

## **BAB II**

### **KEDUDUKAN AKTA PERNYATAAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

#### **A. Sekilas Tentang Pengertian Tanah**

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam.

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara...*ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...*Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pengertian tanah secara yuridis yaitu permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi terkadang wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah ini, Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membentuk akta-akta tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang - undangan bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Sedangkan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan pertanahan tertentu.

#### **B. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dengan Cara Jual Beli;**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.

Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya : “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahnya setelah adanya balik nama.

Dengan memberhatikan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>1</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukandi hadapan kepalaadat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahuioleh umum. Tunaimaksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjuakepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada

---

<sup>1 22</sup>Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 86

penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.
- S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.
- Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.<sup>2</sup>

Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Selanjutnya dalam hal jual beli tanah membutuhkan adanya keterlibatan pihak-pihak yang berwenang dalam proses jual beli tanah yang akan diperjual belikan.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah : “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Pasal 7 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasehat Hukum.<sup>4</sup> Ini menunjukkan

---

<sup>2</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hal.108

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi Dan Pelaksanaannya, Op. Cit. Hal.18

bahwa negara memberikan wewenang yang luas kepada PPAT untuk mengeluarkan suatu akta yang lebih spesifik yakni dibidang akta tanah.

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT menjelaskan bahwa siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT yaitu telah mendapat pendidikan khusus spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi di samping harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Kantor Pertanahan Nasional.<sup>5</sup> Dengan demikian jika dirujuk dari aturan diatas, maka PPAT yang tidak mengikuti ujian ataupun belum pernah mendapatkan pendidikan khusus tentang PPAT, maka tidak akan mungkin / dapat diangkat sebagai PPAT.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, menyebutkan bahwa :

“untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus : Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”.<sup>6</sup>

Dengan demikian Sebagai mana tercantum didalam Pasal 1868 KUHPdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang - undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Kekuatan pembuktian sempurna akta otentik hanya mengikat dalam arti apa yang tertulis dalam akta otentik tersebut dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar,

---

<sup>4</sup> Lebih lanjut lihat Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT

<sup>5</sup> AP. Parlindungan., *Ibid.* hal.12

<sup>6</sup> Lebih lanjut lihat Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

selama tidak dibuktikan sebaliknya dan akta otentik tersebut memberikan pembuktian yang sempurna dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu bukti tambahan lain.<sup>7</sup>

Di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli. 6 Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Akta Jual Beli harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/konstan/nyata/rill. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT adalah Pasal 1868 KUHPertdata yang menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Akta PPAT dibuat oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan.

Perbuatan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

---

<sup>7</sup> Martiman Prodjoamidjojo, *Hukum Pembuktian, Dalam Sengketa Tata Usaha Negara (UU No. 5 Tahun 1986, LN No. 77)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997, hal. 60

Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Akta jual beli adalah dokumen bukti atas terjadinya transaksi jual beli antara penjual kepada pembeli.

Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh PPAT dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi unsur tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>8</sup>

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, h. 77

saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

*“Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai : Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang. b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang : Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu, Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian dan Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.”*

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

#### **D. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan dengan Akta Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris;**

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan tempat bagi masyarakat untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Notaris adalah jabatan kepercayaan, sehingga seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepada notaris.<sup>9</sup>

Secara khusus notaris merupakan istilah yang dipakai untuk mengidentifikasi segolongan orang-orang yang oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) diangkat dan disertai otoritas untuk membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik. Sugondo Notodisoerjo menyebutkan bahwa, perkataan Notaris berasal dari perkataan *Notarius* (*Notarii*), ialah nama yang pada zaman

---

<sup>9</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Cetakan 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, Hal.157.

Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* lambat laun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad kedua sesudah Masehi yang disebut dengan nama itu ialah mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat.<sup>10</sup>

Dalam Pasal 1 UUN Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa : “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Sehingga dengan ini memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik dan akta akta yang berhubungan dengan pertanahan.<sup>11</sup>

Perjanjian yang dibuat Notaris adalah akta otentik.<sup>12</sup> Hal ini sesuai dengan kewenangan notaris untuk membuat akta otentik yang mampu memberikan perlindungan kepada para pihak yang melakukan perjanjian.

Berkaitan dengan perjanjian ini, Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa dalam pembuatan perjanjian harus berpedoman pada hukum perjanjian dalam KUHPdata, dimana dalam melakukan suatu perjanjian haruslah mengandung ketentuan-ketentuan yang memaksa (*dwingen, mandatory*) dan yang sifatnya mengatur (*aanvullend, optional*). Menyangkut dengan ketentuan-ketentuan yang memaksa, para pihak tidak mungkin menyimpanginya dengan membuat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian yang mereka buat. Namun terhadap ketentuan undang-undang yang bersifat mengatur, para pihak bebas menyimpanginya

---

<sup>10</sup> Lihat R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, 1993, Jakarta, Hal.13.

<sup>11</sup> Lihat Pasal 1 UUN Nomor 30 Tahun 2004;

<sup>12</sup> Santia Dewi dan R. M. Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2001, Hal.10. Keberadaan akta autentik yang dibuat oleh Notaris digunakan untuk melindungi dan menjamin hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga apabila di kemudian hari ada salah satu pihak yang melanggarnya maka dapat dikenakan sanksi, sehingga membuat masyarakat percaya, bahwa Notaris dapat menuangkan kehendak mereka dalam bentuk akta notaris serta memberikan perlindungan hukum.

dengan mengadakan sendiri syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain sesuai dengan kehendak para pihak. Maksud dari adanya ketentuan-ketentuan yang opsional itu, adalah hanya untuk memberikan aturan yang berlaku bagi perjanjian yang dibuat oleh para pihak apabila memang para pihak belum mengatur atau tidak mengatur secara tersendiri agar tidak terjadi kekosongan pengaturan mengenai hal atau materi yang dimaksud.<sup>13</sup>

Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat membuat akta otentik merupakan syarat dalam sahnya pembuatan perjanjian, sebab akta yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dikarenakan sifat keotentikan yang dimiliki notaris atas akta yang dibuatnya.<sup>14</sup>

Di dalam Pasal 1868 KUH Perdata<sup>15</sup> disebutkan: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akte dibuatnya.”

Secara formil perjanjian yang dituangkan berdasarkan klausula yang disepakati bersama dan dibuat dihadapan notaris yang ditunjuk bersama oleh para pihak guna lebih terciptanya kepastian hukum atas perjanjian tersebut.<sup>16</sup> Pertimbangan perlunya dituangkan dalam bentuk akta otentik adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum guna melindungi para pihak, baik secara langsung yaitu para pihak yang berkepentingan dengan akta itu maupun secara tidak langsung yaitu masyarakat. Akta otentik akan memiliki karakter yang kuat dalam pembuktian.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Lihat Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, Hal.47.

<sup>14</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Op. Cit*, Hal.48.

<sup>15</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cetakan XXV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, Hal.397.

<sup>16</sup> Purwahid Patrik, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, Hal.39.

<sup>17</sup> I. G. Rai Widjaya mengatakan bahwa apa yang diperjanjikan dan dinyatakan dalam akta seperti apa yang diperjanjikan dan dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris, terutama

Apabila akta otentik mempunyai daya bukti antara para pihak yang datang menghadap dan pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak bahwa perbuatan atau keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat mudah dihilangkan.<sup>18</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, perbuatan hukum menyangkut lahirnya suatu perjanjian tidak lepas dari kaidah dan asas umum dari perjanjian, yaitu syarat dasar terbentuknya perjanjian itu sendiri dengan adanya asas kebebasan berkontrak sebagai landasan terbentuknya perjanjian.<sup>19</sup> Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud antara lain mengindikasikan bahwa dalam suatu perjanjian semestinya ada kesepakatan-kesepakatan dari masing-masing kedua belah pihak yang dibentuk secara bebas tanpa ada paksaan, kebebasan membentuk keinginan dari para pihak untuk dicantumkan dalam suatu klausula perjanjian sangat penting bagi keabsahan dari perjanjian itu sendiri.<sup>20</sup>

Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya. Asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan perjanjian dapat selalu digunakan oleh para pihak yang berkepentingan.<sup>21</sup> Dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-

---

mengenai tanggal akta, tanda tangan didalam akta, identitas yang hadir dan tempat akta itu dibuat merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materil adalah menyangkut isi atau materi dari akta tersebut. Lihat I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Edisi Revisi, Kesain Blanc, Bekasi, 2004, Hal.13.

<sup>18</sup> Mengutip pendapat Komar Andasasmita, menyebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akta tersebut memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, jadi apabila terjadi sengketa antara pihak yang membuat perjanjian, maka yang tersebut dalam akta itu merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain, sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya. Akta sebagai alat bukti tertulis dalam hal-hal tertentu, merupakan bukti yang kuat bagi pihak-pihak yang bersangkutan, mereka yang menandatangani suatu akta bertanggung jawab dan terikat akan isi akta. Lihat Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1984, Hal.47.

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hal. 94.

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hal.35.

<sup>21</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, Hal.1-2.

undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.<sup>22</sup>

Sementara dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan, bahwa akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>23</sup>

Merujuk pendapat Subekti,<sup>24</sup> bahwa cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginsel deer contractsvrijheid*) adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”, dikatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara<sup>25</sup> seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa para pihak dibolehkan untuk membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat mereka sebagaimana mengikatnya undang-

---

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, Hal.30.

<sup>23</sup> Lihat Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, LNRI, Tahun 2004 No. 117, TLNRI, No. 4432.

<sup>24</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, Hal.5.

<sup>25</sup> Lihat R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Op. Cit*, Hal.285. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “kesusilaan dan ketertiban umum.”<sup>26</sup>

Disamping itu, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian meliputi ruang lingkup sebagai berikut: 1). kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, 2). kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, 3). kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuatnya, 4). kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, 5). kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan 6). kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).<sup>27</sup>

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 autentik, 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.

Adanya kehendak oleh para pihak yang didalamnya menyangkut suatu permasalahan yang dituangkan kedalam suatu Akta Autentik akan mengikat kepada mereka para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Maka dengan demikian adanya perbuatan peralihan hak secara hukum dengan suatu akta pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris akan mengikat dan memberikan dampak hukum kepada para pihak yang ada didalam akta autentik tersebut;

---

<sup>26</sup> Lihat A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, Hal.18. Menurut Subekti, bahwa pasal-pasal hukum perjanjian berfungsi sebagai hukum pelengkap yang dapat disingkirkan oleh para pihak apabila mereka menginginkan peraturan lain dari yang ditetapkan dalam pasal-pasal itu. Lihat R. Subekti, *Hukum Perikatan*, Intermasa, Jakarta, 1979, Hal.13.

<sup>27</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Op. Cit*, Hal.47-48.

Sistem yang dianut oleh buku III KUHPdata juga lazim dinamakan sistem terbuka yang merupakan kebalikan dari sistem buku II yang bersifat tertutup.<sup>28</sup> Fenomena dalam hukum perjanjian dianggap sebagai keranjang sampah *catch all*. Salah satu asas yang menunjukkan fenomena tersebut adalah adanya asas kebebasan berkontrak *freedom of contract*.<sup>29</sup> Artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak.
- b) Tidak dilarang oleh undang-undang.
- c) Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku.
- d) Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1320 KUHPdata<sup>30</sup> menyebutkan, bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi 4 (empat) persyaratan pokok, yaitu:

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

Syarat yang ke 1 dan 2 dinamakan syarat subyektif karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian. Syarat Subyektif,<sup>31</sup> yaitu syarat-syarat yang berhubungan dengan subyek perjanjian, terdiri dari:

---

<sup>28</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, Hal. 128.

<sup>29</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, Hal. 30.

<sup>30</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, Hal. 283.

<sup>31</sup> Suatu perjanjian yang tidak dapat memenuhi syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalannya (*vernietigbaar*). Dengan kata lain perjanjian ini semula sudah dilaksanakan atau berlaku bagi para pihak, tetapi karena tidak terpenuhinya syarat subyektifnya, yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan dari para pihak, atas permintaan dari pihak yang meminta pembatalan dapat dinyatakan batal oleh hakim, jika tidak dibatalkan perjanjian tersebut selamanya sah dan berlaku. Lihat Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal. 73.

1. Kesepakatan.
2. Kecakapan.

Sedangkan syarat ke 3 dan ke 4 dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri. Syarat Obyektif,<sup>32</sup> yaitu syarat-syarat yang berhubungan dengan obyek perjanjian, terdiri dari:

- a. Hal tertentu.
- b. Sebab yang halal.<sup>33</sup>

Suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai ikatan penuh seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas perjanjian ini dikenal dengan *pacta sunt servanda* yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berlakunya sebuah perjanjian mengikat kepada para pihak sesaat setelah tercapainya kata sepakat. Asas ini dikenal dengan asas konsensual.<sup>34</sup> Oleh karenanya perjanjian tersebut telah mengikat kepada semua pihak, maka perubahan ataupun penambahan hanya mungkin apabila disepakati oleh masing-masing pihak.

Apabila telah dipenuhinya syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, maka segala perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak adalah sah dan mengikat keduanya seperti undang-undang, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi

---

<sup>32</sup> Suatu perjanjian adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) karena tidak terpenuhinya syarat obyektif dari perjanjian sehingga dari semula sudah batal. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Oleh karenanya tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim. Lihat Mariam Darus Badruzaman, *Ibid*, Hal. 73.

<sup>33</sup> R. Soebekti, *Aspek-Aspek Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979, Hal. 113.

<sup>34</sup> I. G. Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Teori dan Praktek*, Kesaint Blanc, Bekasi, 2004, Hal. 35.

mereka yang membuatnya.”<sup>35</sup> Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yaitu memberi kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja, sepanjang jenis dan isi perjanjian itu tidak melanggar asas ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>36</sup>

Ketentuan mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, baik terhadap materi perjanjian yang ada disebutkan dalam perjanjian, maupun terhadap segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, semakin dipertegas lagi isinya dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa:

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.”

Jadi, setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi isi daripada perjanjian tersebut. Karena isi suatu perjanjian mengandung janji-janji yang harus dipenuhi, dan janji-janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang yang isinya wajib dipatuhi dan harus dilaksanakan. Dengan demikian perjanjian merupakan peristiwa konkrit berupa kesepakatan untuk menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Untuk mengikat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, maka dibutuhkanlah suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris. Adapun maksud dan tujuan dibuat dalam suatu akta otentik adalah dalam rangka untuk membuat suatu alat bukti. Akta sengaja dibuat untuk dapat dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.

---

<sup>35</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2010, Hal. 111.

<sup>36</sup> R. Subekti, *Op. Cit*, Hal. 18.

Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. *Ke Notaris* mengemukakan bahwa :”akta autentik dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat keseluruhan.”<sup>37</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1867 KUHPdata yang menyebutkan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka akta berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa di kemudian hari. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat.

Dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, hanya menerangkan apa yang dinamakan “akta otentik,” akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum, juga tidak dijelaskan tempat dimana dia berwenang, sampai dimana batas-batas kewenangannya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud.<sup>38</sup> Hal tersebut diatas diatur oleh Peraturan Jabatan Notaris, sehingga dapat dikatakan bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan

---

<sup>37</sup> Lihat Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, Hal. 82-83

<sup>38</sup> G. H. S Lumban Tobing, *Op. Cit*, Hal. 35.

peraturan pelaksana dari Pasal 1868 KUHPerdata. Dengan demikian, maka notarislah yang dimaksud dengan pejabat umum itu.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> *Ibid*, Hal. 48.