormat-menghormati dalam suasana kekeluargaan.
 - b. Tidak melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama.
 - c. Saling menjaga dan membela kehormatan dan korps notaris atas dasar solidaritas dan sifat tolong menolong secara konstruktif.

Sehubungan dengan pentingnya keberadaan kode etik profesi dalam suatu profesi, maka Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan bahwa “Pendidikan ketrampilan teknis tanpa disertai pendidikan tanggung jawab profesional dan etika adalah berbahaya.”³⁸ Hal ini tentunya tidak dapat dipungkiri, karena jika suatu pendidikan hanya menyangkut ketrampilan teknis tanpa disertai tanggung jawab profesional dan etika, tentunya akan mengakibatkan penyandang profesi akan menjadi liar karena ia tidak dapat melaksanakan profesinya secara profesional. Dimana hal tersebut nantinya akan menimbulkan kerugian yang besar terhadap penyandang profesi hukum secara keseluruhan.

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan, kewajiban dan larangan. Kewenangan, Kewajiban dan larangan merupakan inti dari praktek kenotariatan. Tanpa adanya ketiga elemen ini, maka profesi dan jabatan notaris menjadi tidak berguna. Peranan Notaris sebagaimana dalam Undang-Undang Jabatan Notaris menghendaki kepada notaris harus berintegritas moral yang tinggi, jujur, dan menunjung tinggi kode etik profesi. Pada prinsipnya setiap perintah dari peraturan perundangundangan mesti dijalankan agar tercipta keteraturan.³⁹

Notaris harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir, dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap peristiwa hukum dan

³⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 37.

³⁹ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, (ed) Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, hlm. 104.

sosial yang muncul sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat.⁴⁰ Keberanian yang dimaksud di sini adalah keberanian untuk melakukan perbuatan hukum yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di samping itu notaris dapat menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, moral, etika, dan kepentingan umum.⁴¹

B. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perikatan dan Perjanjian

Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “verbintenis”. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain.⁴² Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang.⁴³ Di dalamnya mengandung pengertian yaitu suatu hubungan Hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk

⁴⁰ Wawan Setiawan, “*Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik*”, Jurnal Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, hlm. 25.

⁴¹ Ibid, hlm. 26.

⁴² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.198.

⁴³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hlm.313.

memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴⁴

Perikatan berasal dari bahasa Belanda *verbinten* atau bahasa Inggrisnya *binding* dan dalam bahasa Indonesia selain diterjemahkan sebagai “perikatan” juga ada yang menterjemahkan “perutangan”.⁴⁵ Berbagai kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan *Verbinten* dan *Overeenkomst*, *verbinten* dikenal tiga istilah Indonesia yaitu, Perikatan, Perutangan dan Perjanjian. Sedangkan untuk *overeenkomst* dipakai dua istilah yaitu, Perjanjian dan Persetujuan.⁴⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo kata *overeenkomst* diterjemahkan sebagai perjanjian, beliau tidak menggunakan istilah persetujuan sebagai *toesteming*. Kata *toesteming* ini dapat diartikan persetujuan, persesuaian kehendak, atau kata sepakat. Pengertian perjanjian menurut beliau adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁷

Para ahli, merumuskan definisi perikatan sebagai berikut :

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

⁴⁵ Sri Soedewi, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet 1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1992, hlm.26.

⁴⁶ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Badin, Bandung, 1977, hlm. 1.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hlm. 97.

1. Menurut Subekti perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁴⁸
2. Menurut Mariam Daruz Badzulzaman perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.⁴⁹ Berdasarkan definisi tersebut, Mariam menyimpulkan bahwa terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak – pihak dan prestasi. Hubungan hukum yang dimaksud adalah hubungan yang terhadapnya meletakkan “kewajiban” pada pihak lainnya, sedangkan prestasi merupakan pelaksanaan perikatan yang diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “ tiap – tiap prestasi perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu.”

Dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang

⁴⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 2005, hlm.15.

⁴⁹ Mariam Daruz Budiman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.1.

berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵⁰ Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang.⁵¹

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.⁵²

Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri diatur dalam Buku III (tiga) KUH Perdata, Pasal 1313 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan

⁵⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta 1990, cet. 12, hlm.1.

⁵¹ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999, hlm.313.

⁵² Subekti, *op. cit.*, hlm.2.

bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:⁵³

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan.

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.”

Menurut R. Setiawan sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan pengertian perjanjian, yaitu:⁵⁴

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambah perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUHPperdata.

⁵³ Abdulkadir Muhammad. *op.cit.* hlm.224

⁵⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hlm. 49.

Sehingga perumusannya menjadi, persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan aturan-aturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan membuat perjanjian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1). Pasal 1338, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.⁵⁵

Perjanjian merupakan suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak lain atau timbal balik dengan mengindahkan peraturan perundang – undangan.⁵⁶

⁵⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.332.

⁵⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Adiya Bakti , Bandung, 2011, hlm.3.

2. Hubungan Perikatan dan Perjanjian

Perjanjian erat sekali kaitannya dengan perikatan, sebab ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa, perikatan dilahirkan baik dari undang-undang maupun perjanjian. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Apabila dua orang mengadakan perjanjian, maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Berkaitan dengan ketentuan di atas Subekti berpendapat bahwa perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting karena melihat perikatan sebagai suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian diartikan sebagai suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa.⁵⁷

Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁵⁸ Dari peristiwa tersebut terbitlah suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak tadi yang dinamakan perikatan. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yaitu undang-undang.

⁵⁷ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 3

⁵⁸ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet.5, PN Balai Pustaka, Jakarta 1976, hlm.10.

Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang.

Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.⁵⁹

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undangundang”.⁶⁰ Perikatan yang bersumber dari perjanjian, diatur dalam Title II (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351) dan Title V sampai dengan XVIII (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1864) Buku III KUH Perdata, sedangkan perikatan yang bersumber dari undang-undang, diatur dalam Title III (Pasal 1352 sampai dengan 1380) Buku III KUH Perdata.⁶¹

Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap perikatan adalah untuk

⁵⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1990), cet. 12, hlm. 1.

⁶⁰ Riduan Syahrani, *Op.cit*, hlm. 201.

⁶¹ *Ibid.*,

memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁶²

Berdasarkan penjelasan diatas, perikatan melahirkan “kewajiban” kepada orang perseorangan atau pihak tertentu yang dapat berwujud salah satu dari tiga bentuk berikut, yaitu :

- a. Untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk melakukan sesuatu;
- c. Untuk tidak melakukan suatu tertentu.

3. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah:⁶³

1. Adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian
2. Adanya kecakapan para pihak untuk mengadakan perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab (causa) yang halal.

Dari empat syarat tersebut, syarat pertama dan kedua merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subyek suatu perjanjian karena disebut syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian yang disebut syarat obyektif Tidak

⁶² Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Visimedia, Jakarta, 2008.

⁶³ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 34.

dipenuhinya syarat obyektif ini berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat subyektif maka perjanjian dapat dibatalkan.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian telah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak (dalam hal menentukan isi, bentuk, serta macam perjanjian) untuk mengadakan perjanjian akan tetapi isinya selain tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, juga harus memuat syarat sahnya perjanjian.

Ketentuan yang terdapat dalam hukum perjanjian merupakan kaidah hukum yang mengatur artinya kaidah-kaidah hukum yang dalam kenyataannya dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan membuat ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan khusus di dalam perjanjian yang mereka adakan sendiri. Kaidah-kaidah hukum semacam itu ada yang menamakan dengan istilah hukum pelengkap atau hukum penambah. Hal ini ditegaskan pula oleh Subekti bahwa pasal-pasal tersebut boleh

disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.⁶⁴

4. Asas – asas Hukum Perjanjian

Dalam perjanjian, terdapat asas-asas yang menjadi dasar lahirnya suatu perjanjian, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian, asas konsensualisme berasal dari kata consensus yang berarti sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Menurut Subekti asas consensus itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁶⁵ Dengan kata lain perjanjian itu mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang bersangkutan. Asas konsensualisme ini diatur dalam Pasal 1338 (1) jo. Pasal 1320 angka I KUH Perdata. Konsensus antara pihak dapat diketahui dari kata “dibuat secara sah”, sedangkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang salah satunya menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” (Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata) Kata sepakat itu sendiri timbul apabila ada pernyataan kehendak dari satu pihak dan pihak lain menyatakan menerima atau menyetujuinya.

⁶⁴ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm.13.

⁶⁵ *Ibid*, hlm.3.

Oleh karena itu unsur kehendak dan pernyataan merupakan unsur-unsur pokok disamping unsurlain yang menentukan lahirnya perjanjian. Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanda sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan, dengan paksa adalah *Contradictio interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana, (*take it or leave it*).

Asas konsensualisme merupakan 'roh' dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam BW cacat kehendak meliputi tiga hal, yaitu :⁶⁶

- a) Kesesatan atau *dwaling*
- b) Penipuan atau *bedrog*

⁶⁶ Agus Yudha Hemoko, *op. cit*, hlm. 122.

c) Paksaan atau *dwang*

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang melakukan kontrak. Asas ini berarti setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun perjanjian itu belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini menganut sistem terbuka yang memberikan kebebasan seluas-luasnya pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian. Jadi para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri isi dan bentuk perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata dari kata “semua perjanjian” dapat disimpulkan bahwa, masyarakat diberi kebebasan untuk:

- a) Mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- c) Menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya
- d) Menentukan peraturan hukum mana yang berlaku bagi peraturan perjanjian yang dianutnya.

Asas kebebasan berkontrak ini dalam pelaksanaannya dibatasi oleh tiga hal seperti yang tercantum dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu perjanjian itu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan

ketertiban umum. Selain dibatasi oleh Pasal 1337 KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak juga dibatasi oleh:

- a) Adanya standarisasi dalam perjanjian. Hal ini disebabkan adanya perkembangan ekonomi yang menghendaki segala secara cepat. Di sini biasanya salah satu pihak berkedudukan membuat perjanjian baku(*standard*), baik dalam bentuk dan isinya. Di dalam perjanjian *standard* itu terdapat pula *klausula eksonerasi*, yaitu yang mensyaratkan salah satu pihak harus melakukan atau tidak melakukan atau mengurangi atau mengalihkan kewajiban atau tanggung jawabnya. Apabila *klausula eksonerasi* yang dibuat oleh pihak lawan, maka pihak lain ini dianggap menyetujui klausula tersebut meskipun klausula tersebut menjadi beban baginya.
- b) Tidak bertentangan dengan moral, adab kebiasaan dan ketertiban umum.⁶⁷
- c. Asas Itikad Baik (*in good faith*)

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan ini diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum

⁶⁷ *Ibid.*,

khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian, terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.⁶⁸

Ruang lingkup itikad baik yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di beberapa negara seperti di Indonesia masih diletakkan pada pelaksanaan kontrak saja. Hal itu terlihat dari bunyi pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*zy moeten to goeder trouw worden tenuitvoer gebracht*).⁶⁹

Padahal sesungguhnya itikad baik juga diperlukan dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak. Dengan demikian, itikad baik tersebut sebenarnya sudah harus ada sejak saat proses negosiasi dan penyusunan kontrak hingga pelaksanaan kontrak. Kewajiban

⁶⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 5.

⁶⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 13.

itikad baik pada masa pra kontrak meliputi kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededelingsplicht*).⁷⁰

Itikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada itikad baik yang bersifat subjektif. Itikad yang bersifat subjektif ini digantungkan pada kejujuran para pihak. Dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak, pihak kreditur memiliki kewajiban untuk menjelaskan fakta material yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan sedangkan debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material tersebut.⁷¹

Ketentuan ini tidak berarti bahwa hukum Indonesia tidak mengenal sama sekali itikad baik dalam pra kontrak. Pasal 251 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KURD) mengenal itikad baik pra kontrak : Terciptanya itikad baik dalam tahap pra kontrak ini sangat dipengaruhi oleh ajaran *culpa in contrahendo*.⁷²

Dalam pelaksanaan perjanjian, asas itikad baik mempunyai dua pengertian yaitu:

- 1) Itikad baik dalam pengertian subyektif. Merupakan sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang telah diperlukan telah

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 252.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 347-348.

⁷² Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 41.

dipenuhi, di sini berarti adanya sikap jujur dan tidak bermaksud menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dapat merugikan pihak lain.

- 2) Itikad baik dalam pengertian obyektif. Ini merupakan tindakan seseorang dalam melaksanakan perjanjian yaitu pada saat melaksanakan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Artinya bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas ketentuan yang benar, yaitu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan bahwa persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Dari ketentuan di atas, hakim diberi wewenang untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan.⁷³ Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan inilah yang dipandang adil dan hal ini dapat dikesampingkan oleh para pihak.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa maksud dari pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian harus ada keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak

⁷³ Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 10

merugikan salah satu pihak. Adapun akibat dari pelanggaran asas itikad baik adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan.

d. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan akibat dari perjanjian. Arti dari *pacta sunt servanda* adalah bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga para pihak harus tunduk dan melaksanakan mengenai segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Adapun *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.⁷⁴

Asas ini menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah memperjanjikan sesuatu memperoleh kepastian bahwa perjanjian itu dijamin pelaksanaannya. Hal ini sesuai dengan kekuatan Pasal 1338

⁷⁴ Herlien Budiono, *Op-Cit*, hlm. 31

KUH Perdata, yang intinya menyebutkan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain diperbolehkan oleh undang-undang. Asas ini dapat berlaku apabila kedudukan para pihak tidak seimbang. Tetapi jika kedudukan para pihak seimbang maka undang-undang memberi perlindungan bahwa perjanjian itu dapat dibatalkan, baik atas tuntutan para pihak yang dirugikan, kecuali dapat dibuktikan pihak yang dirugikan menyadari sepenuhnya akibat-akibat yang timbul.

e. Asas Personalitas

Asas personalitas ini diartikan sebagai asas kepribadian. Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan saja.⁷⁵

Suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu, dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat dalam perjanjian itu. Terhadap asas kepribadian ini ada pengecualiannya, yaitu apa yang disebut sebagai "*derden beding*" atau perjanjian untuk pihak ketiga. Dalam hal ini seorang membuat suatu perjanjian, di mana dalam perjanjian itu ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain, tanpa kuasa dari orang yang diperjanjikan itu.⁷⁶ Asas

⁷⁵ Marbun, B.N, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Jakarta, Puspa Swara, 2009, hlm. 6.

⁷⁶ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1999, hlm. 47.

personalitas diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, menyebutkan tentang janji untuk pihak ketiga itu sebagai berikut:

Lagipun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleti menariknya kembali, jika pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.⁷⁷

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki unsur-unsur yang mendukung terjadinya suatu perjanjian tersebut. Dalam dataran teori, unsur-unsur itu dapat dikelompok menjadi tiga kelompok sebagai berikut:⁷⁸

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada di dalam perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya adalah sebagai berikut:

1) “sebab yang halal” merupakan essensialia untuk adanya perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus sama.

⁷⁷ Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷⁸ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 57-58.

2) Pada perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formal.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Contoh, kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUH Perdata) dan untuk menjamin atau *vrywaren* (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak. Dalam perjanjian para pihak dapat mencantumkan klausula yang isinya menyimpangi kewajiban penjual, misalnya pasal 1476 KUH Perdata dengan menetapkan: “menyimpang dari spa yang ditetapkan dalam pasal 1476 KUH Perdata, para pihak sepakat untuk menetapkan bahwa biaya pengiriman objek perjanjian ditanggung oleh pembeli sepenuhnya.”

Penyimpangan atas kewajiban penjual, misalnya Pasal 1491 KUH Perdata dapat diberikan dalam bentuk sebagai berikut: “para pihak dengan ini menyatakan, bahwa para pihak telah mengetahui dengan bentuk-bentuk, warnaserta keadaan dari objek perjanjian dan

karenanya para pihak sepakat untuk menetapkan, bahwa segala tuntutan atas dasar cacat tersembunyi tidak lagi dibenarkan”.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur mengenai hal tersebut. Contohnya dalam perjanjian jual beli rumah, para pihak sepakat untuk menetapkan bahwa jual beli tersebut tidak meliputi pintu pagar besi yang ada di halaman depan rumah.

6. Berakhirnya Hukum Perjanjian

Pengertian dari pelaksanaan perjanjian adalah suatu realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak demi mencapai tujuannya. Tujuan dari perjanjian itu tidak akan terwujud apabila tidak ada pelaksanaan daripada perjanjian itu. Akibat dari suatu perjanjian adalah sebagai berikut:⁷⁹

1. Perjanjian Hanya Berlaku Di Antara Para Pihak Yang Membuatnya

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 Ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131

⁷⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.165.

KUH Perdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.

2. Mengenai Kebatalan Atau Nulitas Dalam Perjanjian

Suatu perjanjian yang dibuat apabila tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian itu terancam batal. Berikut ini adalah macam-macam kebatalan, yaitu :

a. Perjanjian yang Dapat Dibatalkan

Perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pembatalan tersebut dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian dan dapat dimintakan apabila tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUH Perdata) dan salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak hukum (Pasal 1330 sampai dengan 1331 KUH Perdata).

b. Perjanjian yang Batal Demi Hukum

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya jika terjadi pelanggaran terhadap syarat obyektif dari sahnya suatu perikatan.

3. Kebatalan Relatif dan Kebatalan Mutlak

Suatu kebatalan disebut relatif, jika kebatalan tersebut hanya berlaku terhadap individu orang perorangan tertentu saja; dan disebut mutlak jika kebatalan tersebut berlaku umum terhadap seluruh anggota masyarakat tanpa kecuali. Perjanjian yang dapat dibatalkan dapat saja berlaku relatif atau mutlak, meskipun tiap-tiap perjanjian yang batal demi hukum pasti berlaku mutlak.

Suatu perjanjian dikatakan berakhir apabila segala sesuatu yang menjadi isi perjanjian telah dilaksanakan. Semua kesepakatan diantara para pihak menjadi berakhir setelah apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian telah tercapai oleh para pihak. Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena perjanjian baru berakhir apabila seluruh perikatan yang timbul karenanya telah terlaksana.⁸⁰

Para pihak menjadi berakhir setelah apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian telah tercapai oleh para pihak. Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena perjanjian baru berakhir apabila seluruh perikatan yang timbul karenanya telah terlaksana.²⁶ Suatu perjanjian dapat berakhir karena alasan-alasan sebagai berikut :

1. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian
2. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

⁸⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 30.

3. Para pihak dan/atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.
4. Adanya pernyataan untuk menghentikan perjanjian.
5. Adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap
6. Tujuan perjanjian telah tercapai
7. Adanya persetujuan para pihak

7. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.⁸¹

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:⁸²

- a) Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b) Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu

⁸¹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

⁸² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 4.

hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.

- c) Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
- d) Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e) Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
- f) Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum

bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.⁸³

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Lalu dalam pasal 1366 KUHPerdara berbunyi “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:

⁸³ *Ibid*, hlm. 5.

- 1) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat..