

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian secara umum dalam Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara dipandang terlalu luas dan kurang tepat sehingga memiliki beberapa kelemahan karena :⁴

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Dalam perumusan ini diketahui bahwa kata “mengikatkan dirinya” yang berarti sifatnya hanya datang dari salah satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan tersebut “saling mengikatkan diri”.

b. Kata perbuatan mencakup kata konsensus atau kesepakatan

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan menyelenggarakan kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*), dan tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang berarti keduanya tidak mengandung consensus atau kesepakatan.

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 224-225.

c. Pengertian perjanjian yang terlalu luas

Pengertian Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata terlalu luas, karena ini juga mencakup perjanjian perkawinan yang padahal perjanjian perkawinan telah diatur sendiri dalam lapangan hukum keluarga. Sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah hubungan antara kreditur dan debitur mengenai harta kekayaan.

d. Pengertian perjanjian tanpa menyebutkan tujuan

Dalam Pengertian Perjanjian Pasal 1313 KUHPdata tidak disebutkan mengenai tujuan diadakannya perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa para pihak saling mengikatkan diri.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang berisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵

Hal yang sama juga dikemukakan para sarjana yang memberikan kesimpulan mengenai perjanjian, yaitu .⁶

a. Adanya para pihak sebagai subjek perjanjian

Para pihak sebagai subjek perjanjian yang terdiri dari dua orang atau badan dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang.

⁵ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm 117.

⁶ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY, hlm 46.

- b. Adanya kesepakatan
Kesepakatan bersifat tetap, bukan suatu perundingan.
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai
Tujuan para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.
- d. Adanya prestasi yang dilaksanakan
Prestasi tersebut merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk lisan maupun tertulis
Perjanjian dapat berbentuk lisan maupun tertulis sesuai dengan ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum mengikat serta bukti yang kuat.

Hal ini dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian harus mengandung unsur setidaknya terdapat dua subjek hukum, terdapat persetujuan antara kedua belah pihak (konsensus), terdapat objek benda yang jelas, terdapat tujuan mengenai kebendaan (harta kekayaan), serta terdapat bentuk tertentu (lisan atau tertulis).

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa unsur perjanjian yang dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan perjanjian tersebut, unsur-unsur tersebut dikelompokkan sebagai berikut :⁷

⁷ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm 57.

- a. Unsur *Essentialia*, yaitu unsur yang harus selalu ada dalam perjanjian, unsur ini mutlak dan harus ada dalam suatu perjanjian agar suatu perjanjian itu sah, sehingga tanpa adanya unsur ini perjanjian tidak akan sah, contohnya “suatu sebab yang halal” merupakan *essentialia* untuk adanya perjanjian. Dalam jual beli harga barang yang disepakati oleh kedua belah pihak harus ada. Pada perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essentialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essentialia* dari perjanjian formal.
- b. Unsur *Naturalia*, yaitu unsur perjanjian yang diatur oleh undang-undang, tetapi para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (*regelend/aanvullend recht*), contohnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dan untuk menjamin/*vrijwaren* dapat disampingi atas kesepakatan kedua belah pihak.
- c. Unsur *Accidentalia*, yaitu unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, unsur ini harus secara tegas diperjanjikan tetapi undang-undang tidak mengatur hal tersebut, contohnya dalam suatu perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu dapat dikecualikan, seperti dalam jual beli rumah, para pihak sepakat untuk tidak meliputi pagar besi yang ada di halaman rumah.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUHPerdota menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pengertian tersebut dalam hukum perjanjian harus terdapat asas-asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian antara para pihak untuk mencapai tujuan. Asas-asas dalam hukum perjanjian diantaranya :

a. Asas Konsensualisme

Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota Asas Konsensualisme adalah Asas yang lahir sejak adanya kesepakatan antara para pihak. Dengan demikian, syarat sahnya perjanjian adalah dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak. Bahwa dengan tercapainya kesepakatan para pihak, maka melahirkan hak dan kewajiban yang membuat perjanjian tersebut bersifat *obligatoir*.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak maksudnya adalah asas yang menjamin dan membebaskan para pihak untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam undang-undang maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Asas ini secara tersirat berada dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”, tetapi dalam Pasal 1337 KUHPerdota, terdapat 3 (tiga) hal yang

membatasi kebebasan tersebut yaitu “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

c. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti setiap orang yang melakukan perjanjian harus berdasarkan dengan itikad baik dari para pihak, tetapi yang dimaksud adalah bukan itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian namun justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.⁸

d. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini yaitu asas mengikatnya perjanjian sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, dimana para pihak terikat pada perjanjian sah yang mereka buat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, hal ini dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dalam pasal ini para pihak diwajibkan untuk mentaati isi perjanjian sebagaimana para pihak mentaati undang-undang.

⁸ *Ibid*, hlm 374.

4. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah serta menimbulkan akibat hukum apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian terdapat terdapat 4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat yang merupakan persetujuan antara kehendak satu dengan kehendak lain mengenai apa yang akan dijanjikan. Sebelum adanya persetujuan maka para pihak harus terlebih dahulu merundingkan sampai tercapainya persetujuan antara para pihak. Sepakat harus bersifat bebas, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan, atau penipuan.”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara bahwa “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Hal ini berarti bahwa setiap orang dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang kecuali orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian seperti pada Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

a) Orang yang belum dewasa

b) Orang yang berada dibawah pengampuan

c) Perempuan yang telah kawin dalam hal yang telah ditetapkan Undang-Undang dan semua orang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu oleh Undang-Undang.

Ketentuan pada point c di hapus karena berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyebutkan bahwa hak dan kedudukan suami istri seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sesedikitnya jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan. Berdasarkan Pasal 1332 KUHPerdato menyebutkan bahwa “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.” Pasal 1333 KUHPerdato juga menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal ini maksudnya adalah tujuan bersama dari isi perjanjian tidak berlawanan dengan undang-undang. Pasal 1337 KUHPerdato menyebutkan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang,

apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Syarat pertama dan kedua pada Pasal 1320 KUHPerdara ini termasuk syarat subyektif karena syarat ini melekat kepada mereka sebagai subyek yang membuat perjanjian, apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat termasuk syarat obyektif karena menyangkut kepada sesuatu yang menjadi obyek perjanjian, yang mana jika syarat ini tidak terpenuhi akan berakibat batal demi hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak akan diakui oleh hukum walaupun perjanjian tersebut diakui oleh para pihak, akibatnya hakim akan menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal.⁹

5. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu bentuk perjanjian tertulis dan bentuk perjanjian lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersangkutan dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersangkutan dalam wujud lisan dengan kesepakatan para pihak.¹⁰

Terdapat 3 (tiga) macam bentuk perjanjian tertulis, antara lain :¹¹

- a. Perjanjian dibawah tangan yang hanya ditandatangani para pihak bersangkutan

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm 89.

¹⁰ Salim H.S, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm

¹¹ *Ibid*, hlm 167.

Perjanjian ini hanya mengikat para pihak saja sehingga tidak mengikat pihak ketiga, apabila perjanjian tersebut dibantah oleh pihak ketiga, maka para pihak wajib mengajukan bukti bahwa apa yang dituduhkan pihak ketiga itu tidak benar.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisasi tandatangan para pihak

Kesaksian notaris hanya berfungsi untuk melegalisasi kebenaran tandatangan para pihak bukan untuk mempengaruhi kekuatan hukum isi perjanjian.

- c. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris

Perjanjian dalam bentuk akta notaris merupakan alat bukti sempurna bagi para pihak termasuk pihak ketiga, apabila bukti tersebut disangkal di pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notaris. Kecuali apabila pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian isi akta tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.

6. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dibedakan menurut jenisnya menjadi dua, yaitu :¹²

¹² Wibowo T. Turnady, Menulis Referensi dari Internet, 16 Agustus 2018, <http://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/>

a. Perjanjian Obligatoir, yang artinya perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Perjanjian obligatoir terbagi menjadi :

1) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok dan membebaskan prestasi hanya pada satu pihak.

Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok dan membebaskan prestasi pada kedua belah pihak.

2) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa pamrih.

Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain.

3) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan para pihak.

Perjanjian Riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, tetapi juga syarat untuk menyerahkan objek perjanjian.

4) Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang.

Perjanjian Tidak Bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang tetapi ada di dalam masyarakat.

5) Perjanjian Campuran

Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.

b. Perjanjian Non Obligatoir adalah perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Perjanjian Non Obligatoir terbagi menjadi :

- 1) Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain.
- 2) Bevis Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
- 3) Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
- 4) Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum diantara para pihak.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual Beli termasuk bagian dari perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdara Bab Kelima. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan rumusan dalam Pasal tersebut, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini sebagai bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan dalam jumlah harga oleh pembeli kepada penjual.

Abdulkadir Muhammad memberikan pendapat bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹³

Dalam buku Qirom Syamsudin, perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan perolehan dari hak milik tersebut.¹⁴

¹³ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 243.

¹⁴ A Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya*, Yogyakarta, Liberty, hlm 38.

Perjanjian jual beli menurut Yahya Harahap yaitu jual beli dianggap terjadi apabila telah mencapai kata sepakat mengenai benda serta harga yang jualbelikan, meskipun benda tersebut belum diberikan dan harganya belum dibayarkan.¹⁵ dari pendapat ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pihak pembeli apabila telah terjadi kesepakatan tentang keadaan barang dan harganya, meskipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur perjanjian jual beli terbagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Barang atau benda yang diperjualbelikan

Barang yang berwujud benda (*zaak*) harus diserahkan dalam perjanjian jual beli. Pengertian benda adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek kepemilikan atau harta kekayaan. Hak kebendaan bersifat hak mutlak, maka dari itu salah satu hak kebendaan adalah hak milik.

¹⁵ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 24.

Dalam buku Ridwan Khairandy, Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok objek perjanjian.¹⁶

Macam-macam barang dalam Pasal 503 sampai dengan Pasal 505 KUHPerdara, yaitu :

- a) Barang bertubuh dan Barang tidak bertubuh
- b) Barang bergerak dan Barang tidak bergerak
- c) Barang bergerak yang dapat dihabiskan dan barang yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang yang habis karena dipakai

Belum tentu barang tersebut menjadi milik pembeli, meskipun telah terjadi penyesuaian antara kehendak dan kenyataan, karena hal ini harus diikuti dengan penyerahan (*levering*) benda yang tergantung pada jenis bendanya, diantaranya :¹⁷

- a) Sesuai dengan Pasal 612 KUHPerdara, untuk benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atas nama pemilik kekuasaan barang tersebut.
- b) Sesuai dengan Pasal 616 KUHPerdara, untuk benda tidak bergerak dilakukan penyerahan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan perbuatan balik nama yang dilakukan di muka pegawai balik nama (*kadaster*).

¹⁶ Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm 41.

¹⁷ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 49.

- c) Sesuai dengan Pasal 613 KUHPerdara, untuk benda tidak bertubuh dilakukan penyerahan melalui pembuatan akta otentik atau akta dibawah tangan untuk melimpahkan hak atas benda tersebut kepada orang lain.
- b. Harga

Menurut Yahya Harahap, harga adalah suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam berbentuk uang. Jual beli dapat dikategorikan melalui pembayaran ini. Harga ditetapkan oleh para pihak dengan jumlah pembayaran yang telah disepakati dan menjadi kewajiban utama bagi pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.¹⁸ dengan demikian yang dimaksud dengan harga adalah harus berbentuk uang. Pembayaran harga dengan bentuk uang lah yang dikategorikan dengan jual beli, maka apabila harga dalam bentuk barang maka akan merubah perjanjian jual beli menjadi perjanjian tukar-menukar (*ruil overeenkomst*).

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Setiap perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam Pasal 1474 KUHPerdara menyebutkan bahwa kewajiban penjual adalah :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang ke dalam kekuasaan pembeli.
- b. Memberi pertanggung jawaban dan jaminan (*vrijwaring*) terhadap barang yang dijualnya apabila terdapat cacat tersembunyi.

¹⁸ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm 182.

Kewajiban Pembeli menurut Subekti adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah disepakati dalam perjanjian.¹⁹

Selain itu, pembeli juga mempunyai kewajiban, antara lain :²⁰

- a. Membayar harga dari barang yang dibelinya sesuai dengan kontrak dalam waktu dan tempat yang telah disepakati.
- b. Memeriksa barang yang dikirim oleh penjual.
- c. Menerima penyerahan barang seperti yang disebutkan dalam kontrak.

Hak dari penjual adalah menerima pembayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibeli dari penjual baik secara yuridis maupun nyata.

4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara dua orang atau lebih yang masing-masing berperan sebagai pihak penjual dan pihak pembeli. Subjek Perjanjian Jual Beli diantaranya :

- a) Manusia

Syarat manusia menjadi subjek hukum adalah cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

- b) Badan Hukum

¹⁹ Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 8.

²⁰ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm 56.

Badan hukum dalam kedudukannya sebagai subjek hukum dapat berbentuk badan hukum publik atau badan hukum privat.

Menurut Pasal 499 KUHPerdara, objek hukum adalah benda (*zaak*). Pengertian benda yaitu segala sesuatu yang dapat menjadi hak milik serta menjadi pokok permasalahan bagi subjek hukum. Pasal 503 dan Pasal 504 KUHPerdara mengatakan bahwa objek hukum dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a) Benda Bergerak

Benda yang sifatnya dapat berpindah sendiri ataupun dapat dipindahkan.

b) Benda Tidak Bergerak

Benda yang sifatnya tidak dapat berpindah dari suatu tempat ke tempat lain atau biasa disebut benda tetap.

5. Wanprestasi dan Akibat dalam Perjanjian Jual Beli

Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Sesuatu yang dimaksud dalam hal ini adalah prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam setiap perjanjian. Apabila salah satu pihak berbuat ingkar atau tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati, pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan dengan

layak.²¹ Ketentuan umum mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli dapat berupa :

- a. Penjual tidak melakukan penyerahan atau penjual terlambat melakukan penyerahan.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak bebas dari suatu tuntutan pihak ketiga.
- c. Pada saat penyerahan barang, ternyata barang tersebut bukan milik penjual.
- d. Barang yang diperjualbelikan mengandung cacat tersembunyi.
- e. Pembeli tidak membayar harga barang, atau harga barang yang dibayar baru sebagian.

Apabila dalam hal ini debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih untuk :

- a. Tetap menuntut dipenuhinya prestasi.
- b. Menuntut pemenuhan prestasi disertai ganti kerugian.
- c. Hanya menuntut ganti kerugian saja.
- d. Pemutusan perjanjian jual beli.
- e. Pemutusan perjanjian jual beli dengan tuntutan ganti kerugian.

Apabila penjual tidak melakukan prestasi, maka pembeli dilindungi oleh ketentuan Pasal 1480 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jika penyerahan tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian

²¹ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm 60.

penjual, maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara.”

Debitur yang melakukan wanprestasi dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian atau pihak lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.²²

6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya perjanjian jual beli umumnya ketika penjual dan pembeli telah melaksanakan kewajibannya atau telah memenuhi prestasi apa yang telah disepakati. Disamping itu, perjanjian jual beli berakhir diantaranya, karena :²³

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak yang membuatnya. Misalnya perjanjian telah ditentukan berakhir dalam batas waktu tertentu.
- b. Undang-Undang telah menentukan batas waktu perjanjian jual beli tersebut. Misalnya Pasal 1520 KUHPerdara bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu, yaitu lebih lama dari lima tahun.

²² Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm 46.

²³ R Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta, Bina Cipta, hlm 27.

- c. Para pihak atau Undang-Undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian tersebut berakhir. Misalnya apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian akan hapus dengan sendirinya sesuai dengan Pasal 1603 KUHPerdota.
- d. Perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdota.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim. Misalnya apabila terdapat sengketa yang diselesaikan dalam pengadilan kemudian hakim memutuskan untuk perjanjian tersebut berakhir.

Pasal 1381 KUHPerdota juga mengatur tentang hapusnya perikatan, yaitu “Perikatan hapus karena karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena percampuran utang; karena pembebasan utang; karena musnahnya barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Bab I buku ini; dan karena lewat waktu yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.”

C. Tinjauan Tentang Perikatan Jual Beli

Perikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian

yang berisi apa saja, asal tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, atau lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak.²⁴

KUHPerdata tidak mengatur secara khusus mengenai Perikatan Jual Beli, tetapi untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, maka sebagaimana tertulis dalam Pasal 1319 KUHPerdata yang menjadi dasar hukum perjanjian dalam perkembangan menyatakan bahwa “Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Perikatan Jual Beli lahir sebagai akibat terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang menghambat transaksi dalam jual beli hak atas tanah tersebut. Persyaratan tersebut lahir dari peraturan perundang-undangan, atau timbul dari kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Persyaratan yang timbul dari undang-undang, misalnya jual beli harus sudah lunas kemudian Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya, persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak, misalnya waktu akan melakukan jual beli si pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat, atau si pihak pembeli

²⁴ Fitri Susanti, 2008, “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur” (Tesis S2 Kenotariatan Universitas Diponegoro), hlm 46.

belum mampu membayar lunas harga hak atas tanah sehingga baru dibayar setengah dari harga yang telah disepakati.²⁵

Dengan keadaan di atas, tentunya akan menghambat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak membuat Akta Jual Beli (AJB) karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Agar tetap dapat dilaksanakan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus atau setelah harga objek perjanjian tersebut dibayar lunas. Untuk menjaga agar kesepakatan tersebut tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama Perikatan Jual Beli. Dalam praktiknya, Perikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris biasa disebut dengan akta Perikatan Jual Beli.²⁶

1. Pengertian Perikatan Jual Beli

Pasal 1233 KUHPdata menyatakan bahwa Perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang, dengan demikian R Setiawan memberikan pendapat mengenai Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.²⁷

²⁵ T Baswedan “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Premise Law Journal* (2014), hlm 5.

²⁶ R Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 36.

²⁷ R Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 2.

Hartono Soerjopratiknjo berpendapat bahwa yang dinamakan perikatan jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan leveren suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui bersama.²⁸ Sedangkan Perikatan Jual Beli menurut Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁹

Perikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa-peristiwa tersebut dalam praktiknya antara lain :³⁰

- a. Jual beli karena belum lunas, yakni karena lunas merupakan syarat pokok untuk dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sebagai instrument untuk dapat melakukan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrument hukum yang lain dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
- b. Objek dilaksanakannya Perikatan Jual Beli umumnya adalah karena sertifikat hak atas tanah belum ada atau calon penjual belum

²⁸ Hartono Soerjopratiknjo, 1988, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Cetakan Pertama, Andi Offset, hlm. 2

²⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm 75.

³⁰ Angelina, 2012, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya" (Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia), hlm 31.

menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan Perikatan Jual Beli guna pengurusan sertifikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti sempurna atas hak atas tanah tersebut.

- c. Sertifikat hak atas tanah tersebut sedang dalam proses balik nama atas nama penjual pada kantor pertanahan.

Herlien Budiono memberikan pengertian bahwa Perikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuk bebas yang berdasarkan kesepakatan para pihak untuk membantu mempertegas perjanjian pokok, memberikan kepastian hukum serta menyelesaikan suatu perbuatan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam Perikatan Jual Beli telah dilaksanakan seutuhnya.³¹

Perikatan Jual Beli menurut hal ini diperbolehkan karena dalam Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan oleh penjual dan pembeli belum membayar harganya, dan karena adanya hal tersebut Perikatan Jual Beli ini belum terjadi peralihan hak milik sesuai dengan Pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Hak milik atas barang yang dijual

³¹ Geidon Ardana Reswari, "Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Rechtsens*, No. 2 Vol. 3 (2017), hlm 6.

tidak pindah kepada pembeli selama penyerahan barang tersebut belum dilakukan.

2. Unsur-Unsur Perikatan Jual Beli

Unsur-unsur dari adanya perikatan ada 4 (empat) yaitu :³²

1. Hubungan hukum

Hubungan hukum adalah hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan “hak” pada satu pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya. Apabila kemudian ada satu pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, maka hukum akan memaksanya supaya hubungan tersebut terpenuhi ataupun dipulihkan kembali.

2. Kekayaan

Yang dimaksudkan dalam kriteria perikatan adalah ukuran-ukuran yang dipergunakan terhadap suatu hubungan hukum yang diakibatkan oleh suatu perikatan. Dalam perkembangannya apa yang digunakan sebagai kriteria itu tidak tetap, dahulu yang menjadi kriteria adalah hubungan hukum itu dapat dinilai dengan uang atau tidak, apabila hubungan hukum itu dapat dinilai dengan uang, maka hubungan hukum tersebut merupakan suatu perikatan jual beli. Namun kriteria tersebut tidak dapat dipertahankan seiring dengan berkembangnya zaman, sekalipun suatu hubungan hukum itu tidak dapat dinilai dengan uang namun apabila masyarakat menghendaki agar suatu

³² Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 1-6.

hubungan hukum itu diberi akibat hukum, maka hukum akan melekatkan akibat hukum pada hubungan tersebut sebagai suatu perikatan.

3. Pihak-pihak

Hubungan hukum harus terjadi antara dua orang. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditur atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi, pihak yang pasif adalah debitur yang berutang. Mereka ini yang disebut subjek perikatan.

4. Prestasi (obyek hukum)

Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak untuk berbuat sesuatu”

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi itu dibedakan atas :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

3. Isi Perikatan Jual Beli

Isi dari Perikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan mengenai syarat-syarat yang telah disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam Perikatan Jual Beli hak atas tanah dalam klausulnya berisi janji-janji baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli tentang pemenuhan terhadap

syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli (AJB) tersebut dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji bahwa penjual akan melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli, atau janji bahwa pembeli akan segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT.³³

Selain janji-janji, biasanya dalam Perikatan Jual Beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan hadir dalam melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT baik karena lokasi yang jauh atau karena terdapat halangan. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.³⁴

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan Perikatan Jual Beli :³⁵

- a. Uraian identitas pihak penjual dan pihak pembeli beserta pendampingnya harus lengkap, biasanya berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau dapat juga berupa identitas badan hukum.
- b. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas berdasarkan sertifikat pemegang haknya.

³³ T Baswedan, *Op.Cit*, hlm 6.

³⁴ Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Gamma Press, hlm.20.

³⁵ Dony Hadi Rusdianto, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Mitra Ilmu, hlm 12.

- c. Harga tanah yang telah disepakati harus jelas serta harga total keseluruhannya, termasuk tata cara pembayarannya.
- d. Syarat batal tertentu (misalkan jual beli tanah beserta bangunan yang dibangun oleh *developer*) apabila ternyata pembangunannya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan maka pembeli berhak untuk membatalkannya.
- e. Para pihak dapat memasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang berada dalam jaminan hutang kepada pihak ketiga dan tidak terlibat sengketa hukum. Apabila pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual harus membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak manapun.

4. Jenis Perikatan Jual Beli

Perikatan Jual Beli dapat dibuat menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

- a. Perikatan Jual Beli tidak lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, di dalam klausul Perikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Perikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi. Perikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB) pada saat pelunasan.

- b. Perikatan Jual Beli lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan, dan lain-lain, di dalam klausul Perikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kapan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan serta persyaratannya dan dapat dicantumkan pula kuasa dari penjual kepada pembeli sehingga pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tidak memerlukan kehadiran penjual. Perikatan Jual Beli lunas umumnya dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada di wilayah luar kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dapat dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

D. Tinjauan Tentang Notaris

Notaris pertama di Hindia Belanda ialah Melchior Kerchem dengan tugasnya melayani semua surat, surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta kontrak perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta lainnya. Melchior Kerchem pada waktu itu menjabat sebagai sekretaris *collage Van Schepenen* di Jakarta sehingga beliau merangkap jabatan sebagai *secretaries van den gereclite* dan *notaris publiek*, lima tahun kemudian jabatan-jabatan tersebut dipisahkan dan jumlah notaris pada waktu itu bertambah terus. Pengangkatan-pengangkatan notaris tersebut

diprioritaskan bagi kandidat-kandidat yang telah pernah menjalani masa magang pada seorang notaris.³⁶

Jabatan notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki oleh negara untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum keperdataan. Konsepsi kepastian hukum harus tercemin dalam praktek kehidupan bernegara serta bermasyarakat. Suatu tata interaksi baik yang bersifat publik maupun privat harus dapat merefleksikan nilai-nilai kepastian hukum dan keadilan.

Dalam ranah hukum privat, negara menempatkan notaris sebagai instrument negara atau badan negara yang mewujudkan nilai kepastian hukum pada setiap interaksi yang terjadi antara subjek hukum yang ada. Kepada jabatan notaris, pemerintah yang mewakili kekuasaan umum menyerahkan sebagian kewenangannya dalam hal pembuatan akta otentik yang akan digunakan sebagai alat bukti.

1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris pada Pasal 1 ayat (1) UUJN menyatakan 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”. Tetapi pengertian tersebut dianggap kurang tepat, maka dari itu Liliana Tedjosaputra memberikan pendapat bahwa notaris merupakan suatu pekerjaan yang memiliki keahlian khusus yang menuntut pengetahuan

³⁶ Liliana Tedjosaputra, 2003, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang, Aneka Ilmu, hlm 86.

luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.³⁷

Supriadi memberikan pendapat bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.³⁸

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara dan bekerja dalam memberikan pelayanan pembuatan akta otentik. Dalam Pasal 1868 KUHPerdara hanya dicantumkan mengenai pengertian akta otentik saja tanpa mencantumkan pengertian notaris, sehingga pemerintah membuat Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur secara jelas bahwa notaris sebagai pejabat umum untuk memenuhi peraturan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

2. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Notaris

Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris harus selalu tunduk dan patuh kepada UUN dan Kode Etik Notaris yang tentunya harus memperhatikan asas-asas dalam pelaksanaan tugas tersebut. Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dengan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik.³⁹

³⁷ Liliana Tedjosaputra, *Op.Cit*, hlm 84.

³⁸ Supriadi, *Op.Cit*, hlm 29.

³⁹ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Ichtar Baru Van Hoeve, hlm 159.

Dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris dalam memberikan pelayanan di bidang hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya, terdapat asas-asas formil yang meliputi :⁴⁰

a. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa jabatan notaris dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara notaris dengan kliennya. Notaris terutama bekerja dan mendapatkan honorarium dari klien yang menggunakan jasanya atas dasar kepercayaan, sehingga setiap notaris harus menjaga amanah dengan menjaga kepercayaan masyarakat kepadanya. Asas kepercayaan juga disebut dengan *legal expectation*, maka dari itu harapan-harapan yang ditimbulkan sebisa mungkin harus dipenuhi.

b. Asas Kehati-hatian

Asas kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian guna melindungi kepentingan kliennya. Tujuan diberlakukannya prinsip ini agar notaris selalu tetap berada di garis benar.

c. Asas Pemberian Alasan

Asas pemberian alasan merupakan suatu asas dimana notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung setiap akta yang

⁴⁰ M. Luthfan Hadi Darus, 2016, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, hlm 38-45.

dibuatnya dengan pertimbangan hukum yang harus di jelaskan kepada para pihak. Asas ini erat kaitannya dengan asas kehati-hatian, karena fakta tersebut menjadi titik tolak sebagai dasar pertimbangan sehingga pembuatan akta otentik haruslah benar. Apabila ternyata fakta pokok tersebut berbeda dari apa yang dikemukakan notaris, maka dasar fakta yang teguh dari alasan-alasan tidak ada.

d. Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas merupakan suatu asas dimana notaris dalam menjalankan tugasnya harus memperhatikan aspek keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Penerapan asas ini terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa “notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

e. Asas Profesionalitas

Asas profesionalitas merupakan suatu asas notaris yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan jabatan notaris (UUJN) yang berlaku dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Penerapan asas ini terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN yang menyatakan bahwa “notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya”.

f. Asas Kerahasiaan Terbatas

Asas kerahasiaan terbatas merupakan hak ingkar bagi notaris dalam menjalankan jabatannya (*verchoningsplicht*). Asas ini terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN yang menyatakan bahwa “notaris wajib 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”. Notaris harus dapat menjaga rahasia kliennya apabila notaris membuka rahasia yang seharusnya ia jaga, maka ia telah melakukan tindak pidana tentang penyalahgunaan jabatan.

g. Asas Persamaan

Asas kesamaan merupakan suatu asas dimana notaris harus memberikan pelayanan bagi setiap orang dengan sama dan tidak membeda-bedakan satu dan lainnya berdasarkan keadaan sosial, ekonomi atau alasan lainnya. Hanya alasan hukum yang boleh dijadikan dasar bahwa notaris tidak dapat memberikan jasanya kepada penghadap, bahkan dalam keadaan tertentu notaris wajib memberikan jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUJN.

h. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan peraturan perundang-undangan sebagai landasan untuk menegakkan keadilan dan wajib dipatuhi oleh notaris dalam

menjalankan jabatannya yang berhubungan dengan pembuatan akta otentik.

i. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Asas larangan bertindak sewenang-wenang merupakan asas yang tidak mencampuradukkan kewenangan agar notaris tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain selain apa yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris secara umum mencakup tiga hal, kewenangan dari segi material pada Pasal 15 UUJN, kewenangan dari segi wilayah/yuridiksi pada Pasal 18 UUJN dan kewenangan dari segi waktu.

j. Asas Praduga Sah

Asas Praduga sah merupakan asas yang setiap tindakan pemerintah (pejabat public) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae causa* yang adalah keputusan tata negara harus dianggap sah dan selalu dapat dilaksanakan selama belum dibuktikan sebaliknya.

3. Kewenangan dan Larangan Notaris

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.⁴¹ Jadi wewenang

⁴¹ Supriadi, *Op.Cit*, hlm 32.

notaris yaitu membuat akta mengenai perbuatan tertentu dan bersifat umum.⁴²

Kewenangan tersebut dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUIJN menyebutkan 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”.

Kemudian dalam Pasal 15 ayat (1) UUIJN menjelaskan bahwa “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Selain kewenangan yang bersifat luas, notaris juga diberi kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUIJN yang berbunyi “Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta”. Berdasarkan ketentuan ini, notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang teguh kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk

⁴² Missariyani, “Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Legal Opinion*, No. 4 Vol. 4 (2016), hlm 3.

membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai dan menyimpang dari peraturan prundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN juga menyebutkan bahwa “Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”, maka dari itu kewenangan notaris harus didukung oleh peningkatan kemampuan untuk melaksanakannya, sehingga program kegiatan yang bertujuan mengevaluasi dan meningkatkan kemampuan notaris merupakan sebuah tuntutan dan keharusan.

Wilayah jabatan sebelum berlakunya UUJN yaitu Peraturan Jabatan Notaris yang meliputi Kabupaten atau Kota, kecuali pengadilan yang wilayah kerja bersangkutan memberikan ijin. Kemudian dalam Pasal 18 ayat (2) UUJN memberi perluasan wilayah mengenai kewenangan (yuridiksi) yang wilayahnya meliputi provinsi dan tempat kedudukan di Kota Kabupaten.

UUJN juga menjelaskan mengenai larangan notaris, dalam Pasal 52 UUJN menyebutkan bahwa “Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau 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 dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri pemerkasa kuasa”.

Dari Pasal tersebut disimpulkan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan pribadi, maka dari itu notaris harus mempunyai prinsip tidak memihak atau netral.

4. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak ingkar menurut Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN adalah hak sekaligus kewajiban notaris untuk tidak berbicara. Kewajiban untuk tidak berbicara merupakan suatu kewajiban yang dijamin dan diharuskan oleh perundang-undangan yang berlaku dan terhadap mereka karena pekerjaan, harkat dan martabatnya atau jabatannya diwajibkan untuk menyimpan rahasia jabatan.

Sejak diberlakukannya Pasal 66 UUJN, notaris tidak lagi memberikan hak ingkar yang absolute karena dengan berlakunya pasal ini, maka notaris tetap wajib memberikan keterangan berdasarkan pengetahuannya mengenai akta yang pernah dibuatnya dengan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah selaku Lembaga yang berwenang dalam memberikan izin pemeriksaan terhadap notaris.

Dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 19 UUJN, seorang notaris wajib mempunyai tempat kedudukan atau tempat tinggal untuk mengadakan kantor dan menyimpan akta di tempat kedudukannya. Selain itu, notaris juga wajib untuk membuat daftar surat wasiat dan memberitahukan dalam waktu sesingkat-singkatnya kepada pihak yang berkepentingan.

Notaris mempunyai kewajiban untuk mencatat akta-akta dibawah tangan yang disahkan dan menyampaikan salinan yang sebenarnya diakui sah dari reportorium dan daftar-daftar lainnya dari akta-akta yang dibuat di hadapannya pada tahun yang telah lampau, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b, jika selama tahun lampau tidak ada pembuatan akta oleh notaris, maka notaris yang bersangkutan dalam jangka waktu yang sama wajib menyampaikan sesuatu keterangan mengenai hal tersebut.

Notaris juga wajib memberikan bantuan secara cuma-cuma kepada mereka yang membutuhkan dan yang bersangkutan menyatakan ketidakmampuannya menurut cara yang disebutkan dalam Pasal 875 KUHPerdara. Dalam pasal 37 Pasal (1) UUJN menyebutkan bahwa “Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu”.

E. Tinjauan Tentang Akta Notariil

Akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”. Akta pada umumnya memiliki dua arti, yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*); itulah pengertian yang luas, dan;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian sesuatu.

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Menurut ketentuan hukum dan barang siapa yang mengatakan sesuatu harus membuktikan kebenarannya.⁴³

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tandatangan, dan memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pembuktian. Pengertian Akta tidak hanya sebagai surat yang dibuat sebagai alat bukti, tetapi akta juga mengenai semua perbuatan para pihak.

1. Pengertian Akta Notariil

Akta Otentik pada Pasal 1868 KUHPerdara “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Menurut pasal ini, suatu akta dapat dinyatakan akta otentik apabila terdapat unsur :

- a. Dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstain*) seorang notaris atau pejabat umum.
- b. Dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.
- c. Dibuat di tempat notaris atau pejabat umum berwenang.

Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan bahwa “Akta notaris yang selanjutnya disebut dengan akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau

⁴³ Abdul Kohar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung, Alumni, hlm 6.

di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Dapat disimpulkan bahwa akta notariil adalah sebuah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang serta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak.

2. Macam-Macam Akta Notariil

Akta notariil terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

a. Akta Para Pihak (*Patrij Acte*)

Akta para pihak merupakan akta yang memuat keterangan yang berisi kehendak para pihak bersangkutan yang dibuat oleh notaris dalam suatu akta. Akta ini mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan.

b. Akta Pejabat (*Relaas Acte*)

Akta pejabat merupakan akta yang memuat keterangan mengenai semua peristiwa yang dilihat, dialami dan disaksikan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuatnya. Akta ini mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang.

3. Bagian-Bagian Akta Notariil

Berdasarkan Pasal 38 UUJN menyebutkan bahwa akta notaris terdiri atas :

a. Awal akta atau Kepala akta

a) Judul akta

- b) Nomor akta
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris
- b. Badan akta
- a) Nama lengkap, kedudukan dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan/jabatan kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan orang yang mewakili.
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (dasar hukum bertindak) kedudukan dan tempat tinggal saksi pengenal.
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan/jabatan kedudukan dan tempat tinggal saksi pengenal.
- c. Akhir akta atau Penutup akta
- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) atau Pasal 16 ayat (7) UUJN.
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta apabila ada.
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan/ jabatan kedudukan dan tempat tinggal saksi akta.
 - d) Uraian tentang adanya atau tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta.

4. Akibat Hukum Dari Macam-Macam Akta Notariil

Akibat Hukum akta otentik berguna untuk memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat dalam akta sehingga pihak yang berkepentingan bersama ahli waris mendapatkan hak atas akta tersebut, karena memberikan suatu bukti sempurna, maka terdapat kekuatan hukum pembuktian. Kekuatan hukum pembuktian akta notaris ada tiga macam, diantaranya :⁴⁴

a. Kekuatan Hukum Pembuktian Lahiriah

Kekuatan hukum pembuktian lahiriah merupakan kekuatan akta membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan UUJN, maksudnya adalah suatu surat yang lahir karena akta harus diperlakukan sebagai akta sampai terbukti sebaliknya. Kemampuan dan kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak akan ada pada akta di bawah tangan. Proses pembuatannya, bentuk serta sifatnya sudah baku sebagaimana yang terdapat dalam UUJN.

b. Kekuatan Hukum Pembuktian Formil

Kekuatan hukum pembuktian formil merupakan kekuatan akta yang dapat memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta tersebut benar dilakukan oleh notaris bahkan apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris dalam menjalankan

⁴⁴ Annisaa Lubis, 2014, "Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Terhadap Akta Notaris yang Batal Demi Hukum" (Skripsi Fakultas Hukum Univrstas Sumatera Utara), hlm 10-12.

jabatannya, atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap dengan prosedur yang telah ditentukan dalam pembuatan akta.

Dalam arti formil terjamin atas kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir dan kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.

c. Kekuatan Hukum Pembuktian Materiil

Kekuatan hukum pembuktian materiil merupakan kekuatan akta yang telah membuktikan kebenarannya terhadap keterangan yang diberikan setiap orang mengenai permasalahan untuk memperoleh kepastian tentang materi suatu akta dan merupakan pembuktian sah yang dibuat para pihak serta berlaku untuk umum kecuali pembuktian mengatakan sebaliknya. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPerduta.