

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kegiatan perniagaan berkembang dengan pesat hingga mencapai tingkat frekuensi seperti yang kita hadapi sekarang. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian Hukum serta tuntutan akan pengembangan dunia usaha mendorong kebutuhan akan pelayanan dari Pejabat (umum) dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.<sup>1</sup>

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai 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.<sup>2</sup> Kekuatan otentisitas dari akta terletak dalam hal, bahwa akta itu sendiri mendapatkan kepercayaan, tanpa penyelidikan terlebih dahulu, sehubungan dengan semua apa yang dicantumkan di dalamnya, selaku saksi dari Pejabat yang membuat akta tersebut.<sup>3</sup>

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.* hlm. 1.

<sup>3</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, (Bandung; Sinar Baru, 1985), hlm. 253.

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung; Refika Aditama, 2015), hlm. 2.

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

Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya meringkaskannya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUJN.<sup>5</sup>

Meskipun kedudukan Notaris telah jelas dan tegas seperti diuraikan diatas bukan tidak mungkin menempatkan Notaris sebagai tergugat, turut tergugat, tersangka, atau saksi dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris akan berakhir, akan tetap ada selama sepanjang tidak dipahami dengan baik dan benar menurut Hukum kedudukan Notaris tersebut.<sup>6</sup>

Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 30.

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 32.

berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen Hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris tersebut.<sup>7</sup>

Notaris berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

Menurut arti dalam kamus, bahwa Jabatan berarti pekerjaan (tugas) dalam Pemerintah atau organisasi.<sup>8</sup> Arti Jabatan seperti ini dalam arti yang umum, untuk setiap bidang pekerjaan atau (tugas) yang sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan baik dan pemerintahan maupun organisasi yang dapat diubah sesuai dengan keperluan.<sup>9</sup> Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan Hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subjek Hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu Jabatan dapat berjalan maka Jabatan tersebut disandang oleh subjek Hukum lainnya yaitu orang.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung; Refika Aditama, 2008), hlm. 10. Dikutip dari: *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan – Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 392

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 10.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 11.

Suatu Jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh manusia atau subyek Hukum, dan yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh Jabatan ialah Pejabat. Jabatan bertindak dengan Perantaraan Pejabatnya.<sup>11</sup> Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek Hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek Hukum, maka Jabatan itu menjamin kesinambungan hak dan kewajiban.<sup>12</sup>

Sama halnya seperti terhadap setiap Pejabat lainnya, sehubungan dengan Notaris berlaku asas Hukum, bahwa mereka itu baru dengan mengangkat sumpah Jabatan memangku Jabatan umum, yang dikaitkan kepada Jabatannya. Selama Notaris belum mengangkat sumpah tersebut dia belum mempunyai atau tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta di hadapannya atau melakukan sesuatu perbuatan mengenai Jabatannya.<sup>13</sup>

Misalnya pada proses transaksi jual beli tanah, seringkali mendengar istilah PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) dan AJB (Akta Jual Beli). Kedua istilah tersebut merupakan sama-sama Perjanjian, tetapi memiliki akibat Hukum yang berbeda. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sesuai dengan *Pasal 1870 KUH Perdata* (Terjemahan R. Subekti) yaitu: “*Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat*

---

<sup>11</sup>Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung; Mandar Maju, 2009), hlm. 4

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>Muhammad Adam, *op.cit*, hlm. 252.

*hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”*

Biasanya PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan demikian PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak dapat disamakan dengan AJB (Akta Jual Beli) yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli, karena PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) merupakan Perjanjian untuk pengikatan dalam transaksi jual beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual

beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli).

Dalam PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli). PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukan transaksi jual beli yang bersifat otentik. PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) secara Hukum diperuntukkan untuk transaksi jual beli tanah atau rumah yang dilakukan oleh para pihak, namun fakta di lapangan masih ada yang menggunakan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) untuk kepentingan utang piutang secara person atau perseorangan yang diikuti dengan perjanjian utang piutang, dengan tujuan apabila pihak kreditur wanprestasi atau tidak dapat membayar utang maka jaminan tersebut dapat di eksekusi secara cepat.

Dalam hal ini terdapat perbedaan antara jual beli dengan perjanjian hutang, dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan 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*, sedangkan dalam Pasal 1721 KUH Perjanjian hutang adalah *suatu Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula*.

Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan Hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah Hukum sebagai berikut: *“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan Hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”*

Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belum melebihi masa daluwarsa yang ditentukan oleh Hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: *“Segala tuntutan Hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”*

Secara Yuridis ada 2 (dua) jenis Perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kredit, yaitu:<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 33.

- 1) Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan, yaitu akta Perjanjian yang dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan dari seorang Pejabat, yang dilakukan dihadapan Pejabat pegawai umum, dan pihak yang berkepentingan.
- 2) Perjanjian/pengikatan kredit uang dibuat oleh dan di hadapan Notaris (notariil) atau akta otentik, yaitu Perjanjian yang (dibuat) oleh Notaris dan ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuat.

Mengenai akta Perjanjian kredit notariil.otentik ini, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu:<sup>15</sup>

### **1. Kekuatan Pembuktian**

Pada suatu akta otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian:

#### *Pertama:*

Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal)

#### *Kedua:*

Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat).

#### *Ketiga:*

Membuktikan tidak saja antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadapi di muka pegawai umum (Notaris) dan

---

<sup>15</sup> *Ibid.* hlm. 35-36.



menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

## **2. Grosse Akta Pengakuan Hutang**

Kelebihan lain dari akta Perjanjian kredit yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut. Grosse akta pengakuan hutang ini mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan Hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya yang besar.

## **3. Ketergantungan Terhadap Notaris**

Ada suatu hal yang harus benar-benar diingat, yaitu bahwa Notaris sebagai Pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan Perjanjian kredit/pengakuan hutang oleh atau di hadapan Notaris, tetap diuntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek Hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

Kemungkinan terjadi kesalahan/kekeliruan atas suatu Perjanjian kredit/pengakuan hutang yang dibuat secara notariil tetaplah ada. Dengan demikian *Account Officer* tidak boleh secara mutlak bergantung kepada Notaris, melainkan Notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu Perjanjian kredit/pengakuan hutang. Dalam hubungan itu bank akan meminta Notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model Perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh bank. Di samping itu, *Account Officer* tetap mengharapkan *legal opinion* dari Notaris setiap akan

melaksanakan pelepasan kredit, sehingga Notaris dalam hal ini dapat berperan sebagai salah satu unsur filterisasi *legal asect* suatu pelepasan kredit.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian yang telah dikemukakan diatas terlihat adanya masalah yang timbul sehubungan dengan kepastian Hukum dalam pembuatan akta untuk kepentingan utang piutang, yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang ?
2. Bagaimana keabsahan Perjanjian perikatan jual beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan proposal Tesis ini merupakan penjelasan terhadap fenomena yang terjadi di masyarakat mengenai akta Notaris yang digunakan untuk kepentingan utang piutang, sekaligus upaya untuk memberikan solusi dan upaya untuk memberikan informasi dari hasil penelitian ini. Adapun tujuan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan mengkaji mengenai kekuatan Hukum dan perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan akta Notaris dan akibat Hukum, serta tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoretis

Dari Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pemikiran dan solusi dalam bidang Hukum jual beli khususnya Hukum Kenotariatan mengenai perikatan dalam jual beli maupun kepentingan utang piutang antara para pihak yang bersangkutan.

##### 2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan yang lebih bagi penulis dan pembaca pada umumnya, serta dapat membuka pemikiran untuk setiap orang mengenai ilmu Hukum perikatan utang piutang khususnya dalam praktek Notaris.

#### **E. Orisinalitas Pemikiran**

Sebagai bentuk menjaga orisinalitas dari penulisan penelitian ini, peneliti telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan kepastian Hukum Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Wibowo Prakoso, dengan judul “Analisa Yuridis Perjanjian Magang Notaris Menurut Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Menurut Ikatan Notaris Indonesia”.<sup>16</sup> Hasil

---

<sup>16</sup> Wibowo Prakoso, Analisa Yuridis Perjanjian Magang Notaris Menurut Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Menurut Ikatan Notaris Indonesia, *Tesis*, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2011.

dari penelitian ini adalah Perjanjian magang Notaris di Indonesia belum diatur secara terperinci dalam Undang-undang atau suatu peraturan. Pelaksanaan perjanjian magang Notaris harus mendapatkan pengaturan secara khusus, sehingga kepentingan serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak mendapatkan perlindungan secara Hukum. Sehubungan dengan adanya kerahasiaan akta Notaris dengan keberadaan pekerja magang pada kantor Notaris tersebut menurut juga merupakan hal yang harus diperhatikan. Selama ini pelaksanaan Perjanjian magang Notaris sebagian besar hanya dituangkan dalam bentuk Perjanjian magang secara lisan, akan tetapi menurut Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan pekerja magang seharusnya Perjanjian magang dituangkan dalam bentuk tertulis. Kewajiban Notaris untuk merahasiakan isi akta dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta juga merupakan suatu kewajiban yang harus diemban oleh para pekerjanya. Karena pada praktiknya, kewajiban tersebut adalah kewajiban untuk merahasiakan dari pihak lain yang berada di luar kantor atau pekerjaan Notaris yang tidak mempunyai kepentingan dengan akta. pada kantor Notaris seharusnya dibuat perjanjian secara tertulis, termasuk Perjanjian magang. Adanya Perjanjian magang secara tertulis akan lebih menegaskan kedudukannya pada kantor Notaris, yang dapat membedakan hak dan kewajibannya dari pekerja lain di kantor Notaris, serta perlu terus ditingkatkan peranan Ikatan Notaris Indonesia untuk mengusahakan agar pengaturan mengenai kerja magang pada kantor Notaris diatur secara jelas dalam Undang-undang Jabatan Notaris atau dalam

suatu perundang-undangan tersendiri. Dan seharusnya perjanjian magang Notaris dituangkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis.

2. Kedua, Ressy Amalia Soepandy,<sup>17</sup> dengan judul penelitian “Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Jabatan Notaris di Kota Bogor.” Kesimpulan dari penelitian ini adalah Pelaksanaan Tugas Pengawasan Terhadap Notaris oleh Majelis Pengawas Notaris merupakan amanat Undang-undang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 67 Ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa Menteri berwenang dalam mengawasi Notaris dan dalam melaksanakan pengawasannya menteri membentuk Majelis Pengawas. Pengawasan Majelis Pengawas Daerah Kota Bogor dalam pelaksanaan Jabatan Notaris yaitu dengan melakukan pemeriksaan terhadap protokol Notaris, untuk keperluan pemeriksaan rutin (setahun sekali) maupun waktu tertentu sesuai keperluan, serta melakukan pembinaan setiap minimal setahun sekali terhadap Notaris yang diselenggarakan bersama Ikatan Notaris Indonesia Kota Bogor. Majelis Pengawas Daerah Kota Bogor telah terbentuk Tim Pemeriksa yang terdiri dari tiga orang berasal dari masing-masing unsur, dibantu satu orang sekretaris. Anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Bogor untuk mencegah terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu melakukan pembinaan baik saat pemeriksaan rutin ataupun dengan mengadakan seminar atau diskusi Hukum terkait pelaksanaan Jabatan Notaris agar Notaris selalu diingatkan mengenai hak dan kewajibannya sehingga bisa menghindari pelanggaran.

---

<sup>17</sup> Ressy Amalia Soepandy, dengan judul penelitian “Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Jabatan Notaris di Kota Bogor, Tesis, Depok: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

Dari beberapa penelitian tersebut di atas, terdapat kesamaan objek penelitian, yaitu keharusan/kewajiban bagi Notaris untuk menjalankan Jabatannya sesuai dengan UUJN, akan tetapi terdapat perbedaan dengan yang peneliti akan teliti, yaitu peneliti lebih fokus kepada :

1. Apakah penerapan sanksi Hukum yang berlaku dalam pembuatan akta yang tidak sesuai dengan kepentingan para pihak.
2. Bagaimana penerapan sanksi para pihak yang menyetujui akta atau Perjanjian, namun tidak sesuai dengan ketentuan Hukum.

#### **F. Kerangka Teoretik**

Proses dalam menemukan dan mengkaji harus menggunakan beberapa teori, dalam hal ini Menurut Hedriksen, pengertian teori adalah suatu susunan hipotesis, konsep, dan prinsip pragmatis yang membentuk kerangka umum referensi untuk suatu bidang berhubungan satu sama lainnya, yang mengandung suatu pandangan sistematis dari suatu fenomena. Selain itu ada tiga hal yang terkait dalam mengenal teori :

- a. Teori adalah suatu proporsi yang terdiri dari kontrak yang sudah didefinisikan secara luas sesuai dengan hubungan unsur-unsur dalam proporsi tersebut secara jelas.
- b. Teori menjelaskan hubungan antar variabel sehingga pandangan yang sistematis dari fenomena yang diterangkan variabel-variabel tersebut dapat jelas.

- c. Teori menerangkan fenomena dengan cara menspesifikasikan variable yang saling berhubungan.<sup>18</sup>

Untuk menemukan jawaban atas rumusan permasalahan tersebut di atas, peneliti menggunakan beberapa teori, antara lain:

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald<sup>19</sup> awal mula dari munculnya teori perlindungan Hukum ini bersumber dari teori Hukum alam atau aliran Hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles dan Zeno. Menurut aliran Hukum alam menyebutkan bahwa Hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui Hukum dan moral. Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan Hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga Hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan Hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan Hukum lahir dari suatu

---

<sup>18</sup> Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Rosdakarya, 2006), hlm. 24.

<sup>19</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

ketentuan Hukum dan segala peraturan Hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Phillipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan Hukum bagi rakyat sebagai tindakan Pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan Pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>20</sup> Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab Hukum menyatakan bahwa: seseorang bertanggung jawab secara Hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab Hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>21</sup>

Dengan adanya perlindungan Hukum tersebut, tanpa terkecuali profesi Jabatan Notaris. Bahwa Notaris sebagai Pejabat umum dalam menjalankan profesinya di bidang pelayanan jasa Hukum kepada masyarakat dipayungi oleh

---

<sup>20</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

<sup>21</sup> Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State*, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, (Jakarta; BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.



Undang-undang, Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan Hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan, demi tercapainya kepastian Hukum.

Notaris merupakan jabatan kepercayaan (*vertrouwens ambt*) dan oleh karenanya seseorang bersedia mempercayakan kepadanya sebagai seorang kepercayaan (*vertrouwens persoon*). Notaris wajib merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya selaku Notaris sekalipun ada sebagian yang tidak dicantumkan dalam akta.<sup>22</sup> Dengan kata lain Notaris memiliki perlindungan Hukum dalam hal kewajiban ingkar dalam merahasiakan isi akta, menyimpan informasi yang berkaitan dengan pembuatan akta, serta para pihak yang melakukan perbuatan Hukum di hadapan Notaris.

Kewajiban ingkar tersebut merupakan instrumen yang sangat penting yang diberikan UUJN kepada Notaris, tetapi dalam praktek ternyata kewajiban tersebut tidak banyak dilakukan oleh Notaris, bahkan kebanyakan para Notaris ketika diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah (sebelum diberlakukannya UUJN-P setelah berlakunya UUJN-P menjadi kewenangan Majelis Kehormatan Notaris)<sup>23</sup>, atau dalam pemeriksaan oleh penyidik atau dalam persidangan, Notaris lebih memilih untuk menceritakan dan mengungkapkan semua hal yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, sehingga Jabatan

---

<sup>22</sup> Sjaifurahman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 252-253.

<sup>23</sup> Pasal 66A UUJN-P.

Notaris sebagai suatu Jabatan kepercayaan telah diciderai oleh Notaris itu sendiri.<sup>24</sup>

Notaris memiliki kewajiban ingkar bukan untuk kepentingan diri Notaris, tetapi untuk kepentingan para pihak yang telah mempercayakannya kepada Notaris. Bahwa Notaris dipercaya oleh para pihak mampu menyimpan semua keterangan atau pernyataan para pihak yang pernah diberikan di hadapan Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta.<sup>25</sup>

## 2. Teori Pertanggungjawaban

Teori adalah pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa atau kejadian, asas dan Hukum umum, yang menjadi dasar suatu kesenian atau ilmu pengetahuan, dan pendapat/cara/aturan untuk melakukan sesuatu, Teori merupakan sarana pokok guna dapat menyatakan hubungan sistematis yang terjadi dalam gejala sosial maupun gejala alam yang akan diteliti.<sup>26</sup> Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).<sup>27</sup>

Dalam pertanggungjawaban ada dua makna yaitu *liability (the state of being liable)*, yang dimaksud dengan *liability* adalah suatu konsep dari semua

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 89.

<sup>25</sup> Moh. Sodik, Relevansi Kewajiban Ingkar Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya (Analisis Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P), *Tesis*, Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016.

<sup>26</sup> <http://www.pengertianahli.com/2014/04/pengertian-teori-apa-itu-teori.html> diakses pada tanggal 31 Mei 2017, pukul 14.00 WIB.

<sup>27</sup> WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta : 1976), Hlm. 1014.

karakter hak dan kewajiban, dimana kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggungjawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang, sedangkan *responsibility (the state or fact being responsible)*, merupakan kewajiban bertanggung jawab atas Undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.<sup>28</sup>

Pendapat Hans Kelsen tentang konsep tanggung jawab Hukum merupakan seseorang yang bertanggung jawab secara Hukum atas perbuatan tertentu dan dijatuhi sanksi dalam perbuatannya yang bertentangan dari ketentuan yang ada. Kewajiban Hukum merupakan suatu kewajiban yang diberikan dari luar diri manusia, dimana kewajiban Hukum diterima sebagai kewajiban moral yang mencakup pembahasan etika.

Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak Hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban Hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>29</sup> Ketentuan dalam Hukum Perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan

---

<sup>28</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), Hlm. 318-319.

<sup>29</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm 48.

(*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>30</sup>

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggungjawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Teori pertanggungjawaban dapat dilihat berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute respobility*), dimana tanggung jawab mutlak yaitu sesuatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat Undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatannya dengan akibatnya. dalam hal ini Notaris sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Dalam hal ini dapat dibedakan menjadi empat 4 poin yakni:

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 49.

- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>31</sup>

Kewajiban calon Notaris magang untuk merahasiakan isi akta maupun informasi dari para penghadap, merupakan sebuah kewajaran. Karena dengan merahasiakan perbuatan Hukum tersebut, maka secara otomatis akan memberikan perlindungan terhadap diri calon Notaris magang, terhadap Notaris penerima magang yang membuat akta otentik, maupun keabsahan dari akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Untuk menemukan jawaban rumusan permasalahan diatas, peneliti menggunakan beberapa teori sebagai berikut:

### **1. Hukum Perikatan**

Penjelasan dalam hubungan utang piutang, yaitu pihak yang berutang disebut debitor, sedangkan pihak yang memberi utang disebut kreditor. Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitor, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditor. Dalam Perjanjian hibah, pemberi hibah disebut debitor, dan penerima hibah sebagai kreditor. Berdasarkan hal tersebut, maka pengertian kreditor adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan.

---

<sup>31</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003).

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah suatu hubungan Hukum. Hubungan Hukum timbul karena adanya peristiwa Hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. Objek hubungan Hukum adalah harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitor. Dengan demikian dapat dirumuskan bahwa perikatan adalah hubungan Hukum mengenai harta kekayaan yang terjadi antara debitor dan kreditor.<sup>32</sup>

## **2. Hukum Perjanjian**

Model bisnis kemudian berkembang dengan adanya suatu Perjanjian di antara kedua belah pihak yang sepakat mengadakan suatu kontrak/perjanjian bisnis, yang di dalam kontrak tersebut mengatur mengenai apa hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak. Seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin pesat, maka sector ekonomi dan bisnis yang pada awalnya dilakukan secara bertemu langsung dan bertatap muka antar para pihaknya juga mengalami perubahan. Perkembangan teknologi tersebut di antaranya adalah dengan ditemukannya internet, yaitu teknologi yang memungkinkan kita melakukan pertukaran informasi dengan siapapun dan dimanapun orang tersebut berada tanpa dibatasi oleh ruang dan waktu. Sehingga perjanjian/kontrak dapat dilakukan melalui media elektronik.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 2014), hlm.4.

<sup>33</sup> Lukman Santosa, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, (Malang; Setara Press, 2016), hlm. 1-2.

Perjanjian adalah hubungan Hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat Hukum. Menurut definisi Perjanjian yang klasik, Perjanjian adalah perbuatan Hukum, bukan hubungan Hukum, sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat Hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat Hukum atau sanksi. Menurut definisi yang konvensional perjanjian bukan hubungan Hukum melainkan perbuatan Hukum.<sup>34</sup>

Steven L. Emanuel, menegaskan bahwa “ *A “contract” is an agreement that the law will enforce in some way. A contract must contain at least one promise, o.e. a commitment to do something in the future*”, yang artinya kontrak adalah suatu persetujuan Hukum yang akan menegakkannya dalam berbagai cara. Kontrak harus memuat paling tidak satu janji, yaitu suatu komitmen untuk melakukan sesuatu di masa depan.<sup>35</sup> Hukum kontrak diberikan pula pengertiannya oleh Lawrence M. Friedmann, yaitu “Seperangkat aturan Hukum yang mengatur aspek tertentu dari pasar dan jenis kontrak tertentu”.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta; Penerbit Ombak, 2013), hlm. 2.

<sup>35</sup> Steven Emanuel, *Contracts, Aspen Publisher A Wolters Kluwer Company*, (New York; 2003), p.1.

<sup>36</sup> Lawrence M. Friedmann, *Pengantar Hukum Amerika, (American Law an Introduction)*, Terjemahan oleh Whisnu Basuki, Tata Nusa, Jakarta, hlm. 96.

Perumusan Perjanjian tersebut maka terkandung unsur-unsur Perjanjian sebagai berikut:<sup>37</sup>

- 1) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang.
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak itu.
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
- 6) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dadi perjanjian.

### **3. Hubungan Hukum Perikatan dengan Hukum Perjanjian**

Hubungan antara perikatan dengan Perjanjian adalah Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Hal ini dapat diketahui dari pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi tiap-tiap perikatan dilahirkan dari Perjanjian dan Undang-undang. Hal ini menunjukkan Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Hubungan Hukum yang terjadi karena Perjanjian atau pun Hukum dinamakan perikatan karena hubungan Hukum tersebut mengikat yaitu kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya perikatan itu dapat dipaksakan secara Hukum. Jadi suatu Perjanjian yang tidak mengikat atau tidak dapat dipaksakan (*unenforceable*) adalah bukan perikatan.<sup>38</sup>

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dibuat dalam bentuk akta. Bentuk akta dibagi menjadi 2 macam yaitu:<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm.4.

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm.5.

<sup>39</sup> Firman Floranta Adonara, *op.cit*, hlm. 87-88.



### 1) Akta Otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata).

Keistimewaan akta otentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta otentik kepada Hakim sebagai alat bukti, maka Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan perubahan pembuktian.

Dalam hal suatu Perjanjian, apa yang diperjanjikan dinyatakan dalam akta otentik itu adalah benar-benar dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas para pihak yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau akta adalah benar.

### 2) Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan (*onderhands acte*) adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seorang Pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan Perjanjian.

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat Perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan

apa yang tertulis dalam surat Perjanjian tersebut, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

*“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi: Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.*

Dari berbagai definisi perikatan tersebut, maka dapat disimpulkan dalam suatu perikatan setidaknya terdapat satu hak dan satu kewajiban. Sehingga dapat ditarik unsur-unsur yang melekat di dalam perikatan, yaitu hubungan Hukum (*rechtsverhouding, legal relation*), kekayaan (*vermogen, patrimonial*), para pihak (*partijen, parties*), prestasi (*prestatie, performance*)

#### a. Unsur Hubungan Hukum

Hubungan Hukum (*rechtsverhouding, legal relation*), adalah hubungan yang di dalamnya melekat hak pada salah satu pihak dan pada pihak lainnya melekat kewajiban. Hubungan Hukum dalam perikatan merupakan hubungan yang diakui dan diatur oleh Hukum itu sendiri. Tentu saja antara hubungan Hukum dan hubungan sosial lainnya dalam kehidupan sehari-hari memiliki

pengertian yang berbeda, oleh karena hubungan Hukum juga memiliki akibat hukum apabila terjadi pengingkaran terhadapnya.

b. Unsur Kekayaan

Kekayaan (*vermogen, patrimonial*), adalah kekayaan yang dimiliki oleh salah satu atau para pihak dalam sebuah perikatan. Perikatan itu sendiri merupakan bagian dari hukum harta kekayaan atau *vermogensrecht* dimana bagian lain dari Hukum harta kekayaan kita kenal dengan Hukum benda.

c. Unsur Para Pihak

Para Pihak (*partijen, parties*), adalah pihak kreditur dan pihak debitur yang memiliki hubungan Hukum. Pihak-pihak tersebut dalam perikatan disebut sebagai subyek perikatan.

d. Unsur Prestasi

Prestasi (*prestatie, performance*), adalah adanya obyek Hukum atau sesuatu hal yang diperikatkan sehingga melahirkan hubungan Hukum. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata disebutkan bahwa wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.<sup>40</sup>

Perikatan memang lebih luas pengertiannya apabila dibandingkan dengan perutangan. Perikatan meliputi semua hubungan hukum Perdata, sedangkan perutangan hanya meliputi hubungan Hukum harta kekayaan, yang diatur di dalam Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain, perutangan adalah perikatan dalam arti sempit.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Lukman Santosa, *op.cit*, hlm.6-7.

<sup>41</sup> Abdul Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan II* (Bandung; Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 196-200. Dikutip dari: Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, (Bandung; Mandar Maju, 2014), hlm.4-5.

#### 4. Hukum Perjanjian Jual Beli

Adapun bentuk lain dalam hukum perikatan, yaitu perikatan jual beli, di Indonesia dengan mendasarkan diri pada Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang diterjemahkan dengan istilah Kitab Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUH Perdata), jual beli adalah suatu persetujuan atau Perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama.<sup>42</sup>

Unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah (*zaak*) barang dan harga (*prijs, price*). Untuk menjelaskan unsur tersebut, terlebih dahulu harus dipahami makna benda atau barang dan klasifikasi benda dalam Hukum Perdata.<sup>43</sup> Salah satu bagian dari Hukum Perdata adalah Hukum kekayaan. Hukum kekayaan ini mengatur hubungan Hukum yang dapat dinilai dengan uang (*vermogensrecht regelt de rechtsbetrekkingen die in geld waardebaarzijn*).<sup>44</sup> Dalam system *Civil Law*, bidang Hukum ini mencakup Hukum benda (*zakenrecht*) dan Hukum perikatan (*verbintenissenrecht*).

Dalam hubungan Hukum perihal perjanjian ini mengenai suatu benda, misalnya: dalam hal jual-beli, sewa menyewa, tukar-menukar, gadai-menggadai, pinjam-meminjam pemberian hadiah dan lain sebagainya, maka objek dari

---

<sup>42</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta; FH UII Press, 2016), hlm. 2-3.

<sup>43</sup> *Ibid.* hlm.35.

<sup>44</sup> Marjanne Termorshuizen-Art, et.al, *Indonisch-Nederland Wordenboek Privaatrecht, Goederenrecht* (Leiden: Koninklijk Instituut voor Tall, Land en Volkunde, 2000), hlm. 114. Dikutip dari: Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta; FH UII Press, 2016), hlm. 35.

berbagai Perjanjian itu lebih terang terwujudnya, yaitu benda yang bersangkutan itu.<sup>45</sup>

Berdasarkan Pasal 433 ayat (1) dan (2) Burgerlichen Gesetzbuches (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jerman, selanjutnya disebut BGB) dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu Perjanjian antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan Hukum. Kemudian pembeli wajib membayar harga penjualan yang disepakati.<sup>46</sup>

Perjanjian jual-beli terjadi pada saat setelah tercapainya kata sepakat atau setelah adanya persamaan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga barang yang diperjualbelikan. Dalam hal ini tercapainya kata sepakat tidak menyebabkan barang langsung menjadi hak milik pembeli, tetapi harus dilakukan penyerahan atau *levering* benda. Penyerahan tergantung pada jenis bendanya, yaitu sebagai berikut:<sup>47</sup>

- 1) Benda bergerak. Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyara dan kunci atas benda tersebut.
- 2) Piutang atas nama dan benda tak bertubuh. Penyerahan piutang akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan.

---

<sup>45</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung; Mandar Maju, 2011), hlm. 19.

<sup>46</sup> *Ibid.* hlm.3.

<sup>47</sup> Evi Ariyani, *op.cit*, hlm.31.

3) Benda tidak bergerak. Untuk benda tidak bergerak, penyerahan dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, dikantor penyimpanan hipotek.

Pada saat seseorang penjual telah mengikatkan diri kepada seseorang pembeli maka akan timbul hak dan kewajiban bagi keduanya. Pasal 1473 KUH Perdata menyebutkan bahwa seorang penjual wajib menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, dan segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Ada dua kewajiban utama dari seorang penjual yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya.<sup>48</sup>

Akibat Hukum dari Perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli. Pertukaran yang ekuivalen adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang.<sup>49</sup> Dari definisi jual beli diatas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga;
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang;

---

<sup>48</sup> *Ibid.* hlm.33.

<sup>49</sup> Mohd. Ma'sum Billah, *Shariah Standard of Business Contract*, (Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 2006), hlm. 74. Dikutip dari: Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta; FH UII Press, 2016), hlm. 7.

<sup>50</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm.7.

## 5. Hukum Perjanjian Pinjam meminjam

Adapun bentuk Perjanjian lainnya, yaitu Perjanjian pinjam meminjam, Pasal 1470 KUH Perdata mendefinisikan pengertian dari Perjanjian pinjam pakai adalah suatu Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai secara cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang tersebut setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu, akan mengembalikannya. Dalam Perjanjian pakai pihak yang meminjamkan barang adalah tetap sebagai pemilik barang.<sup>51</sup>

Jika yang dipinjamkan adalah sejumlah uang tertentu, dan sebelum saat pelunasan terjadi kenaikan atau kemunduran nilai atau terjadi perubahan mengenai berlakunya mata uang maka uang yang dipinjamkan harus dikembalikan berdasarkan nilai mata uang yang berlaku dihitung menurut harga yang berlaku saat itu. Kecuali diperjanjikan lain oleh kedua belah pihak maka ketentuan tersebut tidak berlaku, peminjam berkewajiban mengembalikan sejumlah mata uang yang sama yang tepat dari macam yang sama, tidak kurang tidak lebih.<sup>52</sup>

Dari beberapa pernyataan diatas, adapun beberapa macam Perjanjian pinjam-meminjam, yaitu:

---

<sup>51</sup> Evi Ariyani, *op.cit*, hlm.53.

<sup>52</sup> *Ibid.* hlm.57.

## 1) Perjanjian Kredit

Menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 pasal 1 ayat 12, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere*, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran). Apabila orang mengatakan membeli secara kredit maka hal itu berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga.

Menurut Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut yang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas



komponen kepercayaan, risiko antara pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.<sup>53</sup>

Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk Perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari Perjanjian tersebut timbul suatu hubungan Hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan Hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat ukum yang dijamin oleh Hukum atau Undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Sedangkan perikatan adalah suatu hubungan Hukum antara dua orang atau dua pihak: pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditor sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitor.

Istilah Perjanjian kredit tidak dikenal di dalam UU Perbankan. Namun, bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata

---

<sup>53</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta; Andi Offset, 2011), hlm. 1

tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada Perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada Perjanjian pinjam-meminjam. Di sisi lain, walaupun Perjanjian kredit berakar dari Perjanjian pinjam-meminjam tetapi ia berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam seperti tercantum dalam KUH Perdata. Pasal 1754 KUH Perdata Perjanjian pinjam-meminjam ialah Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Kewajiban kewajiban bagi orang yang meminjamkan dalam Perjanjian pinjam meminjam adalah sebagai berikut:<sup>54</sup>

- 1) Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam Perjanjian.
- 2) Jika jangka waktu tidak ditetapkan dalam perjanjian Hakim memiliki kekuasaan menurut keadaan memberikan kelonggaran kepada peminjam pada saat orang yang meminjamkan menuntut pengembalian barang yang dipinjamkan
- 3) Jika dalam Perjanjian disepakati bahwa peminjam akan mengembalikan barang atau uang yang dipinjam bila ia mampu untuk itu, maka Hakim dapat menentukan waktu kapan peminjam wajib mengembalikan barang atau uang yang dipinjamnya.

---

<sup>54</sup> *Ibid.* hlm.57-58.

Kewajiban kewajiban peminjam dalam Perjanjian pinjam meminjam adalah sebagai berikut:<sup>55</sup>

- 1) Peminjam wajib mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.
- 2) Jika peminjam tidak mampu untuk itu maka ia wajib membayar harga barang yang dipinjamnya.'

Beberapa klausul-klausul dalam perjanjian kredit yang memberatkan Nasabah Debitur antara lain:

- a. Kewenangan bank untuk sewaktu-waktu tanpa alasan apapun dan tanpa pemberitahuan sebelumnya secara sepihak menghentikan izin tarik kredit;
- b. Bank berwenang secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal penjualan barang agunan karena kredit nasabah debitur macet;
- c. Kewajiban nasabah debitur untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian oleh bank;
- d. Kuasa nasabah debitur yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank;
- e. Pencantuman klausul-klausul eksensi yang membebaskan bank dari tuntutan ganti kerugian oleh nasabah debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat tindakan bank;

---

<sup>55</sup> *Ibid.* hlm. 58.

- f. Pencantuman klausul eksemisi mengenai tidak adanya hak nasabah debitur untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.

Mengenai hapusnya atau berakhirnya Perjanjian kredit mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1381 KUH Perdata tentang hapusnya perikatan. Pada praktek hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan:

a. Pembayaran;

b. Subrogasi;

adalah perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. hal ini dapat terjadi karena perjanjian atau undang-undang.

c. Pembaharuan Utang atau Novasi;

d. Perjumpaan Utang atau Kompensasi.

## 2) Utang Piutang

Pasal 1721 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut: *"Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula"*

Didalam Pasal 1721 KUH Perdata pengertian utang piutang disamakan dengan Perjanjian pinjam meminjam. Dalam Perjanjian utang piutang antara pemberi utang dan penerima utang biasanya dilakukan dengan sebuah perjanjian. Adapun dasar Hukum Perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut: *"Perjanjian adalah*

*suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".*

Dalam membuat Perjanjian utang piutang haruslah didasarkan kepada Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat ketentuan sebagai berikut :

### **1. Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan Diri.**

Kata sepakat tersebut dapat batal apabila terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan kekhilafan. Dalam Pasal 1321 KUH Perdata dinyatakan *bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan secara kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan/penipuan.* Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat). Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur kebebasan apabila mengandung salah satu dari 3 (tiga) unsur di bawah ini, yaitu :

#### **a. Unsur paksaan**

Paksaan yang dimaksud adalah paksaan terhadap badan, paksaan terhadap jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh Undang-undang.

#### **b. Unsur kekeliruan**

Kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (objek Hukum).

#### **c. Unsur penipuan**

Apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar. Suatu Perjanjian yang tidak mengandung kebebasan bersepakat

sebab terdapat unsur paksaan dan/atau unsur kekeliruan, dan/atau unsur penipuan dapat dituntut pembatalannya sampai batas waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud Pasal 1454 KUH Perdata.

## **2. Kecakapan untuk membuat perikatan.**

Seseorang dikatakan telah cakap Hukum apabila telah berumur minimal 21 tahun, atau apabila belum berumur 21 tahun namun telah melangsungkan perkawinan

## **3. Suatu Hal Tertentu**

Perjanjian yang dilakukan menyangkut obyek/hal yang jelas. Artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci (jenis, jumlah, harga) atau keterangan terhadap objek sudah cukup jelas, dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

## **4. Suatu Sebab Yang Halal**

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah bahwa Perjanjian dilakukan dengan itikad baik bukan ditujukan untuk suatu kejahatan atau perbuatan melawan hukum dan bahwa isi daripada Perjanjian tersebut harus mempunyai tujuan/*causa* yang diperbolehkan oleh Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, apabila salah satu tidak dipenuhi maka salah satu pihak dapat dimintakan pembatalan (*canceling*), dalam Pasal 1454 KUH Perdata, jangka waktu permintaan pembatalan Perjanjian dibatasi hingga 5 tahun, sedangkan dua syarat yang kedua, dinamakan syarat-syarat objektif,

apabila salah satu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi Hukum yang artinya Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (*null and void*). Ke 4 (empat) syarat tersebut diatas menjadi dasar untuk membuat surat Perjanjian utang piutang. Jadi jika nanti si penerima utang ingkar janji untuk membayar utangnya, maka si pemberi utang dapat melakukan teguran/somasi kepada si penerima utang atau bahkan menggugat ke Pengadilan Negeri. Jika yang meminjam uang lalai tidak mengembalikan uang pinjaman dari kita maka dalam Hukum Perdata dinamakan dengan Wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio: “Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.

### **3) Pengakuan Hutang**

Secara umum *Grosse* akta pengakuan utang diatur pada Pasal 224 HIR. *Grosse* akta sendiri merupakan salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik yang khusus bila dibandingkan dengan akta otentik lainnya. Adapun pengertian dari *Grosse* akta sendiri adalah suatu salinan atau kutipan (secara pengecualian) dari minuta akta (naskah asli) yang di atasnya (di atas judul akta) memuat kalimat berikut ini:

*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa* dan dibawahnya dicantumkan kalimat berikut ini: *Diberikan sebagai Grosse Pertama* dengan

menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya, *Grosse* itu diberikan dan tanggal pemberiannya.

Dan dalam kaitannya dengan Perjanjian kredit bahwa dalam praktek pemberian kredit *Grosse* akta tersebut merupakan alat bukti adanya utang, adapun alasan dibuatnya *Grosse* akta pengakuan utang adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan *eksekutorial* sehingga jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan yang ada tetapi harus melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri terlebih dahulu kepada debitur;
- b. Akta pengakuan utang merupakan Perjanjian sepihak, didalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu. Akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RGB memiliki kekuatan Hukum yang sama seperti keputusan hakim yang bersifat tetap atau dengan kata lain dapat diartikan bahwa akta pengakuan hutang memiliki kekuatan *eksekutorial*;
- c. Mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur.

Terhadap kekuatan *eksekutorial* tersebut, dalam kenyataannya tidaklah mudah bahkan bisa jadi tidak dapat dilaksanakan, mengingat untuk melakukan suatu eksekusi jaminan terkadang debitur mengajukan bantahan melalui pengadilan agar membatalkan eksekusi berdasarkan *Grosse* akta pengakuan hutang yang sudah dibuat tersebut.



## **G. Metode Penelitian**

Penelitian Hukum ini adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan Hukum dalam jual beli dan pengikatan jual beli, prinsip-prinsip Hukum ini guna menjawab unsur-unsur permasalahan hukum yang sedang dihadapi, dan menemukan solusi terbaik dalam bidang Hukum khususnya Hukum kenotariatan. Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya suatu metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan, sehingga penelitian tersebut dapat diselesaikan. Peneliti akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Objek Penelitian**

Objek Penelitian ini mengacu pada akta jual beli atau Perjanjian pengikatan jual beli antara para pihak yang digunakan untuk kepentingan utang piutang yang telah mendapatkan pengesahan secara legal dari Notaris terkait, serta perlindungan Hukum Notaris terhadap Akta yang telah dibuat.

### **2. Subjek dan Lokasi Penelitian**

Subjek Penelitian ini adalah beberapa pihak yang terkait dan berhubungan dengan masalah ini, yaitu:

- a. Notaris dan;
- b. Para pihak yang melakukan perjanjian

Sedangkan lokasi Penelitian ini berada di Kota Yogyakarta

### **3. Sifat Penelitian**

Peneliti menggunakan sifat penelitian deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk

memberi data se jelas mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

#### **4. Pendekatan dan Sifat Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Pendekatan yuridis empiris, kualitatif, maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan antara hasil penelitian di lapangan dengan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan Kode Etik Notaris dalam membuat akta jual beli dan Perjanjian pengikatan jual beli, dan penelitian ini bersifat penelitian lapangan (*field research*).

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

##### **a. Data Primer**

Data Primer adalah bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (*idea*).<sup>56</sup>

##### **b. Data Sekunder**

Data Sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer.<sup>57</sup> Seperti penggunaan buku-buku literatur, media cetak, hasil penelitian, serta tulisan karya ilmiah yang ada hubungannya dengan penelitian ini

---

<sup>56</sup> Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung; Alfabeta, 2014), hlm. 123.

<sup>57</sup> *Ibid.* hlm.124.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini mengacu pada buku panduan Penelitian Hukum dan Penulisan Tugas Akhir Tesis. Gambaran lebih jelas mengenai penulisan Tesis ini akan diuraikan pada sistematika sebagai berikut:

Pada bab pertama membahas tentang latar belakang masalah terhadap fakta-fakta yang terjadi di lapangan, rumusan masalah yang timbul sehubungan dengan akta jual beli dan Perjanjian pengikatan jual beli, tujuan penelitian yang merupakan penjelasan terhadap fenomena di lapangan, kegunaan penelitian yang diuraikan secara teoretis maupun secara praktis, kerangka pemikiran yang dijelaskan secara singkat mengenai peraturan perundang-undangan yang telah diatur oleh Pemerintah tentang Undang-undang Jabatan Notaris, dan metode penelitian yang digunakan untuk penulisan Tesis.

Pada bab kedua menguraikan kajian normatif Jabatan Notaris, dan pembuatan akta jual beli. Sub bahasannya yaitu terdiri dari Hukum perikatan, Hukum Perjanjian, Hukum Perjanjian jual-beli, dan hubungan Hukum perikatan dengan Hukum Perjanjian.

Pada bab ketiga menguraikan beberapa pembahasan dalam bentuk gambaran umum pelaksanaan Hukum perikatan dan Hukum Perjanjian, serta tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuat untuk kepentingan para pihak, dengan demikian dapat diketahui secara langsung mengenai beberapa fakta-fakta yang terjadi di lapangan, sehingga dapat diketahui kepastian Hukumnya.

Pada bab keempat berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan, dari beberapa bab yang telah dibahas sebelumnya, dan saran yang diharapkan dapat berguna untuk melengkapi penulisan Tesis ini.

**BAB II**

**KAJIAN HUKUM JABATAN NOTARIS DAN PEMBUATAN AKTA**

**JUAL BELI**

**A. Perlindungan Hukum**

**1. Sudut Hukum dan Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan Hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan Hukum.<sup>58</sup>

Perlindungan Hukum yang diberikan kepada subyek Hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan Hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi Hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan Hukum diantaranya :

1. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang

---

<sup>58</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1984, hlm 133.

lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh Hukum.

2. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan Hukum dari kesewenangan.
3. Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya Hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti Hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan Hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan Hukum, sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, Pada perlindungan Hukum preventif ini, subyek Hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang

definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan Hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak Pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan Hukum yang preventif Pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan Hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan Hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan Hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan Hukum ini. Prinsip perlindungan Hukum terhadap tindakan Pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan Hukum terhadap tindak Pemerintahan adalah prinsip negara Hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara Hukum.

## **2. Prinsip dan Sarana Perlindungan Hukum**

Prinsip perlindungan Hukum terhadap tindakan Pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan Pemerintah.

Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsi-prinsip perlindungan Hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan Hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan Hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan Hukum terhadap tindak Pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan Pemerintah.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 38.



Dalam hal ini prinsip Perlindungan Hukum berkaitan dengan Sarana perlindungan Hukum, sarana Perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif: Pada perlindungan Hukum preventif ini, subyek Hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan Hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak Pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan Hukum yang preventif Pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan Hukum preventif.
  2. Sarana Perlindungan Hukum Represif: Perlindungan Hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan Hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan Hukum terhadap tindakan Pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan Pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan Hukum terhadap tindak Pemerintahan adalah prinsip
-

Negara Hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara Hukum.

## **B. Pengertian Hukum Perikatan**

Hukum perikatan adalah suatu hubungan Hukum. Hubungan Hukum timbul karena adanya peristiwa Hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. Objek hubungan Hukum adalah harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitor. Dengan demikian dapat dirumuskan bahwa perikatan adalah hubungan Hukum mengenai harta kekayaan yang terjadi antara debitor dan kreditor.<sup>60</sup>

Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitor, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditor. Dalam Perjanjian hibah, pemberi hibah disebut debitor, dan penerima hibah sebagai kreditor. Berdasarkan hal tersebut, maka pengertian kreditor adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan.

Adanya ketentuan umum tentang perikatan yang lahir dari Perjanjian memang sangat diperlukan sehubungan dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak berarti, bahwa orang dapat menciptakan Perjanjian-perjanjian baru yang tidak dikenal dalam Perjanjian bernama yang

---

<sup>60</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, (Bandung; Mandar Maju, 2014), hlm. 4.

isinya menyimpang dari Perjanjian bernama yang diatur oleh Undang-undang. Dengan demikian suatu ketentuan umum tentang Perjanjian sangatlah diperlukan, karena kita memerlukan sekali suatu patokan, apakah yang kita hadapi benar-benar suatu “Perjanjian”? Apakah Perjanjian yang disodorkan kepada kita sah? Kesemuanya itu membawa konsekuensi, apakah Hukum akan memberikan bantuannya, apabila prestasi yang dijanjikan tidak dipenuhi secara sukarela.

Sebaliknya dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu Perjanjian, kita bisa menyimpulkan, bahwa pembuat Undang-undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya Perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah disebutkan dalam Perjanjian Khusus/Bernama dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.<sup>61</sup>

Berdasarkan ciri-ciri tertentu perikatan dapat kita bagi dan kelompok-kelompokkan. Pembuat Undang-undang pun telah membagi perikatan dalam beberapa kelompok, berdasarkan asal atau sumbernya, berdasarkan isinya, sifat prestasinya ataupun saat matangnya prestasi yang terhutang. Seperti yang telah dikatakan didepan, kesemuanya ditinjau dari segi tertentu.<sup>62</sup>

### **1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan**

Undang-undang dalam Pasal 1233 mengatakan, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena membuat pembedaan perikatan berdasarkan asal atau sumbernya. Dari ketentuan tersebut kita tahu, bahwa sumber perikatan adalah

---

<sup>61</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, (Bandung; Penerbit Alumni, 1992), hlm. 36.

<sup>62</sup> *Ibid.* hlm. 38-40.

Perjanjian dan Undang-undang. Sebelum kita memberikan contoh, bahwa Perjanjian melahirkan perikatan, terlebih dahulu perlu diingatkan bahwa berdasarkan KUH Perdata pada prinsipnya Perjanjian yang kita kenal merupakan Perjanjian Obligatoir, kecuali Undang-undang menentukan lain. Perjanjian bersifat Obligatoir berarti, bahwa dengan ditutupnya Perjanjian itu pada dasarnya baru melahirkan perikatan-perikatan saja, dalam arti bahwa hak atas objek Perjanjian belum beralih, untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya levering/penyerahan. Dengan demikian pada prinsipnya orang bisa membedakan antara saat lahirnya Perjanjian Obligatoirnya dengan saat penyerahan prestasi/haknya sekalipun pada jual-beli tunai yang langsung diikuti dengan penyerahan bendanya, kedua momen itu jatuh bersamaan. Dikatakan di depan, bahwa Perjanjian melahirkan perikatan-perikatan, karena Perjanjian seringkali melahirkan kelompok perikatan.

## **2. Undang-undang Sebagai Sumber Perikatan**

Apabila dikatakan bahwa Undang-undang adalah sumber perikatan, maka yang dimaksud disini adalah, bahwa lain dengan pada Perjanjian yang melahirkan perikatan, maka disini dapat lahir perikatan antara orang/pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendaknya atau lebih tepat, tanpa memperhitungkan kehendak mereka. Bahkan bisa saja terjadi, bahwa perikatan timbul tanpa orang-orang/para pihak melakukan suatu perbuatan tertentu, perikatan bisa lahir karena kedua pihak berada dalam keadaan tertentu atau mempunyai kedudukan tertentu.

## C. Unsur-Unsur Perikatan

### 1. Hubungan Hukum

Pertama-tama kita perhatikan unsur “Hubungan Hukum”. Unsur ini dimaksudkan untuk membedakan perikatan sebagai yang dimaksud oleh pembuat Undang-undang dengan hubungan yang timbul dalam lapangan moral dan kebiasaan, yang memang juga menimbulkan adanya kewajiban (kewajiban moral atau sosial) untuk dipenuhi, tetapi tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan Hukum. Jadi disana memang ada timbul semacam perikatan, tetapi lain dengan yang kita maksud. Saksi pelanggarannya didasarkan atas “rasa penyesalan” atau “pengucilan dari pergaulan sosial”

Pada perikatan (Hukum), apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela dengan baik dan sebagaimana mestinya, maka kreditur dapat meminta bantuan Hukum agar ada tekanan kepada debitur supaya ia memenuhi kewajibannya, sekalipun bukan merupakan *executie riil*.<sup>63</sup>

Dari berbagai definisi perikatan tersebut, maka dapat disimpulkan dalam suatu perikatan setidaknya terdapat satu hak dan satu kewajiban. Sehingga dapat ditarik unsur-unsur yang melekat di dalam perikatan, yaitu hubungan Hukum (*rechtsverhouding, legal relation*), kekayaan (*vermogen, patrimonial*), para pihak (*partijen, parties*), prestasi (*prestatie, performance*)

#### e. Unsur Hubungan Hukum

Hubungan Hukum (*rechtsverhouding, legal relation*), adalah hubungan yang di dalamnya melekat hak pada salah satu pihak dan pada pihak lainnya melekat

---

<sup>63</sup> *Ibid.* hlm. 13.

kewajiban. Hubungan Hukum dalam perikatan merupakan hubungan yang diakui dan diatur oleh Hukum itu sendiri. Tentu saja antara hubungan Hukum dan hubungan sosial lainnya dalam kehidupan sehari-hari memiliki pengertian yang berbeda, oleh karena hubungan Hukum juga memiliki akibat Hukum apabila terjadi pengingkaran terhadapnya.

f. Unsur Kekayaan

Kekayaan (*vermogen, patrimonial*), adalah kekayaan yang dimiliki oleh salah satu atau para pihak dalam sebuah perikatan. Perikatan itu sendiri merupakan bagian dari Hukum harta kekayaan atau *vermogensrecht* dimana bagian lain dari Hukum harta kekayaan kita kenal dengan Hukum benda.

g. Unsur Para Pihak

Para Pihak (*partijen, parties*), adalah pihak kreditur dan pihak debitor yang memiliki hubungan Hukum. Pihak-pihak tersebut dalam perikatan disebut sebagai subyek perikatan.

h. Unsur Prestasi

Prestasi (*prestatie, performance*), adalah adanya obyek Hukum atau sesuatu hal yang diperikatkan sehingga melahirkan hubungan hukum. Dalam pasal 1234 KUH Perdata disebutkan bahwa wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.<sup>64</sup>

Perikatan memang lebih luas pengertiannya apabila dibandingkan dengan perutangan. Perikatan meliputi semua hubungan Hukum Perdata, sedangkan perutangan hanya meliputi hubungan Hukum harta kekayaan, yang diatur di

---

<sup>64</sup> Lukman Santosa, *op.cit*, hlm. 6-7.

dalam Buku III KUH Perdata. Dengan kata lain, perutusan adalah perikatan dalam arti sempit.<sup>65</sup>

## **2. Perikatan dan Hak-Hak Kekayaan**

Hukum kekayaan (menurut pembagian doktrin) adalah Hukum yang mengatur tentang hak-hak kekayaan, yaitu hak-hak yang mempunyai nilai ekonomis/uang. Jadi hak-hak kekayaan berbeda dengan hak-hak lain, karena mempunyai nilai uang, artinya bisa dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu. Hak-hak kekayaan ada yang relatif, ada yang absolut. Sekalipun kita telah biasa untuk membedakan Hak Kekayaan yang absolut dengan yang relatif, tetapi hendaknya kita ingat, bahwa perbedaan antara keduanya tidaklah bersifat absolut.<sup>66</sup>

## **3. Sumber-Sumber Perikatan**

Pasal pertama dari Buku III Undang-undang menyebutkan tentang terjadinya perikatan-perikatan timbul dari persetujuan atau Undang-undang Pasal-pasal pertama dari Bab III buku ini, membagi perikatan-perikatan yang timbul dari Undang-undang lebih lanjut ke dalam: perikatan-perikatan yang hanya terjadi karena Undang-undang saja, dan perikatan-perikatan yang timbul dari Undang-undang karena perbuatan manusia, di mana yang terakhir dibagi lebih lanjut ke dalam perbuatan menurut Hukum dan melawan hukum (Pasal 1352 BW, dan seterusnya).

---

<sup>65</sup> Abdul Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan II* (Bandung; Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 196-200. Dikutip dari: Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, (Bandung; Mandar Maju, 2014), hlm.4-5.

<sup>66</sup> *Ibid.* hlm.2.

Jika kita bandingkan sumber perikatan diatas dengan kenyataan-kenyataan Hukum, maka kita akan melihat bahwa perikatan yang bersumber pada persetujuan masuk ke dalam golongan Ib. Yang timbul dari Undang-undang saja ke golongan III, dan yang timbul dari Undang-undang karena perbuatan manusia ke golongan IIa dan Iib. Dari penggolongan-penggolongan tersebut, ternyata bahwa golongan Ia tidak termasuk dalam sumber perikatan.<sup>67</sup>

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata persetujuan ialah perbuatan Hukum di mana seseorang atau lebih mengikatkan diri kepada orang lain atau lebih.<sup>68</sup> Perkataan “perbuatan” dalam Pasal 1313 KUH Perdata, apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat Hukum tanpa dimaksudkan, misalnya: perkataan itu dapat dimaksudkan sebagai istilah “persetujuan”, sebuah contoh: A dengan mengendarai motor menabrak B yang menimbulkan akibat Hukum tanpa dimaksudkan, B akan menuntut ganti rugi kepada A atas dasar perbuatan melanggar Hukum di muka Pengadilan, sedangkan A tidak ada persetujuan antara A dan B terlebih dahulu.

Jadi dalam Pasal 1313 itu tidak termasuk persetujuan timbal balik (Bilateral) dimana kedua belah pihak berprestasi, misalnya persetujuan jual-beli, sewa-menyewa. Bilamana setiap pihak terdiri dari dua orang atau lebih, maka persetujuan disebut multilateral.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit Putra A. Bardin, 1999), hlm. 13.

<sup>68</sup> R.M. Suryodiningrat, *Azs-Azs Hukum Perikatan*, (Bandung: Tarsito, 1985), hlm. 72.

<sup>69</sup> *Ibid.* hlm. 73.



## **B. Hukum Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah hubungan Hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat Hukum. Menurut definisi perjanjian yang klasik, Perjanjian adalah perbuatan Hukum, bukan hubungan Hukum, sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat Hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat Hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat Hukum atau sanksi. Menurut definisi yang konvensional Perjanjian bukan hubungan Hukum melainkan perbuatan Hukum.<sup>70</sup>

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya Perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhi 4 (empat) syarat sahnya Perjanjian ini, maka suatu Perjanjian menjadi sah dan mengikat secara Hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta; Penerbit Ombak, 2013), hlm. 2.

<sup>71</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus)*, (Jakarta; Prenamedia Group, 2004), hlm. 1.

Dengan demikian, Perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu hal tertentu. Perjanjian merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian Perjanjian mengandung beberapa unsur antara lain:<sup>72</sup>

- a. Perbuatan. Penggunaan kata “perbuatan” pada rumusan tersebut lebih tepat diganti dengan kata “perbuatan hukum” atau “tindakan hukum”, karena perbuatan yang dimaksud disini adalah perbuatan yang membawa akibat Hukum bagi para pihak yang memperjanjikannya.
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu Perjanjian diperlukan paling sedikit dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan kesepakatan kehendak satu sama lain. Pihak tersebut adalah subjek Hukum baik perorangan maupun badan Hukum.
- c. Mengikatkan dirinya. Dalam Perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak lain. Dalam suatu Perjanjian orang tersebut akan terikat kepada akibat Hukum yang muncul karena kehendak sendiri.

Pada prinsipnya istilah “Hukum Perjanjian” mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah “Hukum Perikatan”. Istilah Hukum perikatan mencakup semua bentuk perikatan dalam buku III KUH Perdata baik ikatan Hukum yang berasal dari Perjanjian maupun ikatan Hukum yang terbit dari Undang-undang. Sedangkan istilah Hukum Perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan Hukum yang terbit dari Perjanjian saja. Di dalam Perjanjian

---

<sup>72</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Singaraja; Graha Ilmu, 2013), hlm. 2-3.

terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak lainnya, sehingga dalam suatu Perjanjian seseorang akan terikat kepada akibat Hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.<sup>73</sup>

Perumusan Perjanjian tersebut maka terkandung unsur-unsur Perjanjian sebagai berikut:<sup>74</sup>

- 7) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang.
- 8) Ada persetujuan antara pihak-pihak itu.
- 9) Ada tujuan yang akan dicapai.
- 10) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- 11) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
- 12) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dadi perjanjian.

Akibat Hukum dari Perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli. Pertukaran yang ekuivalen adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang.<sup>75</sup> Dari definisi jual beli diatas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:<sup>76</sup>

- e. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- f. Adanya barang yang ditransaksikan;
- g. Ada harga;

---

<sup>73</sup> *Ibid.* hlm.3.

<sup>74</sup> Lawrence M. Friedmann, *Pengantar Hukum Amerika, (American Law an Introduction)*, Terjemahan oleh Whisnu Basuki, Tata Nusa, Jakarta, hlm. 4.

<sup>75</sup> Mohd. Ma'sum Billah, *Shariah Standard of Business Contract*, (Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 2006), hlm. 74. Dikutip dari: Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta; FH UII Press, 2016), hlm. 7.

<sup>76</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta; Penerbit UII Press, 2016), hlm.7.

h. Ada pembayaran dalam bentuk uang;

Telah banyak sekali bidang-bidang kehidupan di Indonesia ini yang dikuasai oleh Perjanjian baku (*Standard contract, standardvoorwaarden*), baik yang disertai klausul eksonerasi maupun yang tidak. Misalnya, ketika seseorang ingin memperoleh kredit dari bank, mengadakan Perjanjian sewa beli, menginap di sebuah hotel, memarkir kendaraan di pusat pertokoan, mengirimkan barang, dsb., tanpa disadari sebenarnya orang tersebut telah mengikatkan pada Perjanjian baku.<sup>77</sup> *Macam-macam Perjanjian Baku*.<sup>78</sup>

- a. Perjanjian baku sepihak (Perjanjian standar umum), yaitu Perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam Perjanjian itu. Pihak yang kuat dalam hal ini adalah kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) lebih kuat dibandingkan dengan pihak debitor.
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah (Perjanjian baku khusus), yaitu Perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh Pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan Hukum tertentu, seperti akta jual beli, akta hipotik, baik adanya dan berlakunya Perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh Pemerintah.
- c. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan Notaris atau Advokat adalah Perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan masyarakat yang meminta bantuan pada mereka.

---

<sup>77</sup> Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, (Yogyakarta; Penerbit Ombak, 2014), hlm. 2.

<sup>78</sup> *Ibid.* hlm. 12.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak tidak dirumuskan secara tegas dan jelas di dalam buku III KUH Perdata. Hal ini menurut Sosropranoto (1971: 54-55) disebabkan alasan historis di mana kebebasan berkontrak di samping kebebasan lainnya seperti kebebasan mengeluarkan pendapat, kebebasan bergerak, beragama dan sebagainya, merupakan salah satu dari hak-hak asasi manusia yang diperoleh sejak manusia dilahirkan, telah meresapi orang-orang barat, hingga sudah mendarah daging. Dengan demikian, asas tersebut dianggap tidak perlu lagi dirumuskan dengan tegas dalam KUH Perdata. Oleh karena itu, untuk mengetahui asas kebebasan berkontrak beserta maknanya dapat dilakukan dengan cara melakukan penafsiran historis.

Terkait dengan pengertian “asas” atau “prinsip” yang dalam bahasa Belanda disebut “*beginself*”<sup>79</sup> atau “*principle*”<sup>80</sup> (Bahasa Inggris) atau dalam bahasa latin disebut “*principium*”<sup>81</sup> (“*primus*” artinya pertama dan “*capere*” artinya mengambil atau menangkap), secara leksikal berarti sesuatu yang menjadi dasar tumpuan berpikir atau bertindak atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya.

Asas kebebasan berkontrak muncul bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *laissez faire*, sebagai reaksi terhadap *mercantile system*. Seiring dengan berkembangnya *laissez faire* atau *freedom of*

---

<sup>79</sup> W. Van Hoeve, Kamus Belanda-Indonesia, (Ichtar Baru van Hoeve; Jakarta, 1996), hlm. 32.

<sup>80</sup> Victoria Neufeldt (Editor in Chief), *Webster's Third New International Dictionary*, Prentice Hall, 1991, hlm. 1070.

<sup>81</sup> Lorens Bagus, Kamus Filsafat, Gramedia Pustaka Utama; Jakarta, 1996), hlm. 891-892).

*contract*, ikut pula semakin luas dipergunakan sebagai prinsip umum dalam mendukung berlangsungnya persaingan bebas.<sup>82</sup>

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki asas sentral di dalam Hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan Hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Asas ini di latarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embryonal lahir dalam zaman Yunani, dilanjutkan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *Renaissance* (dan semakin ditumbuh kembangkan pada zaman *Aufklarung*) melalui antara lain ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke, dan Rousseau. Perkembangan ini mencapai puncaknya setelah periode Revolusi Perancis.<sup>83</sup>

Asas keseimbangan dalam kontrak dengan berbagai aspeknya telah begitu banyak dikaji dan diulas oleh para ahli, sehingga muncul berbagai pengertian terkait dengan asas keseimbangan ini. Pengertian “keseimbangan-seimbang” atau “*evenwicht-evenwichtig*” (Belanda) atau “*equality-equal-equilibrium*” (Inggris) bermakna leksikal “sama-sebanding” menunjuk pada suatu keadaan, posisi, derajat, berat, dan lain-lain.

*Black's Law Dictionary*<sup>84</sup> mendefinisikan “*equal*” sama dengan “*alike: uniform; on the same plane or level with respect to efficiency, worth, value, amount or right. Word “equal” as used in the law implies not identify but duality*

---

<sup>82</sup> *Ibid.* hlm.6.

<sup>83</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, (Surabaya; Penerbit Kencana, 2009), hlm. 108.

<sup>84</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (West Publishing Co. St. Paul-Minnesota, 1990), hlm. 1993.

and used of one things as the measure of another. Sedang *Webster's Third New International Dictionary*<sup>85</sup> memberi pengertian “*equal*” sebagai berikut:

- 1) *Of the same quantity, size, number, value, degree, intensity, quality, etc;*
- 2) *Having the same right, privileges, ability rank, etc;*
- 3) *Evenly proportioned; balance or uniform in effect or operation;*
- 4) *Having the necessary ability, strength, power capacity, or courage;*
- 5) *Fair, just, impartial.*

Menurut Arthur S. Hartkamp<sup>86</sup> reformasi Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek* dan *Wetboek van Koophandel*) Belanda yang sudah dianggap “*out of date*” dimulai sejak 1947, dengan diketuai Prof. E. M. Meijers dari Universitas Leiden telah berhasil menyusun ulang BW Ned. Lama ke dalam sistematika baru NBW menjadi sembilan Buku. Terdapat empat buku yang terkait dengan Hukum Kontrak yaitu:

1. Buku III tentang Hukum Harta Kekayaan pada Umumnya (*Algemeen Gedeelte van Het Vermogensrecht*);
2. Buku V tentang Hak-hak Kebendaan (*Zakelijk Rechten*);
3. Buku VI tentang Ketentuan Hukum Umum Hukum Perikatan (*Algemeen Gedeelte van Het Verbintenissenrecht*); dan
4. Buku VII tentang Kontrak Khusus (*Bijzondere Overeen Komsten*)

Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi

---

<sup>85</sup> *Webster Third New International Dictionary*, Merriam-Webster Inc., Publisher Springfield, Massachusetts, U.S.A, hlm. 458

<sup>86</sup> Arthur S. Hartkamp, *Civil Code Revision in The Netherland 1947-1992*, dalam P.P.C. Haanapel & Ejan Mackaay, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek (Het Vermogensrecht)*, Kluwer Law and Taxation Publisher, Deventer 1990, hlm. xiv-xv.

semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Perkembangan ini seiring dengan penyusunan BW di negeri Belanda, dan semangat liberalisme ini juga dipengaruhi semboyan Revolusi Perancis "*liberte, egalite et freaternite*" (kebebasan, persamaan, dan persaudaraan. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum Perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.<sup>87</sup> Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut Hukum Perjanjian di Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:<sup>88</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat Perjanjian
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- d. Kebebasan untuk menentukan objek Perjanjian
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu Perjanjian
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*)

Walaupun tidak dirumuskan dengan tegas adanya jaminan kebebasan berkontrak, kebanyakan para ahli mengatakan bahwa dasar Hukum dari kebebasan berkontrak ini adalah Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menetapkan: "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Apabila disimak dari ketentuan Pasal diatas, tidaklah memberikan pengertian secara jelas tentang asas kebebasan

---

<sup>87</sup> *Ibid.* hlm. 109.

<sup>88</sup> *Ibid.* hlm. 110-111



berkontrak. Oleh sebab itu, untuk mengetahui perihal kebebasan berkontrak, dibawah ini diuraikan beberapa pendapat:<sup>89</sup>

Menurut Rutten, dengan adanya asas kebebasan berkontrak:

- a. Orang bebas membuat atau tidak membuat Perjanjian
- b. Orang bebas menentukan isi Perjanjian
- c. Orang bebas membuat Perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak
- d. Orang bebas memilih Undang-undang mana yang akan dipakainya dalam Perjanjian tersebut

Sedangkan menurut A. Pitlo, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata:

- a. Orang bebas untuk menutup kontrak
- b. Orang bebas mengatur sendiri isi Perjanjian yang akan mengikat pembuatnya
- c. Orang dapat memperjanjikan bahwa ia hanya bertanggung jawab sampai batas-batas tertentu saja

Dari sekian banyak kebebasan yang diberikan kepada anggota masyarakat, yang akan membuat Perjanjian berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak, maka kebebasan yang erat hubungannya dan seringkali terpengaruh dengan pencantuman suatu syarat tertentu di dalam suatu Perjanjian adalah adanya kebebasan untuk menentukan isi Perjanjian yang akan mereka buat. Hal ini untuk selanjutnya akan berpengaruh pula pada adanya kebebasan untuk membuat Perjanjian dalam bentuk tertentu atau tidak.

Di dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak ternyata hanya bisa mencapai tujuannya apabila para pihak mempunyai *bargaining position* yang

---

<sup>89</sup> Kelik Wardiono, *op.cit*, hlm. 7.

seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang mempunyai lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan kontrak yang semacam ini, akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak. Namun, di dalam kenyataannya, tidak selalu pihak-pihak yang terlibat kontrak memiliki *bargaining position* yang seimbang, sehingga diperlukan campur tangan dari Negara untuk melindungi pihak yang lemah.<sup>90</sup>

Niewenhuis menyatakan bahwa kekuatan mengikat dari Perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi oleh dua hal, yaitu:<sup>91</sup>

1. *Pertama*, daya mengikat Perjanjian itu dibatasi oleh iktikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 (3) BW, bahwa Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan iktikad baik.
2. *Kedua*, adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa) juga membatasi daya mengikatnya Perjanjian terhadap para pihak yang membuat Perjanjian tersebut. Memang pada prinsipnya Perjanjian itu harus dipenuhi para pihak, apabila Perjanjian tidak dipenuhi maka disini telah timbul wanprestasi dan bagi kreditur melekat hak untuk mengajukan gugatan, baik pemenuhan, ganti rugi maupun pembubaran Perjanjian. Namun dengan adanya *overmacht* atau *force majeure*, maka gugatan kreditur akan dikesampingkan, mengingat ketiadaan prestasi tersebut menjadi diluar kesalahan kreditur.

---

<sup>90</sup> *Ibid.* hlm. 8.

<sup>91</sup> Agus Yudha Hernoko, *op.cit*, hlm. 129.

Proporsionalitas daya kerja masing-masing asas dalam meringkai suatu kontrak hendaknya tidak diartikan sebagai pengertian atau makna asas proporsionalitas. Bekerjanya masing-masing asas secara proporsional dalam membentuk kontrak karena bekerjanya asas-asas tersebut dalam sistem “*check and balance*”. Idealnya agar kontrak menjadi kukuh maka masing-masing asas seyogyanya mempunyai daya kerja proporsional. Sedangkan asas proporsionalitas sendiri terkait dengan pertukaran hak dan kewajiban secara proporsional yang meliputi seluruh tahapan kontrak.<sup>92</sup>

### **3. Hapusnya Perjanjian**

Mengenai hapusnya Perjanjian diatur pada Titel ke 4 Buku III BW. Masalah “*hapusnya perjanjian*” (*tenietgaan van overeenkomst*). Berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditor dan debitor.

Sehubungan dengan hal ini perlu kiranya mendapat perhatian ditinjau dari segi teoritis, hapusnya persetujuan sebagai hubungan Hukum antara kreditor dan debitor dengan sendirinya akan menghapuskan seluruh Perjanjian. Akan tetapi sebaliknya, dengan hapusnya Perjanjian belum tentu dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya persetujuan. Hanya saja dengan hapusnya Perjanjian, persetujuan yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pelaksanaan. Sebab dengan hapusnya Perjanjian berarti pelaksanaan persetujuan telah dipenuhi debitor. Misalnya Perjanjian jual-beli. Dengan dibayarnya harga barang

---

<sup>92</sup> *Ibid.* hlm. 145

Perjanjian sudah hapus. Akan tetapi persetujuan jual-beli nya masih tetap ada antara para pihak.<sup>93</sup>

Adapun cara-cara penghapusan yang telah diatur dalam Pasal 1381 BW. Dalam Pasal ini telah disebut satu persatu cara dan jenis penghapusan Perjanjian. Namun dari sekian jumlah cara dan jenis penghapusan Perjanjian yang disebut dalam Pasal tadi, umumnya hanya “*bercirikan*” penghapusan Perjanjian-perjanjian tertentu. Sedangkan cara penghapusan Perjanjian pada umumnya hanya disebut dengan satu du acara saja.<sup>94</sup> Cara penghapusan yang disebut Pasal 1381, adalah”

- Karena Pembayaran (betaling).
- Karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan (*konsignasi*).
- Karena pembaharuan hutang (*novasi, schuld verniewing*).
- Karena kompensasi atau perhitungan laba-rugi.
- Karena konfusi atau percampuran antara hutang dan pinjaman.
- Karena penghapusan hutang.
- Karena pernyataan tidak sah atau terhapus.
- Karena daluwarsa atau verjaring.

Undang-undang memberi kemungkinan bagi debitor melunasi hutang Perjanjian dengan jalan penawaran pembayaran tunai diikuti dengan konsignasi/penitipan. Hal seperti ini bias terjadi apabila kreditur lalai atau enggan menerima pembayaran atau penyerahan benda prestasi. Dengan tindakan

---

<sup>93</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Perjanjian Hukum*, (Banda Aceh; Penerbit Alumni, 1980). Hlm. 106

<sup>94</sup> *Ibid.* hlm. 107

penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsignasi, debitur telah dibebaskan dari pembayaran dengan mengakibatkan hapusnya Perjanjian. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1381; yang telah menetapkan bahwa salah satu cara menghapuskan Perjanjian ialah dengan tindakan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsignasi.<sup>95</sup>

Oleh karena itu dalam Perjanjian yang berbentuk objek prestasinya melakukan atau tidak melakukan sesuatu, maupun dalam bidang levering/penyerahan benda tidak bergerak, penawaran dan penitipan/konsignasi tidak mungkin dilakukan. Karena pada Perjanjian yang objek prestasinya melakukan atau tidak melakukan sesuatu, prestasi tidak mungkin dikonsignasi, jadi harus dilakukan debitur sendiri. Demikian juga halnya dengan penyerahan benda tidak bergerak, tidak mungkin dilakukan konsignasi. Sebab disamping penyerahan nyata, diperlukan lagi penyerahan Yuridis. Maka dari itu, apa yang diatur dalam Pasal 1406, 1407 dan seterusnya, tiada lain dari penawaran pembayaran tunai yang dengan konsignasi terhadap Perjanjian pembayaran uang dan penyerahan benda-benda bergerak.<sup>96</sup>

KUH Perdata tidak mengharuskan suatu Perjanjian harus selalu dibuat dalam bentuk yang tertulis, namun demikian dalam praktek Perjanjian sebagai jaminan kepastian Hukum akan dibuat dalam bentuk tertulis. Demikian pula Perjanjian sewa beli dalam praktek dibuat secara tertulis dalam bentuk akta

---

<sup>95</sup> *Ibid.* hlm. 135

<sup>96</sup> *Ibid.* hlm. 135-136

dibawah tangan, dimana isi Perjanjian tersebut ditentukan oleh pihak yang menewa belikan atau kreditor.<sup>97</sup>

Perjanjian yang telah dibuat mengikat kedua belah pihak dan akan melahirkan prestasi bagi para pihak. Bentuk prestasi dalam Perjanjian adalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu. Berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan dalam arti memberikan sesuatu, misalnya seorang pelukis membuat lukisan yang dipesan oleh seseorang. Sementara tidak berbuat sesuatu misalnya seorang pelukis tidak akan membuat lukisan yang sama dalam jumlah lebih dari satu. Keadaan memaksa atau *overmacht* adalah suatu keadaan atau peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya akan terjadi sehingga menghalangi seorang debitor untuk melakukan prestasi. Keadaan atau peristiwa tersebut diluar kesalahan debitor.<sup>98</sup>

## C. Hukum Perjanjian Jual-Beli

### 1. Pengertian Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian Jual-beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominat* yaitu merupakan Perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUH Perdata. Perjanjian jual-beli adalah Perjanjian bernama atau *benoemde*. Perjanjian jual-beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1450 KUH Perdata.<sup>99</sup>

Batasan pengertian Perjanjian jual-beli terdapat dalam Pasal 1457 yang berbunyi: “*Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*”.

---

<sup>97</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Salatiga; Penerbit Ombak, 2013), hlm. 85.

<sup>98</sup> *Ibid.* hlm. 21

<sup>99</sup> *Ibid.* hlm. 31

Istilah jual beli dalam Hukum Perjanjian Indonesia di adopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam Bahasa Belanda. Hukum Belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari Hukum Romawi. Dalam Hukum Romawi istilah jual-beli adalah *emptio vendito*. *Emptio* bermakna membeli, kemudian *vendito* bermakna sebagai penjual.

Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan Hukum yang berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan Hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.<sup>100</sup>

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dibuat dalam bentuk akta. Bentuk akta dibagi menjadi 2 macam yaitu:<sup>101</sup>

### 3) Akta Otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata).

Keistimewaan akta otentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta otentik kepada Hakim sebagai alat bukti, maka Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan perubahan pembuktian.

---

<sup>100</sup> Ridwan Khairandi, *op.cit*, hlm. 1.

<sup>101</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, (Bandung; Mandar Maju, 2014), hlm. 87-88.

Dalam hal suatu Perjanjian, apa yang diperjanjikan dinyatakan dalam akta otentik itu adalah benar-benar dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas para pihak yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau akta adalah benar.

#### 4) Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan (*onderhands acte*) adalah akta yang dibuat oleh atau tanpa perantaraan seorang Pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan Perjanjian.

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat Perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat Perjanjian tersebut, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

*“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi: Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak*



*ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.*

Di dalam sistem *Common Law*, khususnya di Inggris, jual beli diatur dalam *sale of Goods Act 1979 (SGA 1979)*. *Art 2 paragraf 1 The SGA 1979* mendefinisikan *sale of goods* sebagai kontrak yang dibuat oleh penjual dan pembeli, pembeli setuju untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang (*property*) kepada pembeli, dan pembeli sepakat untuk membayar dalam bentuk uang atas harga yang telah disepakati.<sup>102</sup>

Perjanjian jual-beli terjadi pada saat setelah tercapainya kata sepakat atau setelah adanya persamaan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga barang yang diperjualbelikan. Dalam hal ini tercapainya kata sepakat tidak menyebabkan barang langsung menjadi hak milik pembeli, tetapi harus dilakukan penyerahan atau *levering* benda. Penyerahan tergantung pada jenis bendanya, yaitu sebagai berikut:<sup>103</sup>

- 4) Benda bergerak. Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyara dan kunci atas benda tersebut.
- 5) Piutang atas nama dan benda tak bertubuh. Penyerahan piutang akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan.
- 6) Benda tidak bergerak. Untuk benda tidak bergerak, penyerahan dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, dikantor penyimpanan hipotek.

---

<sup>102</sup> *Ibid.* hlm. 5.

<sup>103</sup> Evi Ariyani, *op.cit.*, hlm. 31.

## 2. Tanggung Jawab dan Kewajiban Para Pihak

Sebagaimana telah dijelaskan di dalam sub bab sebelumnya, bahwa Perjanjian jual-beli adalah Perjanjian yang bersifat timbal balik (Bilateral, bersegi dua). Di dalam Perjanjian ini kewajiban dan hak ada pada kedua belah pihak (penjual dan pembeli) secara bertimbal balik.<sup>104</sup>

### A. Tanggung Jawab dan Kewajiban Penjual

Pasal 1474 KUH Perdata menentukan bahwa penjual memiliki utama yakni menyerahkan bendanya dan menanggungnya (*hij heft twee hoofverplichten, namelijk de verkchte zaak te leveren en dezrlve te vrijwarenz*). Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada dua kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*vrijwaring*).<sup>105</sup>

Penyerahan itu menurut Pasal 1475 KUH Perdata adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan yang tenteram merupakan konsekuensi atas jaminan oleh penjual kepada pembeli. Dengan jaminan itu, penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.<sup>106</sup>

Selanjutnya Pasal 1495 KUH Perdata menentukan bahwa penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi penuntutan hak melalui Hukum (*vitwinning*) untuk menyerahkan barang yang dijual kepada orang lain, maka penjual wajib mengembalikan uang harga pembelian, kecuali apabila pembeli

---

<sup>104</sup> *Ibid.* hlm. 79

<sup>105</sup> *Ibid.* hlm. 79-80.

<sup>106</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 17.

pada waktu pembelian dilakukan mengetahui adanya penghukuman untuk menyeragkan barang yang dibelinya, atau jika membeli barang itu dengan pernyataan akan memikul sendiri untung-ruginya.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut Hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dari si penjual kepada si pembeli.<sup>107</sup> Secara terperinci, kewajiban penjual adalah sebagai berikut:<sup>108</sup>

1. Menyatakan dengan tegas tentang Perjanjian jual-beli tersebut.
2. Menyerahkan barang. Penyerahan adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang tersebut, yaitu:
  - a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut.
  - b. Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang.
  - c. Barang tak bertubuh dengan cara *cessie*.
  - d. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali diperjanjikan lain.
  - e. Tempat penyerahan dilakukan ditempat di mana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain. Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada penjual.

---

<sup>107</sup> *Ibid.* hlm. 9.

<sup>108</sup> Eviariyani, *op.cit*, hlm. 34-35.

3. Kewajiban menanggung pembeli. Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksudkan agar (1) penguasaan benda secara aman dan tenteram, dan (2) adanya cacat barang-barang tersebut secara tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan (Pasal 1473 KUH Perdata).
4. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata mata untuk perhiasan atau kesenangan.
5. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan.
6. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada pembeli.
7. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersembunyi.
8. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Oleh karena Hukum Perjanjian itu, seperti yang sudah kita lihat diatas, pada dasarnya merupakan Hukum pelengkap (*aan vullend recht, optional law*), kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-undang seperti

disebutkan diatas, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan Perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Namun ini ada pembatasannya, yaitu sebagai berikut:<sup>109</sup>

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal
- b. Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya.

Pasal 1496 KUH Perdata menentukan jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui Hukum unyuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, dalam hanya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau kepada orang lain, untuk menuntut kembali dari penjual:<sup>110</sup>

1. Pengembalian harga pembelian;
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan;

---

<sup>109</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 18.

<sup>110</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 83-84.

3. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. Penggantian biaya, kerugian dan bunga, serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan sekedar itu telah dibayar pembeli.

## **B. Tanggung Jawab dan Kewajiban Pembeli**

Kewajiban pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut Perjanjian. “Harga” tersebut harus berupa jumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli, apabila harga tersebut berupa barang, maka akan merubah Perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau apabila harga tersebut berupa suatu jasa, Perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian “jual-beli” sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual-beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.<sup>111</sup>

Apabila si pembeli dalam penguasaannya atas barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan Hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan diganti, maka ia dapat

---

<sup>111</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 20-21.

menagguhkan pembayaran harga pembelian hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar atas segala gangguan tersebut.

Apabila si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti-rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.<sup>112</sup>

Pasal 1496 KUH Perdata menentukan jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui Hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, dalam hanya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau kepada orang lain, berhak menuntut kembali dari penjual:<sup>113</sup>

1. Pengembalian harga pembelian
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil kepada pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan
3. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang dikeluarkan oleh penggugat asal
4. Penggantian biaya, kerugian dan bunga, serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan sekedar itu telah dibayar pembeli

---

<sup>112</sup> *Ibid.* hlm. 24.

<sup>113</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm 83-84.

### BAB III

## ANALISIS PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG

### A. Analisis Pelaksanaan Perlindungan Hukum Notaris

#### 1. Hubungan Hukum Notaris dengan Para Pihak/Penghadap

Jabatan Notaris diadakan dan kehadirannya dikehendaki oleh aturan Hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan Hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas dan Jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.<sup>114</sup>

Suatu Jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh manusia atau subjek Hukum. Yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh Jabatan ialah Pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan Pejabatnya.<sup>115</sup> Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek Hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi).

---

<sup>114</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 14.

<sup>115</sup> Utrecht. E. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Cetakan Keenam, Jakarta: Ichtiar, 1963), hlm. 159.



Sebagai subjek Hukum, maka Jabatan itu dapat menjamin kesnambungan hak dan kewajiban.<sup>116</sup>

Berdasarkan ketentuan diatas, Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, tapi kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum, tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat umum kepada Pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.<sup>117</sup>

Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas Negara dalam bidang Hukum Keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.<sup>118</sup>

Ketika penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian Notaris membuatkan akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap terjadi hubungan Hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan Hukum yang sudah

---

<sup>116</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 12

<sup>117</sup> *Ibid*, hlm. 13.

<sup>118</sup> *Ibid*. hlm. 14.

ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. Dengan hubungan Hukum seperti itu, maka perlu ditentukan kedudukan hubungan Hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggungugat<sup>119</sup> Notaris.<sup>120</sup>

Untuk memberikan landasan kepada Hubungan Hukum seperti tersebut diatas, perlu ditentukan Tanggungugat Notaris apakah dapat berlandaskan kepada wanprestasi atau perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) atau pemberian kuasa (*latsgeving*), Perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu ataupun persetujuan perburuhan.<sup>121</sup>

Hubungan Hukum antara para penghadap dengan Notaris dapat dimasukkan atau dikualifikasikan dalam bentuk sebuah wanprestasi jika terjadi hubungan Hukum secara kontraktual, misalnya para penghadap memberi kuasa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Para penghadap datang kepada Notaris karena keinginan para penghadap sendiri, dan pada dasarnya semua Notaris terbuka untuk siapa saja, dan suatu hal tidak tepat jika orang yang datang kepada Notaris terlebih dahulu harus membuat Perjanjian pemberian kuasa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu, dalam hal ini membuat akta. Dengan tidak adanya Perjanjian baik tertulis atau lisan yang dinyatakan secara tegas atau tidak antara Notaris dengan para pihak untuk membuat akta yang diinginkannya, maka tidak tepat jika hubungan Hukum antara

---

<sup>119</sup> Istilah tanggungugat dipergunakan terutama terhadap kesalahan-kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan Jabatan-jabatan khusus tertentu (*Beroepsaansprakelijkheid*), Marthalena Pohan Tanggungugat Advocat, Dokter dan Notaris, Bina Ilmu Surabaya, 1985, hlm. 11.

<sup>120</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 17

<sup>121</sup> *Ibid*

Notaris dan para pihak dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual yang jika Notaris wanprestasi dapat dituntut digugat dengan dasar gugatan Notaris telah wanprestasi.<sup>122</sup>

Pada dasarnya bahwa hubungan Hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta dihadapan atau oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan antara Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan dengan Pasal 1869 BW, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dengan alasan: (1) tidak berwenangnya Pejabat umum yang bersangkutan, atau (2) tidak mempunya Pejabat umum yang bersangkutan, atau (3) cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum, maka hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan Hukum atau dengan kata lain hubungan Notaris dan para penghadap dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum, karena:<sup>123</sup>

- 1) Notaris tidak berwenang membuat akta yang bersangkutan.
- 2) Tidak mempunya Notaris yang bersangkutan dalam membuat akta.
- 3) Akta Notaris cacat dalam bentuknya.

Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap

---

<sup>122</sup> *Ibid*

<sup>123</sup> *Ibid*, hlm. 19.

Notaris. Sehingga isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan dari para penghadap itu sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUJN. Oleh karena itu, jika isi akta dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, maka hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan mereka sendiri.<sup>124</sup>

Jika akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan, maka untuk menyelesaikan harus didasarkan pada Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris sebagai suatu alat bukti yang sempurna.<sup>125</sup> Dalam kaitan ini perlu diberi penekanan dan penjelasan terhadap alat bukti tertulis dapat berupa tulisan yang mempunyai nilai pembuktian. Secara tertulis tersebut dapat berupa surat (secara umum) dan surat dalam bentuk tertentu serta tata cara pembuatan dengan Pejabat yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini akan dibahas mengenai akta Notaris dan akta Otentik yang disebutkan pada Pasal 1 dan 15 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) ada istilah akta Notaris.<sup>126</sup>

## **2. Asas-asas dalam Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris**

Pelaksanaan tugas dan Jabatan Notaris selain harus tunduk dan patuh kepada UUJN dan Kode Etik Notaris tentunya harus memperhatikan beberapa asas dalam pelaksanaan tugas Jabatan Notaris. Asas diperlukan sebagai dasar/pedoman dalam pelaksanaan tugas dan Jabatan Notaris yang baik dan benar

---

<sup>124</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010), hlm. 2.

<sup>125</sup> *Ibid*, hlm. 4.

<sup>126</sup> *Ibid*, hlm. 5.

dalam memberikan pelayanan dibidang Hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya.<sup>127</sup>

Sudarsono dalam Kamus Hukumnya memberikan pengertian terhadap asas yang mempunyai arti sebagai Hukum dasar. Dasar dalam artian sesuatu menjadi tumpuan berpikir atau berpedapat atau sebagai dasar cita-cita (perkumpulan atau organisasi).<sup>128</sup> Sementara itu Bellefroid sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian tentang asas Hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari Hukum positif dan oleh ilmu Hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum.<sup>129</sup>

### 3. Akta Otentik

Dalam Pasal 1867 KUH Perdata disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan Pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:<sup>130</sup>

- a. Akta itu harus dibuat (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Otentik atau *Authentiek*<sup>131</sup> dapat diartikan: bersifat umum, bersifat Jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam akta:

---

<sup>127</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta; UII Press, 2016), hlm. 37.

<sup>128</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta; Rieneka Cipta, 2007), hlm. 37.

<sup>129</sup> Sudikno Mertokusumo (IV), *Penemuan Hukum Sebuah pengantar*, (Yogyakarta; Liberty, 2009), hlm. 5.

<sup>130</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 5-6.

authentieke akte. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah, akan tetapi juga beberapa Pejabat Negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pekerjaannya.

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

- a. Tulisan
- b. Saksi-saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Arti kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap.

Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada Pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.<sup>132</sup>

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa

---

<sup>131</sup> N.E Algra, H.R.W Gokkel – dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae*, Belanda Indonesia, (Jakarta; Binacipta, 1983), hlm. 37.

<sup>132</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 6.

akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, dibuat dihadapan Pejabat-pejabat (Pegawai Umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.<sup>133</sup> Dalam hal ini akta Notaris memiliki karakter Yuridis, yaitu:<sup>134</sup>

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

#### **4. Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Bertentangan Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris**

Peraturan-peraturan Hukum yang berkaitan dengan akibat Hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan Perundang-

---

<sup>133</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>134</sup> *Ibid*, hlm. 17-18.

undangan yang berlaku yang berakibat akta Notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formil dan materiil, serta akta Notaris dibuat tidak sesuai dengan aturan Hukum tentang pembuatan akta Notaris. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka konsekuensi Hukum akta Notaris menjadi:<sup>135</sup>

1. Dapat dibatalkan (*Verniegbaar*).
2. Batal demi Hukum (*Nietigheid Van Rechtswege*).
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri.
5. Dibatalkan oleh Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

Akta Notaris yang batal demi Hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya:<sup>136</sup>

1. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*).
2. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*).
3. Unsur materiil (*Materiele Bewijskracht*).
4. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUH Perdata tentang suatu hal tertentu (*Een Onderwerp*).
5. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata tentang kausa yang diperbolehkan (*Een Geoorlofde Oorzaak*).

---

<sup>135</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 81.

<sup>136</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit*, hlm. 99.



Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari mendefinisikan objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan, artinya dalam pembuatan kontrak (akta notaris) apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat diterapkan.<sup>137</sup>

Sedangkan Agus Yudha berpendapat, suatu hal objek tertentu (*een onderwerp*) dalam Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat ketiga, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasannya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum). Lebih lanjut mengenai hal atau objek tertentu ini dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata sebagai berikut:<sup>138</sup>

a. Pasal 1332 KUH Perdata menegaskan:

Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok Perjanjian

b. Pasal 1333 KUH Perdata menegaskan:

Suatu Perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

c. Pasal 1334 KUH Perdata menegaskan:

Barang yang baru ada pada waktu akan datang, dapat menjadi pokok suatu Perjanjian.

---

<sup>137</sup> Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, (Malang: Tunggal Mandiri Publishing, 2009), hlm. 23.

<sup>138</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian dan Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 191.

Substansi Pasal-pasal tersebut diatas memberikan pedoman bahwa dalam berkontrak (dituangkan dalam akta otentik) harus memenuhi hal atau objek tertentu. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak (prestasi) dapat dilaksanakan oleh para pihak. Bahwa “tertentu” tidak harus dalam artian gramatikal dan sempit harus ada ketika kontrak dibuat, dimungkinkan juga untuk hal atau objek tertentu tersebut sekedar ditentukan jenis, sedang mengenai jumlah dapat ditentukan kemudian hari.<sup>139</sup>

## **B. Perlindungan Hukum Notaris ditinjau dari Aspek Perdata, Pidana, dan UUJN Terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali**

### **1. Perlindungan Hukum Notaris**

Profesi Notaris ini dilindungi oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN), namun MKN hanya memiliki peran melindungi profesi Notaris bukan personal Notaris. Dengan demikian, ketika Notaris melakukan atau diduga melakukan suatu tindak pidana yang tidak ada kaitannya dengan tugas jabatan Notaris, maka Penyidik tidak perlu meminta persetujuan MKN untuk memeriksanya. Sebaliknya, jika MKN Wilayah (MKNW) menerima permohonan persetujuan pemeriksaan Notaris atas dugaan tindak pidana di luar pelaksanaan tugas jabatan Notaris, maka MKNW harus menolaknya dengan alasan “tidak berwenang” memberikan persetujuan atau penolakan pemeriksaan atas kasus tersebut.<sup>140</sup>

Oleh karena itu, Notaris harus memiliki Integritas moral yang baik, ketelitian dan ketrampilan yang baik dalam membuat akta otentik yang sesuai

---

<sup>139</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *op.cit*, hlm. 102.

<sup>140</sup> *Perlindungan Hukum Notaris*, <http://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>, 16 Oktober 2018, 18:10 WIB.

dalam peraturan Notaris. Jika akta otentik tersebut sudah sesuai dengan peraturan UU Notaris, maka Notaris tidak perlu takut jika dipanggil kepolisian untuk dimintai keterangan. Hal ini justru dapat membantu kepolisian dalam menegakkan Hukum di Indonesia.

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah Jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan Jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang Notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.<sup>141</sup>

Jual beli dengan hak untuk membeli (*koop en verkoop met beding van wederinkoop*) ini adalah suatu perjanjian jual beli dimana dalamnya terdapat suatu kesepakatan bahwa pihak penjual diberikan hak untuk membeli kembali (*recht wederinkoop, rights to repurchase*) barang yang telah dia jual dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai dengan semua biaya yang telah dikeluarkan pembeli untuk pelaksanaan jual beli dan penyerahannya.

---

<sup>141</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan, Cetakan kedua*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993) hlm. 229.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dapat didasari misalnya seseorang memerlukan uang dengan segera. Cara yang dapat dia tempuh yaitu dengan menjual suatu barang yang dia miliki. Padahal barang tersebut merupakan barang yang sangat dia sayangi karena barang itu merupakan kenangan dari pemberian orang tuanya, namun di lain pihak dia dalam keadaan mendesak, sangat memerlukan uang, sehingga terpaksa barang tersebut dia jual. Dia berkeinginan suatu saat barang yang dijualnya itu dapat dia beli kembali.<sup>142</sup>

Perjanjian jual beli dengan hak membeli dapat dikategorikan sebagai perikatan bersyarat batal. Apabila syarat untuk hak membeli dipenuhi, maka penjual dapat membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak. Dengan batalnya perjanjian jual beli tersebut, maka kembali kepada keadaan semula. Konsekuensi ini juga mengikat pada pihak ketiga. Penjual menuntut kembali barang yang dijualnya dan disertai dengan harga pembelian serta memberikan penggantian biaya-biaya yang ditentukan Pasal 1532 KUH Perdata.<sup>143</sup>

Menurut M Yahya Harahap, hal tersebut pasti menimbulkan kerumitan. Misalnya A tanah dari B dengan hak membeli. Sebelum B menggunakan haknya untuk membeli kembali, A telah menjual tanahnya kepada C serta sekaligus dilakukan balik nama. Jelas sekali terjadi kerumitan jika B benar-benar akan melaksanakan haknya. Adalah lebih tepat jika ditempuh penyelesaian untuk tidak mengembalikan kepada keadaan semula. Cukup A membayar sejumlah ganti rugi kepada B, sehingga C benar-benar aman menikmati barang yang dia beli, yang

---

<sup>142</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 107.

<sup>143</sup> *Ibid.* hlm. 111.

mungkin ketika dibelinya, A tidak memberitahu adanya syarat untuk membeli kembali pemilik semula.<sup>144</sup>

Dalam hal ini risiko lebih dibebankan kepada para pihak (klien) apabila dalam akta pengikatan jual beli tersebut dijadikan satu dengan akta utang piutang / pinjam meminjam uang, dengan adanya akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang maka secara langsung kepemilikan telah berpindah kepada kreditur, sehingga menurut sudut pandang pihak kreditur kepastian Hukum pihak kreditur menjadi lebih terjamin, namun tidak memperhatikan risiko debitur apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, sehingga hal tersebut seharusnya tidak dibenarkan.<sup>145</sup>

Dalam hal ini seharusnya akta tersebut tidak boleh memihak, sehingga memiliki kekuatan Hukum yang sama, karena apabila akta tersebut dibuat maka akta tersebut merupakan Perjanjian semu, dan batal demi Hukum apabila Notaris mengetahui bahwa akta pengikatan jual beli tersebut bertujuan untuk utang piutang, seharusnya apabila Notaris mengetahui hal tersebut, para pihak disarankan untuk menggunakan Perjanjian utang piutang dengan menggunakan Hak Tanggungan, sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dikemudian hari.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 203.

<sup>145</sup> Muchammad Agus Hanafi, S.H, Notaris & PPAT di Yogyakarta, Senin, 24 September 2018, 12.15 WIB.

<sup>146</sup> Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum, Notaris & PPAT di Yogyakarta, Selasa, 25 September 2018, 11.00 WIB.

Di dalam praktik penggunaan jual beli dengan hak membeli kembali sedikit banyak telah menyimpang dari menyimpang hakikat ketentuan Undang-undang, Ketentuan Pasal 1519 KUH Perdata untuk tujuan lain, misalnya:<sup>147</sup>

1. Untuk tujuan memperoleh uang.

Misalnya seseorang memerlukan uang. Kemudian dia mencari seorang kreditor untuk meminjam uang. Selanjutnya dibuat Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, tetapi rumah dan tanah yang dijual itu tetap dikuasai penjual (debitor). Jadi, disini tidak ada penyerahan kepemilikan. Dengan demikian, inkonkreto yang terjadi bukanlah Perjanjian jual beli, melainkan Perjanjian pinjam-meminjam uang dengan “pegangan” yang bersifat seolah-olah bersifat gadai (*pand verhouding*).

2. Untuk tujuan memperkuat kedudukan kreditor.

Disini awalnya juga sesungguhnya terjadi Perjanjian pinjam meminjam uang, tetapi kemudian formalitasnya dibuat Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Dengan akta Perjanjian jual beli itu, kreditor lebih terjamin kepentingan pemenuhan prestasi debitor. Jika barang tersebut dialihkan lagi atau dibebani dengan hak-hak kepada pihak ketiga, maka debitor dapat melakukan perlawanan (*verzet*) atas dasar hak milik yang dengan hak jual beli.

3. Untuk tujuan menghindari larangan Hukum atas klausul milik *beding*.

Di sini, jika Perjanjian pinjam-meminjam dengan agunan yang memuat klausul *beding*, mungkin kreditor menyadari bahwa demikian bertentangan dengan Hukum. Karena itu, agar benar-benar barang yang menjadi “pegangan” milik

---

<sup>147</sup> *Ibid.* hlm. 206.

kreditor jika debitor ingkar janji membayar pinjamannya pada waktu yang ditentukan dalam Perjanjian. Untuk maksud itu, jalan yang digunakan adalah melakukan jual beli dengan hak membeli kembali yang pura-pura. Dengan cara ini, maka dianggapnya tidak ada lagi ketentuan Hukum yang menghalangi untuk langsung memiliki barang yang menjadi agunan pinjam-meminjam uang tersebut.

Berkaitan dengan jual beli dengan hak membeli kembali, Notaris di Yogyakarta menyebutkan bahwa Perjanjian jual beli dengan membeli hak kembali tidak diperbolehkan, karena hubungan Hukumnya harus jelas, apakah hubungan Hukumnya pinjam meminjam uang atau hubungan Hukum jual beli, apabila Perjanjian pinjam meminjam namun menggunakan akta jual beli maka hal tersebut merupakan penyelundupan/penyelubungan Hukum, karena apabila hal tersebut bertujuan untuk utang piutang maka seharusnya dibuat akta pinjam meminjam uang, bukan akta jual beli dengan tujuan untuk membeli kembali.<sup>148</sup>

Menurut Notaris di Yogyakarta, selama ini tidak pernah ada klien yang meminta dibuatkan akta tersebut kepada beliau, beliau menyebutkan bahwa seharusnya setiap Notaris memiliki pengetahuan Hukum yang luas, sehingga apabila terdapat klien yang berkehendak untuk dibuatkan akta jual beli untuk kepentingan utang piutang dengan tujuan membeli kembali diberikan edukasi secara jelas mengenai hal ini, karena seharusnya akta tersebut tidak diperbolehkan.<sup>149</sup>

---

<sup>148</sup> Hj. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Notaris & PPAT di Yogyakarta, Kamis, 20 September 2018, 11.25 WIB.

<sup>149</sup> Hj. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Notaris & PPAT di Yogyakarta, Kamis, 20 September 2018, 11.25 WIB.

Terkadang jual beli dengan hak membeli kembali ini dikaitkan dengan penyesuaian inflasi. Dalam hal ini Perjanjian jual beli ditambah dengan klausul “Jika penjual hendak menggunakan haknya untuk membeli kembali, harga pembayaran yang harus dikembalikan penjual harus disesuaikan dengan harga pasar”. Dengan klausul ini jelas bahwa agar harga pembelian kembali disesuaikan dengan gerak inflasi. Hal ini dilakukan guna menghindari kerugian oleh pembeli.<sup>150</sup>

Dalam suatu Perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali itu sudah barangtentu dikandung maksud bahwa si pembeli selama jangka waktu diperjanjikan itu tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena ia setiap waktu dapat diminta menyerahkan kembali barang itu kepada si penjual. Namun apabila ia menjual barangnya kepada orang lain, dan barang ini adalah barang bergerak, maka pembeli kedua ini adalah aman, artinya tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barangnya kepada penjual pertama. Orang ini (penjual pertama) hanya dapat menuntut ganti-rugi dari si pembeli (pertama) yang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk memenuhi janjinya.

Lain halnya apabila yang diperjual-belikan itu suatu benda tak bergerak. Dalam hal ini si penjual yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam Perjanjian jual-beli yang kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut (Pasal 1523). Ini berarti bahwa, jika yang diperjual-belikan itu suatu benda tak bergerak, maka janji untuk membeli kembali

---

<sup>150</sup> *Ibid.* hlm. 209.



yang telah diadakan untuk kepentingan si penjual itu harus ditaati oleh pihak ketiga.<sup>151</sup>

## **2. Keabsahan Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris**

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur mengenai ketentuan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa sanksi terhadap akta yang dibuatnya dan terhadap Notaris. Sanksi terhadap akta yang dibuatnya menjadikan akta yang dibuat oleh Notaris berubah statusnya dari akta otentik atau menjadi akta di bawah tangan, sedangkan untuk Notaris diberikan sanksi mulai dari teguran hingga berujung pada pemberhentian dengan tidak hormat.

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan Hukum, apabila melakukan pelanggaran terhadap larangan tersebut maka akan diikuti oleh sanksi yang berupa pidana tertentu. Dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris maka pidana yang dimaksudkan adalah pidana yang dilakukan oleh Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang diamanahkan oleh UUJN, bukan merupakan kapasitas pribadi atau individu dari Notaris tersebut sebagai subjek Hukum. Unsur-unsur perbuatan pidana tersebut meliputi:<sup>152</sup>

---

<sup>151</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 29.

<sup>152</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009) hlm. 38-39.

a. Perbuatan (manusia)

Perbuatan merupakan tindakan dan kejadian yang ditimbulkan oleh perbuatan tersebut, Moeljatno berpendapat yang dimaksud dengan perbuatan manusia dalam unsur-unsur tindak pidana adalah kelakuan dan kejadian yang ditimbulkan oleh kelakuan. Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa: *“Dalam Hukum pidana, kelakuan atau tingkah laku itu ada yang bersifat positif dan yang negatif. Di dalam hal kelakuan yang bersifat positif dan yang negatif. Di dalam hal kelakuan yang bersifat positif terdakwa berbuat sesuatu, sedangkan dalam hal yang bersifat negatif seseorang tidak berbuat sesuatu yang seharusnya dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan kelakuan adalah sikap jasmani, sebab tidak berbuat sesuatu tidak dapat dimasukkan dalam pengertian tersebut dan yang termasuk dalam pengertian kelakuan tersebut terbatas hanya pada sikap jasmani yang disadari saja.”*

b. Memenuhi rumusan Undang-undang (syarat formil)

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai tindak pidana apabila telah memenuhi rumusan atau unsur-unsur yang terkandung dalam aturan tersebut. Hal ini berasal dari adanya asas legalitas *“nullum delictum nulla poena sine pravia lege poenali”*

c. Bersifat melawan Hukum

Selain dua unsur di atas, untuk dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana juga harus memenuhi unsur yang ketiga yaitu unsur melawan Hukum, unsur ini merupakan unsur yang mutlak dari tindak pidana.

Perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali di dalam praktek sering dipakai untuk menyelubungi suatu Perjanjian *pinjam uang* dengan pemberian *jaminan* kebendaan, yang seharusnya dibuat dalam bentuk hipotik. Sudah barang tentu dalam suatu perkara dimuka Hakim, beban untuk membuktikan bahwa Perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali *in casu* sebetulnya adalah staats Perjanjian pinjam uang, dengan jaminan diletakkan pada pundaknya pihak penjual.

Akta pengikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan utang piutang ada kemungkinan dibatalkan oleh pihak Pengadilan, dibatalkan atau tidaknya tergantung dari keputusan Hakim. Dalam hal ini Notaris hanya sebatas mencantumkan keinginan/keperluan para pihak ke dalam suatu akta, seharusnya dalam pembuatan akta jual beli untuk kepentingan utang piutang tidak dibenarkan, dan Notaris memiliki hak untuk menolak dalam pembuatan akta tersebut, karena seharusnya pengikatan akta jual beli dengan akta utang piutang/pinjam meminjam tidak dijadikan satu. Sehingga dalam hal ini Notaris perlu dibekali ilmu kenotariatan yang cukup matang, dan diperlukannya ketelitian, baik secara teori maupun praktek, dengan tujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.<sup>153</sup>

Menarik perhatian adalah bahwa dalam hubungan ini *Civil Code of the Philippines* memberikan beberapa petunjuk untuk mempersangkakan bahwa suatu “*sale with right to re purchase*” (jual-beli dengan membeli hak kembali) suatu “*mortgage*” (semacam hipotik), yaitu dalam hal:

---

<sup>153</sup> Muchammad Agus Hanafi, S.H, Notaris & PPAT di Yogyakarta, Senin, 24 September 2018, 12.15 WIB.

- a. Apabila harga tidak seimbang dengan nilai barang sebenarnya.
- b. Apabila si penjual tetap menguasai barangnya sebagai penyewa atau lain sebagainya;
- c. Apabila setelah lewatnya jangka waktu untuk membeli kembali, dikeluarkan suatu Perjanjian lain untuk memperpanjang waktu atau memberikan jangka waktu baru;
- d. Apabila si pembeli menahan sebagian dari harga barang untuk dirinya sendiri;
- e. Apabila si penjual mengikatkan diri untuk membayar pajak-pajak mengenai barang yang dijualnya.

Sehubungan dengan klausul tersebut perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1519 jo Pasal 1532 KUH Perdata. Pasal 1519 KUH Perdata menentukan bahwa kekuasaan untuk membeli barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji di mana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga semula disertai penggantian yang disebutkan Pasal 1532.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 117

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan keseluruhan dari beberapa uraian diatas, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak adanya Perlindungan Hukum yang kuat terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang yang diatur di dalam UUJN, karena akta tersebut merupakan tindakan penyelembungan Hukum yang seharusnya tidak diperbolehkan, dan pihak kreditor tidak memiliki kekuatan Hukum yang jelas apabila debitor mengalami wanprestasi dikemudian hari, sehingga pihak kreditor akan mengalami kesulitan dalam mengeksekusi agunan tersebut. Walaupun Notaris tidak turut serta di dalam Perjanjian tersebut, namun kedepannya akan beresiko bagi para pihak, karena akta tersebut dibuat atas kesepakatan para pihak, kemudian Notaris memformulasikan ke dalam suatu akta yang telah disepakati bersama, hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat 1 yang berbunyi:

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

2. Adapun tanggung jawab para pihak dalam Perjanjian perikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan pengakuan hutang tidak memiliki kekuatan Hukum, dan Keabsahan akta tersebut ada kemungkinan dibatalkan karena tidak sesuai dengan peraturan Undang-undang, sehingga apabila terjadi wanprestasi maka besar kemungkinan akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan, karena terdapat penyelubungan Hukum di dalamnya, hal ini tergantung dari keputusan Hakim dalam memutuskan perkara tersebut.

## **B. Saran**

1. Bagi Notaris sebaiknya memberikan edukasi kepada klien apabila para pihak berkehendak untuk dibuatkan akta jual beli untuk kepentingan utang piutang, dan selalu berusaha untuk memperhatikan/mengutamakan hak/kewajiban para pihak, karena masih terdapat Notaris yang belum sepenuhnya memberikan edukasi kepada masyarakat/klien yang datang, sehingga masih ada klien yang menganggap bahwa akta tersebut tidak memiliki problem Hukum, dan banyak dikalangan masyarakat menganggap bahwa akta tersebut sah-sah saja karena telah dibuat oleh Notaris. Seharusnya masing-masing Notaris memiliki kehendak untuk memberikan edukasi terhadap seluruh klien yang datang apabila akta yang dibutuhkan oleh klien tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang, dengan adanya edukasi yang diberikan kepada klien tersebut diharapkan akta tersebut memiliki kekuatan Hukum untuk para pihak. Selain hak/kewajiban para pihak menjadi terpenuhi hal ini bertujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, walaupun dalam Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN ditegaskan bahwa isi akta merupakan kehendak

dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris, namun Notaris memiliki kewajiban untuk memberikan pengarahannya serta edukasi kepada klien. Jika upaya tersebut sudah dilakukan dengan benar, maka Notaris sudah menjalankan Jabatannya dengan benar, hal ini sesuai dengan UUJN sebagai berikut:

- 1) Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
  - 2) Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN yang berbunyi: Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
2. Bagi para pihak seharusnya dapat mengetahui kembali mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris, sehingga dikemudian hari para pihak memiliki perlindungan Hukum yang jelas atas akta yang telah dibuat tersebut, dan tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan, sehingga masing-masing pihak memiliki perlindungan Hukum yang sama, dan para pihak harus mendapatkan hak/kewajiban yang sama atas akta tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adam Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung.
- Adjie Habib, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adjie Habib, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.
- Adjie Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Adonara Floranta Firman, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Algra N.E, Gokkel H.R.W – dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae*, Belanda Indonesia, Binacipta, Jakarta.
- Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Ariyani Evi, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombak, Yogyakarta.
- Bagus Lorens, *Kamus Filsafat*, Jakarta.
- Billah Ma'sum Mohd., *Shariah Standard of Business Contract*, A.S. Noordeen, Kuala Lumpur.
- Black Campbell Henry, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co. St. Paul-Minnesota.
- Budiono Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Darus Hadi Luthfan. M, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Emanuel Steven, *Contracts*, Aspen Publisher A Wolters Kluwer Company, New York.
- Friedmann Lawrence, *Pengantar Hukum Amerika, (American Law an Introduction)*, Terjemahan oleh Whisnu Basuki, Tata Nusa, Jakarta



- Fuady Munir, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap Yahya. M, *Segi-segi Perjanjian Hukum*, (Banda Aceh; Penerbit Alumni,
- Hartkamp S. Arthur , *Civil Code Revision in The Netherland 1947-1992*, dalam P.P.C. Haanapel & Ejan Mackaay, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek (Het Vermogensrecht)*, Kluwer Law and Taxation Publisher, Deventer.
- Hernoko Yudha Agus, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Kencana, Surabaya.
- Hoeve Van W, *Kamus Belanda-Indonesia*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Kelsen Hans, diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta
- Khairandy Ridwan, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press. Yogyakarta.
- Khairandy Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Marjanne Termorshuizen-Art, et.al, *Indonisch-Nederland Wordenboek Privaatrecht, Goederenrecht*, Leiden: Koninklijk Institut voor Tall, Land en Volkunde
- Ma'sum Billah Mohd., *Shariah Standard of Business Contract*, A.S. Noordeen, Kuala Lumpur.
- Mertokusumo Sudikno (IV), *Penemuan Hukum Sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad Abdul, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan II*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Neufeldt Victoria (Editor in Chief), *Webster's Third New International Dictionary*, Prentice Hall.
- Prodjodikoro Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Raden Notodisoerjo Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan, Cetakan kedua*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- R.M. Suryodiningrat, *Azs-Azs Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung.
- Santosa Lukman, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang.
- Satrio. J, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rieneka Cipta, Jakarta.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisis Kasus)*, Prenamedia Group, Jakarta.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.

Untung Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta

Utrecht. E., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Penerbitan dan Balai Buku Ichtar Djakarta, Jakarta.

Wardiono Kelik, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, Penerbit Ombak, Yogyakarta.

*Webster Third New International Dictionary*, Merriam-Webster Inc., Publisher Springfield, Massachusetts, U.S.A

Windari Artha Ratna, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Singaraja.

Yahanan Annalisa, Syaifuddin Muhammad, dan Mutiari Laili Yunial, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang.

## **B. DATA ELEKTRONIK**

*Perlindungan Hukum Notaris*, <http://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>, 16 Oktober 2018, 18:10 WIB

## **C. PERUNDANG-UNDANGAN**

KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris)

## LAMPIRAN

Pertanyaan Wawancara Notaris:

1. Bagaimana pendapat Anda mengenai akta pengikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan utang piutang ?
2. Apa yang Anda lakukan apabila ada klien yang meminta dibuatkan akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang ?
3. Apakah sudah ada klien yang meminta dibuatkan akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang ?
4. Bagaimana pendapat Anda apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi ketika akta pengikatan jual beli tersebut dijadikan sebagai pengakuan hutang ?
5. Apakah sudah ada rekan Anda atau Anda sendiri yang mengalami kasus ketika klien meminta dibuatkan akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang ?
6. Menurut pendapat Anda apabila ada salah satu pihak yang tidak setuju dikemudian hari apakah akta pengikatan jual beli tersebut dibatalkan ?
7. Klien yang datang untuk meminta dibuatkan akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang rata-rata dari pihak perbankan atau perseorangan ?
8. Menurut Anda apabila ada kasus seperti ini kira-kira pihak manakah yang dirugikan dan yang diuntungkan ?
9. Seberapa besar peranan penting akta tersebut terhadap kepentingan para pihak dan kekuatan Hukum dari masing-masing pihak ?
10. Bagaimana solusi terbaik Anda untuk mengurangi resiko ketika ada klien yang meminta dibuatkan akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang ?





**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM PASCASARJANA**

PROGRAM DOKTOR (S3) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Nomor : 104/Ket/70/PPs-FH/MKN/IX/2018  
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.  
Notaris & PPAT  
Muchammad Agus Hanafi, S.H.  
Di  
Jl. Atmosukarto No. 11 Kotabaru Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : IVAN CHAIRUNANDA KUSUMA PUTRA, S.H.  
NPM : 16921012

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG". Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di instansi/lembaga milik Bapak dengan daftar pertanyaan terlampir, untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 13 September 2018  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si.



**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM PASCASARJANA**

PROGRAM DOKTOR (S3) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Nomor : 104/Ket/70/PPs-FH/MKN/IX/2018  
 Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.  
 Notaris & PPAT  
 Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.  
 Di  
 Jl Jayaningprangan No. 9 Gunung Ketur Pakualaman Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : IVAN CHAIRUNANDA KUSUMA PUTRA, S.H.  
 NPM : 16921012

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG". Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di instansi/lembaga milik Bapak dengan daftar pertanyaan terlampir, untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 13 September 2018  
 Ketua Program Studi  
 Magister Kenotariatan,

Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si.



**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM PASCASARJANA**

PROGRAM DOKTOR (S3) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Nomor : 104/Ket/70/PPs-FH/MKN/IX/2018  
 Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.  
 Notaris & PPAT  
 Pandam Nurwulan, S.H., M.H.  
 Di  
 Jl. Gambiran 10 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr. wb.*

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa nama-nama mahasiswa sebagai berikut;

Nama Mhs : **IVAN CHAIRUNANDA KUSUMA PUTRA, S.H.**  
 NPM : 16921012

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG". Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, wawancara serta mengakses data-data di instansi/lembaga milik Bapak dengan daftar pertanyaan terlampir, untuk mendukung penulisan Tesis yang bersangkutan.

Demikian surat permohonan ini dibuat untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Yogyakarta, 13 September 2018  
 Ketua Program Studi  
 Magister Kenotariatan,



Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si.