

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perkembangan zaman saat ini menuntut setiap orang atau para subjek hukum mendapatkan keadilan dan kepastian hukum dari setiap perbuatan hukumnya. Perbuatan hukum saat ini sangat erat kaitannya dengan bisnis sehingga menjadi organ penggerak perekonomian negara. Negara memiliki tanggung jawab dalam memberikan kepastian hukum agar terwujud keadilan. Hal ini sejalan dengan tujuan negara Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945, alinea keempat, yang menyatakan bahwa:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Setiap perbuatan antara satu orang dengan orang lain atau antar subjek hukum akan menyebabkan terjadinya hubungan hukum antar satu orang dengan orang lain dan menimbulkan adanya perikatan, yang di dalam hukum perdata diatur dalam Buku III KUHPperdata. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan

hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Pada umumnya, perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama Undang-Undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

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 diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud supaya diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.

Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan dari para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk

¹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm. 5.

kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar-menawar.²

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³ Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang lain saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁴ Sampai saat ini istilah “kontrak” atau “perjanjian” seringkali masih dipahami secara rancu dalam praktik bisnis. Pelaku bisnis banyak yang memahami bahwa kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda.⁵

Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPdata yang menyatakan:

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan Undang-Undang dinyatakan untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 1.

³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 2.

⁵ Muhammad Syaifuddi, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 15.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menunjukkan kekuatan terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun, kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*utmost good faith*). Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.⁶

Pada hubungan keperdataan, masyarakat menginginkan adanya jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum karena dalam melakukan hubungan tersebut tidak jarang terjadi konflik karena setiap orang memiliki kepentingan yang berbeda-beda. Alat bukti tertulis telah menjadi kebutuhan masyarakat dan diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdato, yang menyebutkan: “Suatu akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta tersebut dibuatnya”.

Akta autentik memiliki kekuatan tetap dan sempurna, sehingga bersifat mutlak yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, kewenangan tersebut begitu besar karena mewakili kewenangan negara dalam memberikan kepastian hukum.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 82.

Dalam praktiknya di masyarakat, guna menjamin adanya kepastian hukum dalam suatu perjanjian, maka negara telah memberikan wewenangnya kepada pejabat umum dalam hal penerbitan suatu perjanjian yang dalam hal ini, pejabat di maksud adalah Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan Akta Autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan. Notaris sebagai Pejabat Umum ditentukan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan: “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 memiliki tugas dan kewenangan yang telah diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga demikian notaris juga dapat dikategorikan sebagai petugas yang mewakili negara dalam menjamin berlakunya suatu Undang-Undang dan hukum yang terkait serta memberikan

pelayanan jasa hukum kepada masyarakat, sehingga tercipta berlakunya hukum secara efektif di masyarakat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, tidak jarang justru terjadi permasalahan atau persengketaan diantara masyarakat yang timbul dari terbitnya suatu akta perjanjian yang dibuat oleh notaris.

Dalam praktik pembuatan suatu perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta autentik, ditengah masyarakat terdapat indikasi adanya penerapan tugas dan wewenang notaris yang diduga melakukan penyimpangan-penyimpangan terhadap aturan-aturan dalam menjalankan tugasnya yang mengakibatkan kerugian pada masyarakat pengguna jasa Notaris. Tujuan semula dibuatnya akta perjanjian dihadapan notaris adalah untuk menghindari adanya perselisihan atau sengketa, akan tetapi ternyata justru sebaliknya, dengan dibuatnya akta perjanjian dihadapan notaris malah dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk memperoleh atau mendapatkan keuntungan sehingga merugikan pihak lainnya. Tindakan yang demikian tersebut, justru membuat keberadaan suatu akta perjanjian menjadi alasan bagi pihak yang tidak beritikad baik untuk melakukan tindakan lanjutan berupa perbuatan melawan hukum terhadap pihak lainnya.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah *tort*. Kata *tort* hanya berarti “salah” (*wrong*). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa

dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrecrematigedaad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.⁷

Salah satu permasalahan yang terjadi dalam praktik adalah adanya suatu Perjanjian Kerjasama yang diaktakan atau dibuat oleh Notaris, yang isi di dalamnya mengandung klausul yang dapat berpotensi terjadinya persengketaan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Dalam hal ini, yaitu adanya Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 Juni 2004 yang dibuat oleh Notaris Lily Marini Sari, S.H.,M.Kn. Dibuatnya perjanjian, bermula pada saat kedua belah pihak yaitu Tuan Mahatma Dewanpraya yang menjadi pihak pertama dan Tuan Dedy Hanurawan yang menjadi pihak kedua mengadakan perjanjian kerja sama dalam bisnis usaha jual beli pelumas (oli) dari berbagai merk. Dalam perjanjian kerja sama tersebut terdapat beberapa ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, diantaranya adalah jangka waktu perjanjian yaitu 3 (tiga) tahun yang dihitung mulai tanggal 2 Juni 2004 dan akan berakhir pada tanggal 2 Juni 2007. Namun, kemudian pada Pasal 3 Perjanjian Kerjasama menyebutkan bahwa:

Dalam kerja sama ini, pihak pertama menanamkan modal untuk bidang usaha tersebut dalam Pasal 2 perjanjian ini dalam bentuk pernyataan aset di Jalan Besuki Nomor 14, Jakarta Pusat, yang dinilai sebesar Rp. 4.000.000.000,00- (empat miliar rupiah) berdasarkan kesepakatan bersama dan untuk mengikat kedua belah pihak maka diadakan Akta Jual Beli untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Sedangkan mengenai asal usul aset yang ditanamkan oleh pihak pertama tersebut dalam perjanjian kerjasama ini, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak pertama. Aset yang telah ditanamkan oleh pihak pertama tersebut tidak dapat ditarik

⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 2.

sebelum berakhirnya perjanjian kerjasama ini, sedangkan pelaksanaan operasional / pemasaran dilaksanakan oleh pihak kedua.

Isi klausul perjanjian dalam Pasal 3 kerjasama tersebut ada beberapa kalimat yang ternyata dapat berpotensi menimbulkan persengketaan atau perbuatan melawan hukum yang diantaranya, tidak seharusnya diadakan Akta Jual Beli untuk aset yang telah ditanamkan atau dijadikan sebagai jaminan (investasi) oleh Pihak Pertama, karena dalam perjanjian kerjasama telah ditentukan batas waktu berakhirnya perjanjian, sedangkan jika diikuti dengan dibuatnya Akta Jual Beli maka sudah dipastikan hak milik aset telah berpindah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Terlebih lagi, dalam jual beli tidak ada batas waktu perjanjian, melainkan setelah terjadinya peralihan maka akan diikuti dengan peralihan hak kepemilikan atas objek jaminan atau jual beli tersebut.

Pada kenyataannya, setelah dibuatnya perjanjian kerjasama tersebut, selanjutnya, Pihak Kedua mengajukan pembuatan Akta Jual Beli atas aset atau objek jaminan tersebut kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian dilanjutkan terjadinya proses balik nama pada sertipikat, sehingga akhirnya sertipikat hak milik telah berubah menjadi hak milik pihak kedua. Selanjutnya, oleh pihak kedua aset tersebut telah dibebankan hak tanggungan dengan perjanjian kredit dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Semua perbuatan yang dilakukan oleh Pihak Kedua tersebut dengan bantuan pihak-pihak lainnya seperti Notaris, telah jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Pihak Pertama yaitu hilangnya hak kepemilikan atas objek yang sebelumnya dijadikan sebagai

objek jaminan dalam Perjanjian Kerjasama. Berdasarkan uraian di atas, jelas telah menimbulkan hilangnya nilai kepastian dan keadilan dari adanya suatu Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh Notaris.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian untuk pengajuan tugas akhir skripsi dengan judul: **Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kerjasama Yang Menimbulkan Terjadinya Peralihan Hak Milik Atas Objek Jaminan Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdota.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, perumusan penelitian ini dituangkan dalam identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kerjasama yang menimbulkan peralihan hak milik atas objek jaminan?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari perjanjian kerjasama yang menimbulkan terjadinya peralihan hak milik atas objek jaminan?
3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dapat dilakukan akibat terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kerjasama yang menimbulkan terjadinya peralihan hak milik atas objek jaminan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kerjasama yang menimbulkan terjadinya peralihan hak milik atas objek jaminan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang akibat hukum yang timbul dari perjanjian kerjasama yang menimbulkan terjadinya peralihan hak milik atas objek jaminan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang upaya penyelesaian yang dapat dilakukan akibat terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kerjasama yang menimbulkan terjadinya peralihan hak milik atas objek jaminan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Diharapkan hasil skripsi ini dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan pengembangan hukum perdata, khususnya dalam bentuk suatu Perbuatan Melawan Hukum yang banyak terjadi di masyarakat.

2. Kegunaan Secara Praktis

Tulisan dalam skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi komunitas hukum perdata dalam memahami perkembangan hukum mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang mengalami kerugian untuk melakukan upaya hukum menuntut pengembalian hak yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu Perjanjian. Selanjutnya,

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi, terutama praktisi hukum dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai masalah dalam bidang hukum terutama dalam bidang hukum perdata.
- b. Mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah, Notaris atau pejabat yang berwenang dalam memberikan perlindungan bagi para pihak dalam pembuatan perjanjian kerjasama.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran

Pembangunan hukum nasional yang dilaksanakan di Indonesia mengacu pada Undang Undang Dasar 1945 yang telah mengalami empat kali

amandemen. Tujuan negara Indonesia dinyatakan dalam alinea keempat Pembukaan Undang Undang Dasar 1945, yaitu:

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan bangsa Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam Bab I Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian negara Indonesia menganut asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepututan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.⁸ Kepastian hukum merupakan perlindungan para pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁹

Dalam negara hukum tugas pokok negara tidak saja terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mencapai keadilan sosial (*social*

⁸ Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

gerechtigheid) bagi seluruh rakyat.¹⁰ Hal ini sejalan dengan amanah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pada Sila ke-5 yang menyatakan bahwa Bangsa Indonesia menghendaki terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Seperti yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa salah satu fungsi hukum adalah untuk menyediakan jalur-jalur bagi pembangunan (politik, ekonomi maupun sosial budaya) masyarakat. Dengan demikian hukum juga dapat berjalan ke depan bersama kemajuan di bidang ekonomi dalam mencapai masyarakat adil dan makmur.¹¹

Tujuan pertama Negara Republik Indonesia adalah perlindungan bagi seluruh bangsa dan tumpah darah Indonesia. Hal ini berarti menjaga keamanan diri dan harta benda seluruh rakyat terhadap bahaya yang mengancamnya dari luar maupun dalam negeri. Oleh karena itu negara melindungi dengan alat-alat hukum dan alat kekuasaan yang ada, sehingga di negara ini terdapat tata tertib yang menjamin kesejahteraan material, fisik dan mental melalui hukum-hukum yang berlaku, baik hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis, meliputi kepentingan perorangan, golongan, hubungan antara individu sesamanya atau sesama warga negara.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum diharapkan agar berfungsi lebih dari pada itu yakni sebagai “sarana pembaharuan masyarakat” atau “*law*

¹⁰ Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 4.

as a tool of social engineering” atau “sarana pembangunan” dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:¹²

Hukum merupakan “sarana pembaharuan masyarakat” didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.

Penyataan tersebut pada hakikatnya merupakan pencerminan dari perlindungan hak-hak asasi manusia dalam rangka *rule of law* sebagai salah satu sendi negara hukum *rechtsstaat*. Perlindungan hak asasi tersebut secara konstitusional adalah merupakan tujuan negara Indonesia. Negara hukum berarti negara yang berdasarkan hukum dan menjamin keadilan bagi warganya, dimana segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau penguasa, semata-mata berdasarkan hukum atau diatur oleh hukum. Hal yang demikian ini mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warga negaranya.

Bahwasannya negara berkewajiban memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak setiap warga negara untuk menegakan keadilan dan mencegah terjadinya tindakan yang terjadi di masyarakat dalam ruang lingkup masyarakat, agar selaras dengan tujuan hukum itu sendiri. Adapun tujuan hukum itu sendiri, L.J. Van Apeldorn menyatakan:¹³

¹² *Ibid*, hlm. 10.

¹³ L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-29, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 34.

Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai. Jadi hukum menghendaki perdamaian dalam masyarakat. Keadaan damai dalam masyarakat dapat terwujud apabila keseimbangan kepentingan masing-masing anggota masyarakat dijamin oleh hukum, sehingga terciptanya masyarakat yang damai dan adil yang merupakan perwujudan terciptanya tujuan hukum.

Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁴

Pelaksanaan pembangunan di bidang hukum erat kaitannya dengan tujuan hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat yang sedang membangun sehingga hukum harus dapat berperan membantu proses perubahan dalam masyarakat.¹⁵ Peranan hukum sangatlah penting bukan saja berfungsi untuk menjaga ketertiban masyarakat, tetapi juga membantu dalam proses perubahan masyarakat, atau dapat dikatakan bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat.¹⁶

Keadilan dan ketertiban akan tercapai jika fungsi hukum sebagai sarana kontrol sosial yang berlandaskan asas kepastian hukum diimplementasikan

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

¹⁵ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm.13.

¹⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 11.

dengan baik oleh segala lapisan masyarakat. Keadilan merupakan suatu konsep yang diberikan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pembangunan di bidang hukum ditujukan atau diarahkan untuk mewujudkan sistem hukum nasional yang mantap bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang mencakup pembangunan materi hukum, struktur hukum termasuk aparat hukum, sarana dan prasarana hukum, perwujudan masyarakat yang mempunyai kesadaran dan budaya hukum yang tinggi dalam rangka mewujudkan negara hukum serta menciptakan kehidupan masyarakat yang adil dan demokratis.

Pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaruan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku dan pengaruh globalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakan hukum dan hak asasi manusia, kesadaran hukum serta pelayanan hukum yang berintikan keadilan, kebenaran, ketertiban dan kesejahteraan serta penyelenggaraan negara yang makin tertib dan teratur sehingga penyelenggaraan pembangunan nasional akan makin lancar.¹⁷

Dalam teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja.¹⁸ Menurut teori ini, hukum digunakan sebagai sarana pembaharuan. Khusus di Indonesia, hukum yang digunakan untuk menunjang pembangunan adalah Undang-Undang atau yurisprudensi atau kombinasi

¹⁷ *Ibid*, hlm. 14.

¹⁸ Mochtar Kusumaatmadja, *op.cit.*, hlm. 17.

keduanya. Namun, yang terpenting dalam pelaksanaannya agar hukum yang dibentuk dapat berlaku efektif, maka hukum harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Teori hukum pembangunan ini berasal dari konsep *law as a tool of social engineering* dari Roscoe Pound yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia. Konsepsi hukum tersebut merupakan inti pemikiran dari aliran *Pragmatic Legal Realism*.¹⁹

Salah satu unsur utama dari negara hukum adalah persamaan kedudukan di hadapan hukum (*equality before the law*) dan supremasi hukum (*supremacy of law*). Dalam negara Indonesia, hal ini sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

Bahwa dengan adanya persamaan kedudukan di hadapan hukum dan pemerintahan, setiap warga negara yang melakukan perbuatan melawan hukum yang berlaku akan mendapat sanksi sesuai perbuatan yang dilakukan, dengan kata lain bahwa hukum tidak memandang apakah seseorang itu pejabat, rakyat sipil, militer, jika melakukan perbuatan melawan hukum akan mendapat sanksi sesuai dengan perbuatan yang dilakukan tersebut.

Jika melihat tentang aliran hukum positif bahwa dalam aliran hukum ini mengidentifikasikan hukum dengan Undang-Undang, tidak ada hukum di luar

¹⁹ Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 83.

Undang-Undang satu-satunya sumber hukum adalah Undang-Undang.²⁰ Menurut Hans Kelsen yang berpendapat mengenai ajaran hukum murni berpendapat bahwa "hukum itu harus dibersihkan dari anasir-anasir yang tidak yuridis seperti etis, sosiologis, politis, dan sebagainya".

Unsur etis berarti, konsepsi hukum Hans Kelsen tidak memberi tempat bagi berlakunya suatu hukum alam. Etika memberikan suatu penilaian tentang baik dan buruk. Ajaran Kelsen menghindari diri dari soal penilaian ini.²¹ Begitu pula halnya dengan unsur-unsur lainnya, harus benar-benar dijauhkan dari hukum itu sendiri.

Salah satu bentuk kepastian hukum di Indonesia dalam rangka melindungi setiap perbuatan yang dilakukan oleh warga negaranya dalam melakukan suatu hubungan hukum seperti transaksi atau kerjasama antara satu pihak dengan pihak lain adalah Perjanjian. Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia merupakan ketentuan-ketentuan yang tertuang di dalam Buku III KUHPerdara yang selanjutnya disebut KUHPerdara.

Perjanjian merupakan dasar dari setiap kegiatan dalam melakukan hubungan dengan pihak lain yang dinilai memerlukan suatu pengikatan sehingga terdapat kepastian hukumnya. Buku III KUHPerdara mengatur mengenai perikatan, yang terdiri dari bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, sedangkan

²⁰ Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 56.

²¹ *Ibid*, hlm. 61.

bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang memiliki nama tertentu seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya.

Perjanjian menurut Sudikno disebutkan bahwa: “Perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.” Sedangkan pengertian Perjanjian menurut Handri Raharjo:

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.

Perikatan menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu ikatan dalam hal ini yang lazim disebut “Perikatan” adalah suatu hubungan hukum. Hubungan hukum sudah dapat dipastikan mengandung dua unsur penting, antara lain:²²

1. Subjek Perikatan

Subjek perikatan yaitu para pihak, dimana kreditur (pihak yang aktif) yang berhak atas prestasi atau orang yang berpiutang dan pihak debitur (pihak yang pasif) yang berkewajiban atas prestasi. Debitur identitasnya harus diketahui oleh kreditur, karena kreditur tentu tidak dapat menagih pemenuhan prestasi kepada debitur yang tidak dikenal. Sedangkan pihak

²² Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 205.

kreditur orangnya tidak perlu diketahui identitasnya oleh debitur, oleh karena itu penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak, sedangkan penggantian debitur hanya dapat terjadi dengan sepengetahuan persetujuan kreditur.

2. Objek Perikatan

Objek perikatan yaitu prestasi yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur. Berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Hal tersebut dapat dilihat didalam isi Pasal 1234 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Berdasarkan isi Pasal 1234 KUHPerdara, maka prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Memberi sesuatu yaitu dimana debitur berkewajiban menyerahkan suatu barang atau memberikan sesuatu yang telah diperjanjikan kepada kreditur. Berbuat sesuatu yaitu dimana debitur berkewajiban untuk berbuat sesuatu yang telah diperjanjikan kepada kreditur. Tidak berbuat sesuatu adalah suatu prestasi yang harus dipenuhi debitur untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Yang dimaksud dengan “sesuatu” disini tergantung daripada maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus diperbuat dan tidak boleh diperbuat.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak menumbuhkan suatu perikatan diantara keduanya. Namun, perikatan tidak hanya timbul berdasarkan perjanjian, berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatanpun lahir berdasarkan ketentuan Undang-Undang. Terdapat beberapa perjanjian yang mengenai perikatan yang dikemukakan oleh para ahli, antara lain menurut Hofmann yang mendefinisikan perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.²³ Subekti memberikan definisi perikatan sebagai suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.²⁴

Berdasarkan hal tersebut maka pengertian dari “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.²⁵

Ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian tunduk pada ketentuan-ketentuan umum yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara. Ketentuan mengenai definisi perjanjian yang dapat menimbulkan akibat hukum terdapat

2. ²³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm.

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermassa, Jakarta, Cetakan II, 1987, hlm. 1.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 1.

di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pada umumnya para sarjana berpendapat, bahwa rumusan Pasal tersebut masih mengandung banyak kelemahan, antara lain rumusan tersebut tidak lengkap dan sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya kata “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum serta dapat pula mencakup perbuatan didalam lapangan hukum keluarga. Seperti perjanjian kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Perjanjian yang diatur dalam Buku II KUHPerdara kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.²⁶ Kritik disampaikan pula oleh Abdul Kadir Muhammad yang mengkritik dan menyatakan bahwa pengertian perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara tersebut mempunyai banyak kelemahan, antara lain:²⁷

1. Perjanjian hanya menyangkut satu pihak saja, hal ini disimpulkan dari kata “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak, seharusnya rumusan tersebut menjadi “saling mengikatkan diri”;

²⁶ Mariam Darus Badruzaman dan dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 224-225.

2. Kata “perbuatan” mencakup juga perbuatan yang tanpa konsensus, yaitu perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang tidak melawan hukum, seharusnya kata perbuatan diganti dengan kata Perjanjian;
3. Pengertian perjanjian dalam Pasal tersebut mencakup juga perjanjian yang bersifat perorangan, dalam definisi tersebut dapat mencakup hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hanya perjanjian dalam lapangan hukum kekayaan saja;
4. Dalam definisi tersebut tidak disebutkan tujuan dari perjanjian, sehingga para pihak yang mengikatkan diri tidak jelas akan melakukan apa.

Atas dasar kelemahan-kelemahan tersebut Abdul Kadir Muhammad merumuskan sendiri mengenai perjanjian, yaitu sebagai berikut: “perjanjian adalah sebagai suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”

Berdasarkan rumusannya tersebut Abdul Kadir Muhammad menyimpulkan bahwa di dalam definisinya terdapat unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:²⁸

1. Adanya para pihak, sedikitnya dua orang (subjek);
2. Adanya perjanjian antara para pihak tersebut (konsensus);
3. Ada objek yang berupa benda;
4. Ada tujuan yang bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan);

²⁸ *Ibid*, hlm. 70.

5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Oleh karena rumusan perjanjian di dalam KUHPPerdata masih memiliki kelemahan, maka perlu adanya perbaikan rumusan tersebut, antara lain, didalam kata “perbuatan” harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, dan menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”. Sehingga perumusan didalam Pasal tersebut menjadi: Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sehingga timbul perikatan diantara keduanya. Berdasarkan uraian di atas bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.²⁹

Dalam hubungan tersebut agar memenuhi sahnya suatu perjanjian maka harus dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata, yang menyatakan bahwa:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

²⁹ R. Subekti, *loc.cit.*

Sepakat dalam ketentuan Pasal tersebut bukan hanya mencakup pengertian “sepakat” untuk mengikat diri, tetapi juga “sepakat” untuk mendapatkan prestasi.³⁰ Kata sepakat tersebut dianggap sah apabila subjek hukum berwenang berdasarkan Undang-Undang untuk melakukannya. Siapa yang dapat dan boleh bertindak dan mengikat diri adalah mereka yang cakap bertindak (*handelingsbekwaam*) dan mampu melakukan suatu tindakan yang memiliki konsekuensi hukum.³¹

Terdapat beberapa asas yang berlaku dalam suatu perjanjian, asas-asas tersebut antara lain Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Konsensual, Asas Kekuatan Mengikat (*pacta sun servanda*), Asas Itikad Baik, dan Asas Keseimbangan sebagai asas etikal.³² Asas-asas tersebut memberikan penegasan bahwa di dalam suatu perjanjian terdapat suatu “kekuatan mengikat” bagi siapapun yang membuatnya. Kekuatan mengikatnya suatu perjanjian bermakna bahwa perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang membuatnya untuk memenuhi kewajiban dan mendapatkan haknya sesuai dengan apa yang telah disepakati di dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian-perjanjian yang diatur didalam Buku III KUHPerdara, pada umumnya sesuai dengan Pasal 1319 KUHPerdara dikenal dengan perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, salah satunya adalah Perjanjian Jual Beli

³⁰ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 73.

³¹ *Ibid*, hlm. 110.

³² Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dan Penjelasannya*, Alumni, Bandung 1983, hlm. 26.

yang ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPerdota dan Pasal 1459 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Lain halnya lagi dengan perjanjian tidak bernama, yang penyebutannya disebutkan oleh para pihak sendiri, seperti antara lain adalah perjanjian kerjasama. Kedua bentuk perjanjian, baik jual beli maupun kerjasama, tentunya memiliki kualifikasi perbuatan para pihak yang berbeda satu sama lain, sehingga isi dari masing-masing perjanjian itupun akan berbeda pula.

Mengkaji ketentuan perdata menegaskan seseorang dapat melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdota dan Pasal 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota menjelaskan bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri, isi Pasal 1315 KUHPerdota menyatakan bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Pasal 1340 KUHPerdota menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa

perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”

Pasal di atas mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua Pasal itu maka Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Berdasarkan Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memiliki ruang lingkup yang luas.

Selain asas kebebasan berkontrak, terdapat beberapa asas lainnya yaitu Asas Konsensualisme, yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian sudah mengikat pada saat tercapainya kesepakatan, kecuali hukum/Undang-Undang menentukan lain.³³ Asas konsensualisme ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320

³³ *Ibid*, hlm. 26.

ayat (1) KUHPerdota. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat *obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang ada dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

Asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota, terlihat pada istilah “kesepakatan” dimana menurut asas ini perjanjian itu telah lahir cukup dengan adanya kata sepakat. Di sini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum kontrak. Asas konsensualisme merupakan ruh dari 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. Asas konsensualisme yang tersimpul dari ketentuan Pasal 1320 angka 1 (tentang kesepakatan atau *toestemming*), yang

menyatakan bahwa perjanjian itu telah lahir dengan adanya kata sepakat, hendaknya juga tidak diinterpretasi semata-mata secara gramatikal.

Pemahaman asas konsensualisme yang menekankan pada “sepakat” para pihak ini, berangkat dari pemikiran bahwa yang berhadapan dalam kontrak itu adalah orang yang menjunjung tinggi komitmen dan tanggung jawab dalam lalu lintas hukum, orang yang beriktikad baik, yang berlandaskan pada “satunya kata satunya perbuatan”, sehingga dengan asumsi bahwa yang berhadapan dalam berkontrak itu adalah para “*gentleman*”, maka akan terwujud juga “*gentleman agreement*” diantara para pihak. Apabila kata sepakat yang diberikan para pihak tidak berada dalam kerangka yang sebenarnya, dalam arti terjadi cacat kehendak, maka dalam hal ini akan mengancam eksistensi kontrak itu sendiri. Pada akhirnya, pemahaman terhadap asas konsensualisme tidak terpaku sekedar mendasarkan pada kata sepakat saja, tetapi syarat-syarat lain dalam Pasal 1320 KUHPerdara dianggap telah terpenuhi, sehingga kontrak tersebut menjadi sah.

Asas-asas tersebut memberikan penegasan bahwa di dalam suatu perjanjian terdapat suatu “kekuatan mengikat” bagi siapapun yang membuatnya. Kekuatan mengikatnya suatu perjanjian bermakna bahwa perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang membuatnya untuk memenuhi kewajiban dan mendapatkan haknya sesuai dengan apa yang telah disepakati di dalam perjanjian tersebut. Namun jika kewajiban dan haknya tidak

dipenuhi maka perbuatan tersebut merupakan suatu tindakan pengingkaran terhadap isi perjanjian.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian teori lama dan teori baru. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara ini adalah:

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
2. Tidak tampak asas konsensualisme
3. Bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan didalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukumpun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu, maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh / lenyapnya hak dan kewajiban).³⁴

³⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 160.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dalam perjanjian adalah : “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”³⁵

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³⁶ Apabila dua syarat yang pertama atau syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya dapat dibatalkan. Sedangkan apabila dua syarat yang kedua atau syarat objektif tidak dapat dipenuhi maka perjanjian itu akibatnya dapat dibatalkan demi hukum.

Salah satu syarat lainnya dalam perjanjian adalah “suatu hal tertentu”. Syarat ini menekankan dalam setiap perjanjian harus menyebutkan dengan jelas mengenai objek dari perjanjian dimaksud. Objek perjanjian dapat dipahami dari tujuan dibuatnya perjanjian, yang dapat berupa suatu kualifikasi perbuatan para

³⁵ *Ibid.*

³⁶ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 17.

pihak yang membuat perjanjian, seperti perjanjian sewa menyewa, perjanjian hutang piutang atau perjanjian jual beli. Bahkan bisa juga perjanjian itu dibuat untuk tujuan kerjasama diantara para pihak tentang sesuatu hal seperti kerjasama dalam melaksanakan suatu pekerjaan, atau usaha perdagangan (bisnis). Yang pasti, dalam setiap perjanjian harus menyebutkan dengan jelas satu kualifikasi dari tujuan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan realisasi dari suatu perbuatan hukum sepanjang sesuai dengan ketentuan hukum yang dibuat, dalam hal ini adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara di atas. Segala perbuatan dalam perjanjian yang menyimpang atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditentukan tersebut, maka mengakibatkan perbuatan dimaksud dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Wujud perjanjian yang di dalamnya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang menyebutkan: “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak adalah sah dan mengikat para pihak. Namun perlu dipahami bahwa perjanjian adalah batal atau tidak sah, apabila diberikan karena paksaan. Paksaan terjadi bila ada tindakan sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam

pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1324 KUHPerdota.

Asas kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian harus betul-betul memperhatikan kedudukan para pihak yang membuat perjanjian berada dalam keadaan yang seimbang, sehingga kedua belah pihak dapat bebas menyatakan kehendaknya. Namun demikian, apabila ternyata dalam pelaksanaan perjanjian tersebut timbul permasalahan diantara para pihak, maka hakim berwenang menilai apakah perjanjian itu dibuat oleh para pihak dalam keadaan seimbang atau tidak. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002, yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

Dalam asas kebebasan berkontrak Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya. Dalam hal perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.

Jadi perjanjian yang sudah ditandatangani tidak mutlak sah dan mengikat. Apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut ada kedudukan yang tidak seimbang dan keadaan-keadaan yang tidak bebas, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Adapun yang bisa dilakukan adalah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum agar pengadilan menyatakan perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat.³⁷ Istilah “*onrechtmatige daad*” dapat ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.³⁸

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepatutan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Seseorang dapat dikatakan melakukan suatu perbuatan melawan hukum jika perbuatannya tersebut dilakukan secara melawan hukum, kemudian akibat dari perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, serta terdapatnya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Perbuatan Melawan Hukum tidak selalu memiliki arti sekedar perbuatan yang bertentangan atau melanggar Undang-Undang, akan tetapi suatu perbuatan yang berlawanan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain. Akibat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut selama dapat dibuktikan bahwa kesalahan si pembuat menimbulkan kerugian pada orang lain, maka si pembuat kesalahan

³⁷ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1994, hlm. 13.

³⁸ *Ibid*, hlm. 13.

itu akan dihukum untuk mengganti kerugian,³⁹ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan: “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Adapun konsekuensi yuridis yang ditimbulkan menurut Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.”

Demikian pula ditegaskan menurut Pasal 1367 KUHPerdara yang menyatakan:

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Orangtua dan wali bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orangtua atau wali. Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu. Guru sekolah atau kepala tukang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh murid-muridnya atau tukang-tukangnya selama waktu orang-orang itu berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab yang disebutkan di atas berakhir, jika orangtua, guru sekolah atau kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka masing-masing tidak dapat mencegah perbuatan itu atas mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Menurut Rosa Agustina,⁴⁰ dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat:

³⁹ *Ibid*, hlm. 15.

⁴⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, pasca sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 117.

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Bentuk kerugian yang diakibatkan dari terjadinya suatu perbuatan melawan hukum pada umumnya berkaitan dengan hilangnya hak milik atas harta kekayaan dari salah satu pihak. Baik itu hak milik atas benda-benda bergerak maupun benda tidak bergerak atau benda tetap, yang dalam pengertian umum benda tetap tersebut adalah berupa tanah.

Ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, hak penguasaan atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang hak milik atas tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”. Kemudian menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan”. Disusul dengan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Kemudian

yang terakhir sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kepemilikan atas tanah dapat dialihkan, diantaranya adalah dengan jual beli. Sistem hukum pertanahan yang berlaku saat ini, telah menentukan bahwa setiap kali terjadi perbuatan yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang lazimnya dijabat sekaligus oleh seorang Notaris dan/atau Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Keberadaan notaris di Indonesia sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta auentik sebagai alat bukti tertulis. Perihal jabatan notaris dalam perkembangannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para Pihak. Organisasi Profesi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia telah membentuk Kode Etik Profesi yaitu Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia. Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia bagi para Notaris hanya sampai pada tatanan sanksi moral dan administratif. Notaris dalam melakukan tugas jabatannya harus penuh tanggung jawab dengan menghayati keseluruhan martabat

jabatannya dan dengan keterampilannya melayani kepentingan masyarakat yang meminta jasanya dengan selalu mengindahkan ketentuan undang - undang, etika, ketertiban umum dan berbahasa Indonesia yang baik. Notaris selaku pejabat umum dituntut untuk selalu bekerja secara professional dengan menguasai seluk beluk profesinya menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab serta secara professional.⁴¹

Notaris sebagai pejabat umum yang tugasnya melayani masyarakat diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pembangunan hukum nasional dituntut untuk memiliki moral yang tinggi. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur, oleh karena itu notaris dituntut untuk memiliki nilai moral yang kuat.

Dewasa ini jasa notaris sudah begitu memasyarakat dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, dalam hal ini dapat diketahui dengan semakin banyaknya masyarakat yang sudah menggunakan jasa notaris dalam setiap kegiatan dalam ranah perdata seperti perjanjian-perjanjian, kuasa, waris dan lain sebagainya. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta selain akta yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan akta yang dikeluarkan oleh notaris adalah akta autentik.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur

⁴¹ C.S.T. Kansil, S.H dan Chistine S.T Kansil, S.H., M.H, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 87.

bahwa ketika notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi. Sanksi tersebut berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris, dan sekarang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris Indonesia, dan tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap notaris. Ketiadaan sanksi pidana dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengakibatkan seorang notaris terbebas dari pertanggung jawaban pidana dalam menjalankan jabatannya. Notaris dalam menjalankan jabatannya melakukan penyimpangan yang memiliki aspek pidana, maka terhadap notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi pidana berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dikatakan dengan tegas “bukan sebagai salah satu pihak”. Notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada masyarakat menyangkut antara lain didalam memberikan pelayanan akta otentik sama sekali bukan pihak dari yang berkepentingan. Notaris sekalipun ia aparat hukum bukanlah sebagai “penegak hukum”, notaris sungguh netral tidak memihak kepada salah satu dari mereka

yang berkepentingan.⁴² Aspek pertanggung jawaban notaris terdiri atas 3 aspek, yaitu aspek pertanggung jawaban perdata, aspek pertanggung jawaban administratif, aspek pertanggung jawaban pidana.

Pada dasar pertimbangan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat.⁴³ Profesi notaris mempunyai peranan yang paling pokok dalam setiap perbuatan-perbuatan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata.⁴⁴

Pengaturan tentang Notaris antara lain yaitu mengenai kedudukan, kewajiban, larangan, sanksi dan sebagainya ditetapkan Undang-Undang Jabatan Notaris, yang memberi landasan yang kuat bagi pelaksanaan jabatan notaris di Indonesia. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana

⁴² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 65.

⁴³ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁴ Herlien Budiono, *op.cit*, hlm. 219.

dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenangan utama Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris),⁴⁵ sedangkan kewenangan notaris lainnya diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam praktiknya di masyarakat, guna menjamin adanya kepastian hukum dalam suatu perjanjian, maka negara telah memberikan wewenangnya kepada pejabat umum dalam hal penerbitan suatu perjanjian yang dalam hal ini, pejabat di maksud adalah Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁵ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, *op.cit*, hlm. 1.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan Akta Autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.⁴⁶ Notaris sebagai Pejabat Umum ditentukan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan “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 memiliki tugas dan kewenangan yang telah diatur dalam UUJN, sehingga demikian notaris juga dapat dikategorikan sebagai petugas yang mewakili negara dalam menjamin berlakunya suatu Undang-Undang dan hukum yang terkait serta memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat, sehingga tercipta berlakunya hukum secara efektif di masyarakat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, tidak jarang justru terjadi permasalahan atau persengketaan diantara masyarakat yang timbul dari terbitnya suatu akta perjanjian yang dibuat oleh notaris. Di tengah masyarakat terdapat indikasi adanya oknum Notaris melakukan penyimpangan-penyimpangan terhadap

⁴⁶N.G. Yudara, 2006, Notaris dan Permasalahannya (*Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia*), Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta, Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3, hlm. 72.

aturan-aturan dalam menjalankan tugasnya yang mengakibatkan kerugian pada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Salah satu permasalahan yang terjadi adalah adanya suatu Perjanjian Kerjasama yang diaktakan atau dibuat oleh Notaris, yang isi di dalamnya mengandung klausul yang dapat berpotensi terjadinya persengketaan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Dalam hal ini, bermula pada saat kedua belah pihak yaitu Tuan Mahatma Dewanpraya yang menjadi pihak pertama dan Tuan Dedy Hanurawan yang menjadi pihak kedua mengadakan perjanjian kerja sama dalam bisnis usaha jual beli pelumas (oli) dari berbagai merk.

Dalam perjanjian kerja sama tersebut terdapat beberapa ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, diantaranya adalah jangka waktu perjanjian yaitu 3 (tiga) tahun yang dihitung mulai tanggal 2 Juni 2004 dan akan berakhir pada tanggal 2 Juni 2007. Namun kemudian pada Pasal 3 Perjanjian Kerjasama menyebutkan:

Dalam kerja sama ini, pihak pertama menanamkan modal untuk bidang usaha tersebut dalam Pasal 2 perjanjian ini dalam bentuk pernyataan asset di Jalan Besuki Nomor 14, Jakarta Pusat, yang dinilai sebesar Rp. 4.000.000.000,00- (empat miliar rupiah) berdasarkan kesepakatan bersama dan untuk mengikat kedua belah pihak maka diadakan Akta Jual Beli untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Sedangkan mengenai asal usul asset yang di tanamkan oleh pihak pertama tersebut dalam perjanjian kerjasama ini, sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak pertama. Asset yang telah ditanamkan oleh pihak pertama tersebut tidak dapat ditarik sebelum berakhirnya perjanjian kerjasama ini, sedangkan pelaksanaan operasional / pemasaran dilaksanakan oleh pihak kedua.

Dalam Pasal tersebut ada beberapa kalimat yang ternyata dapat menimbulkan persengketaan atau Perbuatan Melawan Hukum yang diantaranya, tidak seharusnya diadakan Akta Jual Beli untuk asset yang telah di tanamkan atau dijadikan sebagai jaminan (investasi) oleh Pihak Pertama, karena dalam perjanjian kerjasama telah ditentukan batas waktu berakhirnya perjanjian, sedangkan jika diikuti dengan dibuatnya Akta Jual Beli maka sudah dipastikan hak milik aset telah berpindah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Terlebih lagi, dalam jual beli tidak ada batas waktu perjanjian, melainkan setelah terjadinya peralihan maka akan diikuti dengan peralihan hak kepemilikan atas objek jaminan atau jual beli tersebut. Pada kenyataannya sertifikat hak milik telah berubah menjadi hak milik pihak kedua dan oleh pihak kedua asset tersebut telah dibebankan hak tanggungan dengan perjanjian kredit dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, menurut pendapat Komarudin: “Deskriptif analitis adalah menggambarkan masalah yang kemudian menganalisis permasalahan yang ada melalui data yang telah dikumpulkan kemudian

diolah serta disusun dengan berlandaskan kepada teori-teori dan konsep-konsep yang digunakan.”⁴⁷

2. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan studi kepustakaan. Pembahasan didasarkan pada teori-teori, peraturan perUndang-Undangan, dokumen-dokumen, jurnal-jurnal hukum, karya tulis, serta referensi-referensi yang relevan terhadap penelitian yang dilakukan.⁴⁸

Adapun pendekatan yuridis normatif, menurut Jhony Ibrahim:⁴⁹

Yuridis normatif adalah hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas, atau dogma-dogma, yang disertai dengan contoh kasus dan perbandingan sistem peradilan. Metode pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah dari data yang diperoleh berdasarkan pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber

⁴⁷ Martin Steinman dan Gerald Willen, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Angkasa, Bandung, 1974, hlm. 97.

⁴⁸ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 11.

⁴⁹ Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2007, hlm. 57.

penelitian. Sumber yang digunakan menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.
- b. Bahan hukum sekunder, merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

3. Tahap Penelitian

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu penetapan tujuan harus jelas, kemudian melakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsepsi yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud di atas, dalam penelitian ini dikumpulkan melalui dua tahap, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro seperti yang peneliti kutip dalam buku karangan Peter Mahmud Marzuki, yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu: “Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.”⁵¹

⁵⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 141.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 11.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, menurut Soerjono Soekanto,⁵² yaitu “Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan perUndang-Undangan yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti.”

Peraturan perUndang-Undangan yang digunakan dalam penulisan ini, antara lain terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen 1-4;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif “Suatu Tinjauan Singkat”*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 11.

- 2) Bahan hukum sekunder, menurut Soerdjono Soekanto:⁵³ yaitu “Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi.”
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Menurut Soerjono Soekanto, pengertian Penelitian Lapangan disebutkan sebagai berikut: “Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul di lapangan dengan melakukan wawancara tidak terarah (*nondirective interview*).”⁵⁴

4. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yang diperoleh dari kepustakaan dan data skunder yang diperoleh dari wawancara kepada pihak terkait, adapun data tersebut adalah sebagai berikut:

⁵³ *Ibid*, hlm. 14.

⁵⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 228.

a. Studi Dokumen

Menurut Soerjono Soekanto:⁵⁵ “Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *contentanalysis*.” *Contentanalysis* yaitu mengkaji literatur-literatur, karya ilmiah para sarjana, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan ilmiah dan melalui penelitian untuk mendapatkan data lapangan guna mendukung data sekunder terhadap hal-hal yang erat hubungannya dengan masalah yang sedang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.⁵⁶

5. Alat Pengumpul Data

Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan.

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 66.

⁵⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 57.

Bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka.⁵⁷

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku-buku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara dengan instansi terkait mengenai permasalahan-permasalahan secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti handphone, camera, flashdisk.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun dari data hasil penelitian lapangan akan dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata.

Menurut Soejono Soekanto:⁵⁸

Analisis yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh yang bertujuan untuk mengerti dan memahami melalui pengelompokkan dan penyeleksian data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

⁵⁷ Johny Ibrahim, *op.cit.*, hlm. 66.

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *op.cit.*, hlm. 228.

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Dalam No. 68 Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja, Universitas Padjadjaran,
Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.
- 3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah (Bapusipda) Provinsi
Jawa Barat, Jl. Kawaluyaan Indah III No.4, Jatisari, Buahbatu, Kota
Bandung.

b. Instansi

- 1) Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, Jalan LL. RE.
Martadinata No.74-80, Cihapit, Bandung Wetan, Kota Bandung,
Jawa Barat 40114.
- 2) Ikatan Notaris Indonesia (INI) Cabang Bandung, Surapati Core, Jl.
PH.H. Mustofa Blok L No.17, Pasirlayung, Cibeunying Kidul,
Bandung, Jawa Barat 40192.