

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Overeenkomst adalah istilah yang digunakan untuk merujuk pada perjanjian. Bagi R, istilah ini menunjukkan adanya kesepakatan yang terjadi antara dua pihak. Subekti dan R adalah dua individu yang terlibat. Tjitrosudibio mengartikan kata "*overeenkomst*" dalam KUHPerdara sebagai "persetujuan". Hal ini tertera dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menjelaskan tentang terbentuknya kewajiban karena adanya persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat dan berdasarkan hukum.⁵ Dalam bukunya yang berjudul *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Sukarmi menjelaskan bahwa perjanjian dan persetujuan dianggap sama. Ia juga mengatakan bahwa dalam Buku III KUHPerdara juga dijelaskan mengenai hubungan hukum yang tidak bergantung pada persetujuan atau perjanjian.⁶

Istilah "*overeenkomst*" dapat diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia sebagai "perjanjian" atau "persetujuan", namun istilah "*overeenkomst*" tidak identik dengan istilah "*verbinten*" ketika dikaitkan dengan Pasal 1233 KUHPerdara yang mengacu pada arti perjanjian dan undang-undang sebagai bagian dari perikatan.⁷ Meskipun kata "*verbinten*" bisa diartikan sebagai perjanjian, tetapi karena konteksnya adalah Hukum Perikatan yang diatur.

⁵ Taufiq Hidayat Lubis. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Vol 2. No 3. Hal 177-190. 2022

⁶ Sukarmi. *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha (Cyberlaw Indonesia)*

⁷ Kamus Hukum Online Indonesia

dalam Buku ke-3 KUHPerdara, makna dari kata "*verbinten*" bukanlah

perjanjian, namun dapat dijelaskan oleh beberapa ahli sebagai perikatan.⁵

Dari penjelasan di atas, kita bisa mengerti bahwa kata "*overeenkomst*" memiliki arti kesepakatan. Arti dari *overeenkomst* tidak dapat disamakan dengan *verbinten* karena dalam bidang Hukum Perikatan yang diatur di Buku-3 KUHPdata, keduanya memiliki perbedaan yang jelas. Meskipun demikian, keduanya memiliki hubungan yang saling terkait. Apa yang sebenarnya dimaksud dengan perjanjian? Jika kita menggunakan pengertian kata "Perjanjian" dalam Bahasa Indonesia, yaitu "*agreement*", berdasarkan definisi dalam *Black's Law Dictionary*, "*agreement*" dapat diartikan sebagai kesepakatan yang saling timbal-balik. Dalam hal ini, perjanjian adalah kesepakatan saling bertimbang-balik antara dua orang atau lebih mengenai hak dan kewajiban mereka, baik yang berkaitan dengan masa lalu maupun masa depan.⁸

Perjanjian merupakan suatu kejadian di mana seseorang berkomitmen kepada orang lain atau dua orang saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu hal.⁹ Dari kejadian tersebut, terjalinlah suatu hubungan antara dua individu atau dua kelompok yang dikenal sebagai perikatan. Perjanjian ini menciptakan kewajiban antara dua individu atau dua kelompok yang terlibat dalam perjanjian tersebut.¹⁰ Perjanjian digunakan sebagai sarana untuk menjembatani atau menggabungkan kepentingan yang berbeda antara 2 pihak.

⁵ *Ibid*

⁸ *Black Law Dictionary*

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Hal 1.

¹⁰ Dewi A. *Perjanjian Berbahasa Asing Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Vol 1. No 1. Hal 16. 2013

atau lebih, melalui perjanjian tersebut, perbedaan tersebut diakomodasi dan kemudian diatur dengan peraturan hukum, sehingga mengikat semua pihak yang terlibat. Dalam mencapai kepastian dan keadilan dalam perjanjian bisnis, penting untuk memperhatikan mekanisme hubungan kontraktual yang berfungsi secara proporsional, yang memfasilitasi penyesuaian dan kesepakatan antara pihak-pihak yang berbeda.¹¹

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, selain memenuhi syarat yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, juga perlu memperhatikan dan menerapkan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian akan menjadi landasan bagi para pihak dalam menetapkan dan menciptakan sebuah perjanjian dalam aktivitas hukum sehari-hari. Dengan demikian, semua asas tersebut sangat penting dan harus benar-benar diperhatikan oleh pihak yang membuat perjanjian agar mereka dapat mencapai dan mewujudkan tujuan akhir kesepakatan sesuai dengan keinginan semua pihak.¹²

Dalam hukum perjanjian dikenal lima asas yang penting yang terdiri dari sebagai berikut:²³

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-*

¹¹ Sri Istiwati. Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen. Vol 4. No 1. Hal 210

¹² Ghea Kiranti M. Shalihah¹ Max Sepang² Josina E. Londa³. Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian. 2022

²³ Niru Nita Sinaga. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. Vol 7. No 2. Hal 115-117. 2018

undang bagi mereka yang membuatnya".¹³ Prinsip dasar kebebasan

berkontrak memungkinkan seseorang untuk mengadakan perjanjian dengan isi apapun yang tidak melanggar undang-undang, moral, dan ketertiban masyarakat. Ruang lingkup dasar konsep kebebasan dalam membuat perjanjian di Indonesia meliputi beberapa aspek, seperti kebebasan dalam menentukan apakah akan membuat perjanjian atau tidak, kebebasan untuk memilih pihak yang akan berperjanjian, kebebasan dalam menentukan alasan atau kausa dari perjanjian yang akan dibuat, kebebasan dalam menentukan objek perjanjian, kebebasan dalam menentukan bentuk atau format perjanjian, serta kebebasan dalam menerima atau menyimpang dari ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Penerapan prinsip kebebasan berkontrak ini tidaklah tanpa batasan, KUHPPerdata mengatur pembatasan atau persyaratan yang harus dipatuhi. Esensi dari pembatasan ini dapat ditemukan di antara hal-hal berikut:

- 1) Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPPerdata, perjanjian dianggap tidak sah jika tidak terdapat persetujuan dari semua pihak yang terlibat dalam pembuatannya.¹⁴
- 2) Menurut Pasal 1320 ayat (2) KUHPPerdata, kebebasan seseorang untuk mengatur perjanjian dibatasi oleh kemampuan atau kapasitas yang dimilikinya.¹⁵
- 3) Menurut Pasal 1320 ayat (4) yang bersambung dengan Pasal 1337 KUHPPerdata, terdapat larangan untuk melakukan suatu tindakan yang

¹³ Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata

¹⁴ Pasal 1320 ayat (1) KUHPPerdata

¹⁵ Pasal 1320 ayat (2) KUHPPerdata

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik, atau ketertiban

umum.¹⁶

- 4) Pasal 1332 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang pembatasan kebebasan yang dimiliki oleh para pihak dalam membuat perjanjian mengenai objek perjanjian.¹⁷
- 5) Menurut Pasal 1335 KUHPerdota, suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum apabila tidak ada sebab yang sah, atau jika sebabnya palsu atau tidak sah.¹⁸
- 6) Dalam Pasal 1337 KUHPerdota, disebutkan bahwa perjanjian dilarang jika berlawanan dengan hukum, moralitas yang baik, atau ketertiban masyarakat.¹⁹

b. Asas Konsensualisme

Prinsip konsensualisme memiliki makna yang sangat penting, yaitu bahwa sebuah perjanjian dapat terbentuk hanya dengan kesepakatan dan bahwa perjanjian tersebut (dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu) sudah terwujud pada saat kesepakatan tercapai. Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata memberikan kesimpulan mengenai prinsip konsensualisme. Dalam pasal ini disebutkan bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian sah adalah adanya kesepakatan antara kedua pihak yang terlibat.

c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Dalam kedua sistem yang dianut, baik sistem terbuka oleh hukum

¹⁶ Pasal 1320 ayat (4) Bersambung Dengan Pasal 1337 KUHPerdota

¹⁷ Pasal 1332 dalam KUHPerdota

¹⁸ Pasal 1335 KUHPerdota

¹⁹ Pasal 1337 KUHPerdota

perjanjian maupun prinsip kekuatan mengikat, terdapat ketentuan hukum

yang mengatur hal ini. Pasal 1374 ayat (1) BW atau Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menyatakan bahwa *“setiap persetujuan yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang sama seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya”*.²⁰ Dengan kata lain, perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang-undang bagi para pihak yang terlibat (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata). Ini berarti, semua pihak harus mematuhi kesepakatan yang telah mereka buat bersama-sama.

d. Asas Itikad Baik

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato, perjanjian harus ditegakkan dengan niat yang jujur. Sebetulnya, itikad baik yang disebut *te goeder trouw* dalam bahasa Belanda sering diterjemahkan sebagai kejujuran dapat dibagi menjadi 2 jenis, yaitu: (1) Itikad baik saat memulai perjanjian, dan (2) Itikad baik saat menjalankan hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian

Asas-asas kepribadian dijelaskan dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: *“Sebuah kontrak hanya berlaku antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatannya”*.²¹ Penafsiran umum Pasal 1317 KUH Perdata menyatakan bahwa sebuah perjanjian tidak akan menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut, kecuali jika diatur oleh Pasal 1317, *“seseorang hanya*

²⁰ Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato

²¹ Pasal 1340 KUHPerdato

dapat membuat perikatan atau perjanjian untuk kepentingan dirinya

sendiri”.²² Namun, ada pengecualian dari ketentuan ini berdasarkan Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “*perjanjian juga dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga jika perjanjian tersebut melibatkan syarat semacam itu*”. Pasal 1318 KUH Perdata juga mengatur bahwa perjanjian dapat dibuat untuk kepentingan ahli waris dan pihak yang menerima hak dari pihak yang membuat perjanjian tersebut.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam tampilannya, perjanjian berbentuk serangkaian kata yang memuat komitmen atau kesepakatan yang disampaikan secara lisan atau tertulis.

Unsur-unsur perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut:²⁴

- a. Pada umumnya terdapat beberapa pihak yang terlibat, umumnya tidak kurang dari dua pihak.
- b. Persetujuan adalah suatu pernyataan kehendak yang saling melengkapi
- c. Terdapat suatu objek, yang merupakan sebuah barang
- d. Ada tujuannya yaitu mengalihkan hak atas benda yang menjadi objek perjanjian
- e. Bentuk tertentu, bias lisan dan tulisan.

Selain itu, adapun pendapat lain yang disampaikan oleh (J Satrio, 2014; dalam Utami, 2020) mengenai unsur-unsur perjanjian yang terdiri dari:²⁵

²² Pasal 1317 KUHPperdata

²⁴ Niru Nita Sinaga. Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. Vol 10. No 1. Hal 6. 2019

²⁵ Pangestika Rizki Utami. Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kontrak Kerjasama

a. Unsur *Essensial*

Unsur *essensialia* adalah unsur yang harus ada dalam sebuah perjanjian, berdasarkan aturan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. karenanya, unsur-unsur yang penting dan mendasar yang mengakibatkan terjadinya kontak secara umum. Maka para pihak telah setuju, kehadiran para pihak yang kompeten, keberadaan tujuan pencapaian yang spesifik atau dapat diidentifikasi, alasan yang sah, yang semuanya merupakan sejumlah elemen penting yang harus ada secara bersamaan.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah komponen alamiah yang sebetulnya merupakan unsur-unsur inti dari kesepakatan yang adil dan wajar bagi semua pihak karena merupakan hasil yang dapat diprediksi dari perjanjian tersebut. Sebuah aturan hukum ditetapkan oleh undang-undang untuk mengatur unsur alami ini atau sebagai tambahan aturan yang mengatur.

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *accidentalialia* ialah komponen perjanjian yang diikutsertakan oleh pihak-pihak terkait sebagai tambahan karena tidak diatur oleh hukum. Semua komitmen dalam perjanjian yang mengatur atau tambahan (atau hukum yang memberikan tambahan) adalah elemen yang bersifat kebetulan.

Pengelolaan Barang Milik Daerah. Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kontrak Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Daerah. Vol 3. No 1. Hal 21. 2020

4. Syarat Sah Perjanjian

Persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dapat

ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Persetujuan mereka yang tetap mengikatkan diri, hal ini berkaitan dengan prinsip kesepakatan bersama. Perjanjian terjadi setelah semua pihak mencapai kesepakatan atau konsensus. Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa persesuaian pernyataan kehendak dapat terjadi melalui lima cara. (1) melalui penggunaan bahasa tertulis yang sempurna; (2) melalui penggunaan bahasa lisan yang sempurna; (3) melalui penggunaan bahasa yang tidak sempurna tetapi masih dapat diterima oleh pihak lawan; (4) melalui penggunaan bahasa isyarat yang masih dapat diterima oleh pihak lawan; (5) melalui diam atau tidak berbicara, namun tetap dapat dipahami atau diterima oleh pihak lawan.
- b. Kemampuan untuk membentuk suatu kesepakatan atau perjanjian. Sesuai dengan yang telah diungkapkan di atas, terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan. Penting untuk menjaga agar suatu perjanjian memiliki pokok atau obyek barang yang minimal jenisnya telah ditetapkan. Adapun mengenai jumlahnya bisa tidak ditentukan saat perjanjian dibuat, asalkan nantinya jumlahnya dapat dihitung atau ditentukan (Pasal 1333). Sebuah perjanjian harus menyertakan suatu objek yang spesifik agar dapat dijalankan dengan benar, tetapi jika objek tersebut tidak dapat ditentukan secara keseluruhan, maka perjanjian tersebut akan menjadi tidak valid atau tidak berlaku.
- c. Sebuah causa yang diizinkan / sebuah penyebab yang diizinkan. Pasal 1320 KUHPerdara mengacu pada konten perjanjian yang dibuat. Menjelaskan maksud yang ingin dicapai oleh semua pihak yang terlibat. Perjanjian akan kehilangan kekuatannya jika tidak ada alasan yang mendasarinya.

5. Bentuk-bentuk Perjanjian

Perjanjian dalam bentuk atau jenisnya hanya terdiri oleh dua jenis yakni perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan).¹²

a. Perjanjian Tertulis

Bentuk tertulis dalam hukum hanya digunakan sebagai bukti terjadinya suatu perjanjian. Setelah para pihak mencapai kesepakatan, sebuah perjanjian terbentuk meskipun belum dijalankan pada saat itu. Artinya juga, kesepakatan yang dicapai oleh semua pihak menghasilkan hak dan kewajiban untuk mereka yang terlibat di dalamnya.²⁴

b. Perjanjian Lisan

Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.²⁶

6. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian memiliki klasifikasi atau jenis-jenis yang terdapat di Indonesia yang dapat diuraikan sebagai berikut:²⁵

¹² *Ibid*

²⁴ *Ibid*

²⁶ Izar Hanif. Tesis Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau *Nominee*. Universitas Islam Indonesia. Hal 49. 2017

²⁵ *Ibid*

a. Perjanjian Obligato

Adalah suatu perjanjian yang mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Misalnya : 1) Penyewa wajib membayar sewa; 2) Penjual wajib menyerahkan barangnya; 3) Majikan yang harus membayar upah.

b. Perjanjian Sepihak

Ini adalah perjanjian di mana hanya ada tanggung jawab pada satu pihak dan hanya ada keuntungan pada pihak lainnya. Contoh-contoh termasuk perjanjian hibah dan perjanjian pinjam-pakai.

c. Perjanjian Bernama

Perjanjian ini adalah kesepakatan yang telah diberi pengenalannya sendiri, yang berarti bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan dinamai oleh para pembuat undang-undang, berdasarkan jenis yang paling umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian khusus dapat ditemukan di bagian dari Bab V sampai dengan Bab XVIII dalam Burgerlijk Wetboek (BW).

d. Perjanjian Tidak Bernama

Adapun kesepakatan-kesepakatan yang tidak diatur dalam BW, namun umumnya ada dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tak terbatas dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan para pihak yang terlibat dalamnya.

e. Perjanjian Timbal Balik

Adalah kesepakatan yang mengakibatkan hak dan tanggung jawab bagi kedua pihak secara bersama-sama. Contohnya adalah perjanjian kerjasama, perjanjian sewa, perjanjian jual beli, dan perjanjian tukar menukar.

f. Perjanjian Konsensual

Berlaku sejak ada pemahaman atau kesepakatan dari kedua belah pihak, sebuah persetujuan yang mengikat. Dengan demikian, kesepakatan dibuat pada saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan.

g. Perjanjian Riil

Adalah kesepakatan yang berlaku jika dilakukan dengan tindakan yang nyata. Dengan hanya ada kesepakatan lisan, perjanjian tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat. Contohnya: kesepakatan untuk menggunakan sesuatu secara pinjam-pakai.

h. Perjanjian Campuran

Adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdara maupun KUH Dagang. Misalnya: perjanjian sewa beli atau leasing yakni gabungan sewa menyewa dan jual beli.

i. Perjanjian Non-Obligator

Adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Jadi, objek perjanjian di sini adalah hak, misalnya: balik nama hak atas tanah.

j. Perjanjian Addendum / Tambahan

Perkembangan hukum perjanjian dimasyarakat dikenal adanya istilah perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Dapat dipahami bahwa perjanjian pokok mengacu pada jenis jenis perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, sedangkan perjanjian tambahan merupakan perjanjian yang baru ada atau dibuat kemudian setelah adanya

perjanjian pokok. Tujuan dibuatnya perjanjian tambahan pada umumnya untuk memperjelas salah satu atau beberapa klausul yang ada pada perjanjian pokok, bahkan perjanjian tambahan ini dapat memperjelas ketentuan yang sifatnya lebih teknis.²⁴

7. Perjanjian Pinjam Nama / *Nominee*

Perjanjian pinjam nama atau *nominee* merupakan suatu kesepakatan di antara dua individu di mana salah satu pihak berkeinginan untuk menggunakan identitas orang lain agar dapat memiliki suatu barang. Perjanjian peminjaman nama biasanya dihasilkan melalui pembuatan akta yang sah oleh notaris. Perjanjian pinjam nama yang sering terjadi adalah ketika warga asing menggunakan nama warga Indonesia untuk memperoleh kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia dengan status hak milik.²⁷

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyelundupan hukum. Perjanjian *Nominee* belum diatur dalam KUHPdata.²⁸ Perjanjian *nominee* memiliki ranah

²⁴ *Ibid*

²⁷ Oriza Imanda Pratama Ismi Putri¹, Fatma Ulfatun Najicha². Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia. Vol 4. No 2. Hal 191. 2021

²⁸ Kadek Mery Herawati. Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian *Nominee*. Vol 15. No 2. Hal 45. 2021

yang cukup luas dalam penggunaannya karena didalam akta *nominee* itu

sendiri terdiri atas kuasa, di Indonesia ini praktek dari perjanjian *nominee* masuk dalam ranah kepemilikan tanah dan juga terhadap kepemilikan saham, penanaman modal, pendirian PT dan segala bentuk kepemilikan dalam hukum perdata.²⁹

Perjanjian *nominee* ini dibuat secara akta notariil, yaitu terjadinya perjanjian pinjam nama oleh orang asing dalam pembelian suatu tanah/lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia. Dengan kata lain suatu perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atas namanya Warga Negara Indonesia. Dengan kata lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing (*nominee*).³⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris yang kedudukannya adalah sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat alat bukti autentik sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁹ Endah Pertiwi. Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak. Vol 1. Hal 2-3. 2019

³⁰ M. Edwin Azhari¹, Ali Murtadho², Djauhari³. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. Vol 5. No 1. Hal 44-45. 2018

Dengan demikian, kekuatan pembuktian akta yang dibuat Notaris dianggap

sempurna dan kuat sehingga tidak perlu alat bukti lain di dalam persidangan.³¹

2. Wewenang Notaris

Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat hukum. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang sesuai dengan Pasal 15 ayat 1 UUJN.³²

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Jabatan Notaris dalam UUJN ini menjelaskan mengenai wewenang notaris sebagai pejabat umum meliputi 4 (empat) hal yaitu:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat

³¹ Desela Sahra Annisa Rangkuti. Pelaksanaan Jabatan Notaris Yang Mendapat Kewenangan Dari Negara Membuat Alat Bukti Autentik. Vol 10. No 5. Hal 1208. 2022

³² Umar Ma'ruf¹, Doni Wijaya². Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang). Vol II. No 3. Hal 299. 2015

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta

tersebut dibuat.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.³³

Selain itu, Saat ini kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut meliputi :

- a. (Pasal 15 ayat 1). Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Notaris berwenang juga:
- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 2) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 3) Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam

³³ IHDINA NIDA MARBUN. Jurnal Tanggung Jawab Notaris. 2019. <https://mkn.usu.ac.id/images/17.pdf>

surat yang bersangkutan;

- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- 7) Membuat akta risalah lelang. (Pasal 15 ayat 2).

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 15 ayat 3).

3. Syarat Notaris

Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris pengganti adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 UUJN sebagai berikut:

- a. Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris adalah warga negara Indonesia yang berijazah Sarjana Hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.
- b. Ketentuan yang berlaku bagi notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris, kecuali undang-undang menentukan lain.³⁴

³⁴ Wiriya Adhy Utama, Ghansham Anand. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam Pemanggilan Berkaitan Dengan Kepentingan Peradilan. Vol 3. No 1. Hal 73. 2018

1. Pengertian Akta

Akta secara bahasa berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Acte* ada 2 (dua) pendapat dalam mengartikan akta ini. Pendapat yang pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat yang kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Akta menurut Sudikno Mertokusumo adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk membedakan antara akta yang satu dengan yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain.²⁶

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta merujuk pada dokumen yang berisi keterangan, pengakuan, keputusan, dan sejenisnya mengenai suatu peristiwa hukum. Dokumen ini dibuat sesuai dengan aturan yang berlaku, dan diperkuat oleh saksi serta pejabat yang berwenang.

2. Jenis-jenis Akta

Menurut ketentuan pasal 1867 UU KUH Perdata dijelaskan bahwa *“pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan”*.³⁶ Surat yang berfungsi sebagai dokumen resmi termasuk dalam kategori akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata,³⁷ Notaris adalah satu-satunya pejabat publik yang memiliki

²⁶ *Ibid*

³⁶ Pasal 1867 UU KUH Perdata

³⁷ Pasal 1868 UU KUH Perdata

kekuasaan untuk membuat Akta Otentik, sementara akta di bawah tangan

adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang terlibat.

b. Akta Autentik

Akta menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang ini. Pasal 1868 KUH Perdata menegaskan bahwa akta autentik adalah suatu akta dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu.

Syarat formal suatu akta autentik harus memenuhi tiga unsur, yaitu:

- 1) Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum;
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.³⁵

Selain itu, akta autentik juga dibagi dalam beberapa jenis yang diuraikan sebagai berikut:

- 1) *Ambtelijk actee* yakni akta yang dibuat oleh notaris sebagai sebuah dokumen yang berisi rincian yang dilihat dan disaksikan langsung oleh notaris sendiri atas permintaan pihak-pihak terkait. Hal ini dilakukan agar tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak tersebut dapat diresmikan dalam bentuk akta notaris.³⁹ Dalam dokumen ini,

³⁵ Lovita Gamelia Kimbal, Tunggul Anshari Setia Negara, Hariyanto Susilo. Autentisitas Akta Notaris Yang Dibuat Secara Elektronik Pada Masa Pandemi COVID-19. Vol 6. No 2. Hal 419. 2021

³⁹ Habib Adjie. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris. Hal 10. 2015

notaris akan mencatat semua hal yang secara langsung dilihat atau didengar oleh notaris terkait tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak tersebut.

2) *Partij actee* yakni akta yang dibuat dengan kehadiran seorang Notaris adalah akta yang disusun oleh Notaris berdasarkan permintaan dari semua pihak yang terlibat. Tugas Notaris adalah untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan yang diucapkan atau dijelaskan secara langsung oleh para pihak di depannya. pernyataan atau keterangan para pihak tersebut kemudian dicatat oleh Notaris di dalam dokumen yang dibuat oleh seorang Notaris.²⁶

c. Akta Bawah Tangan

Jika ditinjau dari pasal 1874 KUH Perdata maka makna dari akta dibawah tangan merupakan makna sebaliknya dari akta autentik yakni dokumen yang dibuat oleh pihak-pihak terkait tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, dengan tujuan untuk digunakan sebagai bukti.³⁸ Sebuah akta bawah tangan hanya dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat dalam hal tersebut. Oleh karena itu, segala perjanjian yang disepakati oleh para pihak harus tersurat dalam sebuah akta yang dibuat secara langsung oleh mereka sendiri. Bentuk akta tersebut dapat bervariasi sesuai dengan keinginan para pihak yang membuatnya dan dapat dibuat di mana saja.²⁶

Untuk sebuah akta disebut sebagai akta dibawah tangan, diperlukan pemenuhan terhadap syarat-syarat formal dan material. Syarat formil yang terdapat dalam pasal 286 RBG dan pasal 1874 KUH Perdata adalah harus

³⁸ Pasal 1874 UU KUH Perdata

²⁶ *Ibid*

dipenuhi secara keseluruhan. Seluruh syarat harus dipenuhi. Persyaratan formal untuk akta di bawah tangan tersebut diuraikan sebagai berikut:

- 1) Ditulis dalam bentuk tertulis atau tulisan
- 2) Diciptakan melalui kolaborasi antara dua pihak atau lebih tanpa meminta bantuan atau dihadapan pejabat publik yang berwenang
- 3) Ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat
- 4) Tanggal dan lokasi penandatanganan perlu dicatat.

Sedangkan syarat materiil yang perlu dipenuhi dalam akta bawah tangan ialah sebagai berikut:

- 1) Informasi yang ada dalam dokumen yang tidak resmi mencakup persetujuan mengenai tindakan atau hukum
- 2) Ketentuan akta di bawah tangan menunjukkan bahwa pembuat atau pihak-pihak yang terlibat dalam akta sengaja menggunakan akta tersebut sebagai alat untuk memverifikasi kebenaran tindakan atau hubungan hukum yang dijelaskan dalam akta tersebut

Selain itu, sama seperti akta autentik, akta bawah tangan juga memiliki beberapa jenis didalamnya yang dibagi sebagai berikut:

- 1) Akta dibawah tangan biasa
- 2) Akta *Waarmerken*. Suatu perjanjian merek adalah dokumen yang disusun dan disahkan oleh para pihak yang kemudian didaftarkan oleh seorang Notaris. Meskipun dokumen ini hanya didaftarkan, Notaris tidak memikul tanggung jawab atas isi atau tandatangan pihak-pihak dalam dokumen yang dibuat oleh mereka
- 3) Akta Legislasi. sebuah dokumen dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat namun ditandatangani di hadapan Notaris sebagai saksi. Meskipun Notaris tidak bertanggung jawab atas konten dokumen tersebut,

tanggung jawab Notaris hanya terbatas pada penandatanganan oleh pihak-pihak yang terlibat dan tanggal penandatanganan dokumen.⁴⁰

3. Kekuatan Pembuktian Akta

Berikut ini kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam tiga macam yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian lahir (pihak ketiga). Dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian surat didasarkan atas keadaan lahir, bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, diterima/dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta, sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Jadi surat itu diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikan akta itu dapat dibuktikan oleh pihak lain, misalnya dapat dibuktikan bahwa tanda tangan yang Di dalam akta dipalsukan. Dengan demikian, berarti pembuktiannya bersumber pada kenyataan.
- b. Kekuatan pembuktian formal Dimaksud dengan pembuktian formal dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatanganinya dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta. Misalnya, antara A dan B yang melakukan jual beli, mengakui bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta itu benar, jadi pengakuan mengenai pernyataan terjadinya peristiwa itu sendiri, bukan mengenai

⁴⁰ Raja Indo Sinaga, Eugenius Paransi, Muhammad Hero Soepeno. Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata. Hal 1. 2019

isi dari pernyataan itu. Atau dalam hal ini menyangkut pernyataan, “benarkah bahwa ada pernyataan para pihak yang menandatangani?”. Dengan demikian, berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal-hal yang tercantum di atas tanda tangan tersebut adalah keterangannya.

- c. Kekuatan pembuktian material Dimaksud dengan pembuktian material akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi, jadi memberi kepastian.⁴⁰

Selanjutnya, jika ditinjau dari kedua jenis akta yakni akta autentik dan akta bawah tanah maka masing-masing jenis akta ini memiliki kekuatan pembuktiannya yang diuraikan sebagai berikut:

- a. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik
- 1) Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut
 - 2) Kekuatan pembuktian materil, yang berarti membuktikan antar para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi ditulis dalam akta tersebut.
 - 3) Kekuatan pembuktian mengikat, yang berarti di samping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga dimana pada

tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang

b. Kekuatan Pembuktian Akta Bawah Tangan

Dalam acara perdata hakim terkait pada alat-alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya dapat mengambil keputusan berdasarkan alat-alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang. Alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan undang-undang (Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 Bw) yaitu :

- 1) Alat bukti tulisan
- 2) Alat bukti saksi
- 3) Alat bukti persengkahan
- 4) dan Sumpah

Alat bukti tulisan atau surat diatur pada Pasal 138,165 t 167 HIR/164, 285 t 305 RBG dan Pasal 1867 t 1894 KUH-perdata. Alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang utama dalam hukum acara perdata dibandingkan dengan alat bukti lain. Karena dalam hukum perdata yang di cari adalah kebenaran formal maka alat bukti surat memang sengaja dibuat untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Perihal kekuatan pembuktian akta di bawah tangan harus diperhatikan dengan seksama peraturan yang terdapat dalam ordonansi tahun 1867 No. 29 yang memuat “ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari pada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan

mereka”. dimaksud dengan tulisan dalam Ordonansi ini adalah akta, sedangkan Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang.

