

BAB III

KERANGKA TEORI

A. Perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹ Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³

Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang

h. 4 ¹Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: CV. Mandar Maju, 2011),

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 1990), Cet. ke-7, h. 1

³Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.

Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.⁴

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi: “Untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.⁵

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

⁴Solahuddin, *op.cit.*, h. 466

⁵*Ibid.*

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

3. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas penting, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*.

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁶

Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

⁶Subekti, *op.cit.*, h. 15

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁷

Sedangkan Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam:

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁸

c. Asas Pacta Sunt Servada

Asas Pacta Sunt Servada berhubungan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁷Salim HS, *op.cit.*, h. 158

⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1990), h. 84

4. Lahirnya Perjanjian

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, azas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata,⁹ dan perjanjian-perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) harus

⁹R. Subekti, *Op.Cit.*, h. 4

diadakan secara tertulis (kalau tidak maka tidak sah). Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "Pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian.¹⁰ Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.

Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan

¹⁰*Ibid.*

yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada azas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

5. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang disebutkan “perikatan-perikatan hapus:

a. Karena Pembayaran

Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan/perjanjian menjadi hapus akan tetapi ada kalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula. Pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang (kreditur) atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang.

b. Karena Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan Barang

Ini merupakan salah satu cara jika si berpiutang tidak ingin

dibayar secara tunai terhadap piutang yang dimilikinya. Dengan sistem ini barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada si berpiutang. Selanjutnya penawaran tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Maksudnya adalah agar si berpiutang dianggap telah dibayar secara sah atau siberutang telah membayar secara sah.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya
- 2) Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar
- 3) Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan
- 4) Waktu yang ditetapkan telah tiba
- 5) Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi
- 6) Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang telah ditetapkan atau ditempat yang telah disetujui
- 7) Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita, disertai oleh 2 (dua) orang saksi¹¹

c. Karena Pembaharuan Utang

Pembaharuan hutang, adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula, maksudnya bahwa pembaharuan hutang ini terjadi dengan jalan

¹¹Surajiman, *Perjanjian Bernama*, (Jakarta: Pusbakum, 2001), h. 22

mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dengan debitur baru atau kreditur lama dengan kreditur baru.

d. Karena Perjumpaan Utang

Perjumpaan utang ada, apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan yaitu:

- 1) Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama
- 2) Hutang itu harus sudah dapat ditagih
- 3) Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Dalam Pasal 1425 KUHPerdara diterangkan, "Jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan.

e. Karena Percampuran Utang

Menurut Pasal 1436 KUHPerdara percampuran hutang terjadi apabila kedudukan seorang yang berpiutang (kreditur) dan orang yang berhutang (debitur) itu menjadi satu, maka menurut hukum terjadilah percampuran hutang. Dengan adanya percampuran itu, maka segala hutang piutang tersebut dihapuskan. Misalnya: si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin, maka dapat terjadi percampuran diantara mereka

f. Karena Pembebasan Utang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir.

Pasal 1439 KUHPerdara menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang-hutangnya si berhutang. Dengan adanya suatu pembebasan maka hal ini tidak dapat dipindah alihkan kepada hak milik.

g. Karena Musnahnya Barang Yang Terhutang

Bila obyek yang diperjanjikan adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir. Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal: terlambat), maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang, sama meskipun sudah berada ditangan kreditur.

h. Karena Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan,

tetapi yang benar adalah pembatalan.¹² Sesuai dengan ketentuan pasal 1446 KUHPerdota bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim
- 2) Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu¹³.

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan diatas undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam pasal 1454 KUHPerdota, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

i. Karena Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUHPerdota adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi

¹²R. Subekti, *Op.Cit.*, h. 49

¹³*Ibid.*

suatu perjanjian. Dengan demikian apabila peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

j. Karena Lewat Waktu atau Kadaluarsa

Lewat waktu atau kadaluarsa dalam Pasal 1946 KUHPerdara diartikan sebagai suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai lewatnya waktu untuk dapat dikatakan kadaluarsa, dapat dilihat pada Pasal 1967 KUHPerdara yang menerangkan sebagai berikut, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun.

B. Tinjauan Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu:

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

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.¹⁴ A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁵ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁶

2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

a. Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau

¹⁴R.Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1986), h. 5

¹⁵<http://woro-notariatuns2012.blogspot.com>

¹⁶*Ibid.*

dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

2. Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- a) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.¹⁷

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan

¹⁷ <http://de-notaris.blogspot.com>.

dalam pasal 1868 KUHPerdato.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.¹⁸

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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

¹⁸*Ibid.*

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melaksanakan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

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

tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti 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.¹⁹ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁰

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk

¹⁹<http://adityoariwibowo.wordpress.com>.

²⁰*Ibid.*

mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.²¹

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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

²¹*Ibid.*

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

4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²²

D. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudiaktif, aksekutif, ataupun legislatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral sehingga apabila ditempatkan disalah satu dari ketiga badan Negara tersebut maka Notaris tidak lagi dapat di anggap netral, karena dengan posisi netral tersebut Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan

²²*Ibid.*

hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh meihak kleinnya, karena tugas Notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah.

Jabatan Notaris merupakan jabatan tertentu, yang menjalankan profesi dalam pelayanan bidang hukum kepada masyarakat, yang memberikan jasa dalam pembuatan akta dan alat bukti tertulis, yang mengikuti peraturan dan bentuk yang ditentukan pemerintah, serta tunduk pada undang-undang yang berlaku. Notaris membantu berbagai profesi dan pekerjaan lain dalam melakukan banyak hal, seperti pembuatan kontrak, perjanjian, pernyataan, dan berbagai macam surat lainnya. Dalam rangka menjamin perlindungan hukum, maka diperlukan pejabat Notaris untuk pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

Kebijakan pemerintah di atas merupakan salah satu bentuk pelayanan publik yang bersumber dari wewenang, dan tanggung jawab seorang Notaris, di dalam pembuatan alat bukti tertulis, yang bersifat otentik mengenai sesuatu peristiwa, atau perbuatan hukum yang berguna bagi penyelenggaraan Negara maupun kegiatan masyarakat, maka secara normatif perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan, demi tercapainya kepastian hukum.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) nomor 30 tahun 2004 Pasal 1 ayat (1), mendefinisikan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sebagaimana telah diatur

dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

2. Kewajiban Notaris

Kewajiban adalah hal-hal yang harus ditaati dan dilakukan dan akan menimbulkan sanksi jika tidak dilakukan. Kewajiban Notaris merupakan suatu tindakan yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka Notaris akan dikenakan sanksi. Kewajiban Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k UUJN yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 UUJN. Khusus untuk Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k UUJN di samping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 UUJN, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat di hadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, dan juga jika merugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Untuk Pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN meskipun termasuk ke dalam kewajiban Notaris, tapi jika Notaris tidak melakukannya tidak dikenakan sanksi apapun.

3. Kewenang Notaris

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan

perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, selain itu Notaris juga diberi kewenangan lain, yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tanda tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat foto copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat asli.
- e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- f. Membuat risalah tentang lelang²³.

4. Hal-hal Terlarang Bagi Notaris

Selain kewajiban dan wewenang diatas, Notaris juga harus mencermati hal-hal terlarang yang juga telah tercantum dalam undang-undang yaitu:

²³ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, *Pedoman Etika Profesi Hukum Aparat Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), h. 75

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai Advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik Daerah, atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah diluar wilayah jabatan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti
- i. Melakukan kerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris²⁴.

Notaris berkedudukan sebagai pejabat umum merupakan bagian dari organ Negara yang mendapat limpahan bagian tugas dan kewenangan Negara yaitu tugas serta kewajiban, kewenangan dan tanggung jawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta otentik. Perjanjian lebih baik dibuat Notaris dalam bentuk akta otentik dimana para pihak yang menentukan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Akta otentik disini merupakan akta yang dibuat

²⁴ *Ibid.*,

dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu, jenis akta tersebut merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada tiga fungsi akta Notaris (akta otentik), yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tersebut;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang ditulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak²⁵.

Akta Notaris merupakan bukti prima facie mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta Notaris, mengingat Notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu akta. Jika isi akta dari fakta semacam itu disangkal disuatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta Notaris, kecuali jika para pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat²⁶.

Selain adanya integritas moral yang dimiliki seseorang Notaris dalam melaksanakan tugas sebagai pejabat umum diharuskan pula

²⁵Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Cet-4, h. 43.

²⁶*Ibid.*

memiliki kemampuan atau kejelian dalam melaksanakan jabatannya. Hal tersebut disebabkan bahwa apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan yang mungkin dilakukan oleh seorang Notaris, maka bisa menimbulkan suatu permasalahan. Permasalahan yang timbul akibat kesalahan ataupun kelalaian Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dapat membawa Notaris untuk diajukan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan atas kesalahan atau kekeliruan tersebut. Oleh karena itu, Notaris dalam memberikan nasihat dan penjelasan-penjelasan informasi serta pengetahuan hukum untuk menemukan hukum kepada para pihak yang ingin membuat akta otentik secara akurat, tidak hanya sekedar membuat aktanya saja, oleh karena itu seorang Notaris dituntut untuk lebih meningkatkan pelayanan jasa kenotariatan secara profesional.