

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN DUA  
AKTA NOTARIIL PADA OBJEK YANG SAMA SECARA  
BERSAMAAN**

***THE JURIDICAL ANALYSIS OF ISSUING TWO NOTARIAL  
DEEDS FOR THE SAME OBJECT SIMULATANEOUSLY***



**Disusun dan diajukan oleh:**

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR  
B022211031**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN PROGRAM  
PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**HALAMAN JUDUL**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN DUA  
AKTA NOTARIIL PADA OBJEK YANG SAMA SECARA  
BERSAMAAN**

***THE JURIDICAL ANALYSIS OF ISSUING TWO NOTARIAL  
DEEDS FOR THE SAME OBJECT SIMULATANEOUSLY***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR**

**B022211031**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

# TESIS

## ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN DUA AKTA NOTARIL PADA OBJEK YANG SAMA SECARA BERSAMAAN

Disusun dan diajukan oleh

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR**

**B022211031**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 16 Agustus 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui**

Pembimbing Utama



Dr. Muhammad Basri, S.H.,M.H.  
NIP. 19610707 199702 1 001

Pembimbing Pendamping



Dr. A. Tenri Famauri Rifai, S.H.,M.H.  
NIP. 19730508 200212 2 001

Ketua Program Studi



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid S.H.,M.H.  
NIP. 19700708 199412 1 001

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P  
NIP. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

**Nama** : WINDY QARIMANNISYAK ANWAR  
**N I M** : B022211031  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya penulis tesis yang berjudul **Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Dua Akta Notariil Pada Objek Yang Sama Secara Bersamaan** benar-benar karya saya sendiri, Adapun yang bukan merupakan karya saya pada penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjuk dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 16 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga Tesis yang berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Dua Akta Notariil Pada Objek Yang Sama Secara Bersamaan”** dapat terselesaikan. Tak lupa pula shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Adapun tesis ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penyusunan tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa menyemangati, memotivasi, membantu dan membimbing penulis dalam suka dan duka. Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih yang sangat besar kepada seluruh pihak yang telah membantu moril maupun materil demi terwujudnya tesis ini. Penulis menghanturkan terima kasih setinggi-tingginya kepada Ayahanda Purn. AKBP Endi Anwar S.H. dan Ibunda Karmanansi Moomin yang senantiasa mendo'akan segala kebaikan, mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang yang tidak dapat ternilai dengan apapun. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada Kakak-adik peneliti, Yunitasary Pratiwi Anwar dan Muhammad Aidil Wicaksana

Anwar yang memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama dan Dr. Andi Tenri Famauri Rfai, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa Hormat dan Terima Kasih yang sebesar- besarnya peneliti sampaikan pula kepada Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H., selaku penguji Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku penguji dan Tjhin Jefri Tanwil., S.H., M.Kn., selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran, dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) (Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt (Wakil Rektor Bidang Perencanaan Pengembangan dan Keuangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum

(Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., (Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), Prof. Dr. Maskun, S.H.,LL.M., (Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., (Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin) dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H., (Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin);
3. Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn, selaku Penasehat Akademik Peneliti selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
6. Seluruh staff dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas selama perkuliahan; Gloria Pranata Mallisa dan Rantau

Padallo, telah memberikan kontribusi begitu besar dalam penyusunan tesis ini;

7. Teman seperjuangan, Fauzan Salamae Arif dan Chika Fitra Andiwi yang juga sedang berjuang meraih Magister Kenotariatannya, makasih banyak atas dukungan dan semangatnya;
8. Sahabat-sahabat saya di S2 Kenotariatan, Nadya Febriani, Regita Samriani Putri, Nathalia Sombolayuk, Falah Refina, Yazidul, Ivan Maulana dan Andi Habbiibillah. Terima kasih atas bantuan dan dukungannya yang diberikan kepada peneliti;
9. Teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2021-1

Semoga Allah SWT membalas kebaikan tulus yang telah diberikan kepada peneliti dengan segala limpahan keberkahan, rahmat dan hidayah-Nya. Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi penulisan maupun dari segi isi. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Makassar, 16 Agustus 2024

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR**



## ABSTRAK

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR (B022211031). “Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Dua Akta Notariil Pada Objek Yang Sama Secara Bersamaan”.** Dibimbing Oleh Muhammad Basri dan Andi Tenri Famauri.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi terhadap penerbitan dua akta notariil di atas objek yang sama secara bersamaan. Serta menganalisis pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif. Penelitian mempunyai pendekatan Undang-undang, kasus, konseptual, dan analitis, dimana sumber data diperoleh melalui data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan bahan Hukum studi kepustakaan, selanjutnya di analisis secara kualitatif yang disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan dan menggambarkan mengenai penertiban akta notariil oleh notaris.

Hasil dari penelitian ini ialah (1) Implikasi hukum terhadap penertiban dua akta pada objek yang sama secara bersamaan adalah menunjukkan adanya perbedaan pandangan antara kewenangan notaris dalam penerbitan akta autentik dengan pertimbangan majelis hakim dalam suatu putusan. Meskipun notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang sah dan kuat secara hukum, majelis hakim dalam kasus ini meragukan keabsahan akta tersebut. Majelis hakim tidak sepenuhnya memahami atau menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mengabaikan prinsip bahwa akta notaris merupakan alat bukti yang kuat sesuai dengan UUJN (2) Pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum adalah memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Jika terdapat indikasi pelanggaran hukum, Selain itu, notaris harus siap menghadapi konsekuensi hukum atas kelalaian atau kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta, termasuk sanksi administratif atau pidana jika terbukti melanggar hukum. Keseluruhan tanggung jawab ini bertujuan untuk menjaga kepastian hukum, keadilan, dan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.

***Kata Kunci: akta notariil, sewa menyewa, pengakuan hutang***

## ABSTRACT

**WINDY QARIMANNISYAK ANWAR (B022211031). " THE JURIDICAL ANALYSIS OF ISSUING TWO NOTARIAL DEEDS FOR THE SAME OBJECT SIMULTANEOUSLY."** Supervised by Muhammad Bari and Andi Tenri Famauri

This study aims to analyze the implications of issuing two notarial deeds on the same object simultaneously. Additionally, it aims to analyze the responsibility of the notary for notarial deeds indicated to violate the law.

This study uses normative legal methods. The research employs statutory, case, conceptual, and comparative approaches, where data sources are obtained through primary and secondary data with the technique of collecting legal materials through literature studies. Subsequently, the data is analyzed qualitatively and presented descriptively, explaining and illustrating the issuance of notarial deeds by notaries.

The results of this study are (1) The legal implication of issuing two deeds for the same object at the same time is that it shows a difference in perspective between the authority of the notary in issuing authentic deeds and the judge's consideration in a ruling. Although the notary has the authority to create legally valid and strong deeds, in this case, the judge doubts the validity of the deed. The panel of judges does not fully understand or apply the applicable legal provisions, thereby disregarding the principle that notary deeds are strong evidence in accordance with the Law on Notary Public (UUJN). (2) The responsibility of a notary for notarial deeds indicated to violate the law is to ensure that every deed made meets the applicable legal requirements and does not conflict with statutory regulations. If there are indications of legal violations, the notary is responsible for correcting or canceling the deed to avoid negative impacts on the involved parties. Additionally, the notary must be prepared to face legal consequences for any negligence or mistakes made in the creation of the deed, including administrative or criminal sanctions if proven to violate the law. This entire responsibility aims to maintain legal certainty, justice, and public trust in the notary profession.

**Keywords:** *notarial deed, lease agreement, acknowledgment of deb*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	1
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Masalah.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Orisinalitas Penelitian.....	8
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
3. Jenis-jenis Perjanjian.....	29
4. Asas-asas Perjanjian.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	34
1. Pengertian Notaris.....	34
2. Kewenangan Notaris.....	35
C. Akta Notariil Dalam Perjanjian di Indonesia.....	38
1. Eksistensi Akta Notariil.....	38
2. Akta-akta Notariil.....	41
D. Tinjauan Umum Tentang Hakim.....	43
1. Kewenangan Hakim.....	43
2. Asas-asas Hukum Acara Perdata.....	44

3. Putusan dan Jenis-jenis Putusan Hakim .....	47
E. Landasan Teori.....	53
1. Teori Keadilan .....	53
2. Teori Kepastian Hukum.....	56
3. Teori Kemanfaatan Hukum.....	58
F. Kerangka Pikir .....	60
G. Definisi Operasional.....	62
<b>BAB III: METODE PENELITIAN.....</b>	<b>64</b>
A. Tipe Penelitian.....	64
B. Jenis Pendekatan .....	65
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	66
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	66
E. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	67
<b>BAB IV: IMPLIKASI PENERTIBAN DUA AKTA PADA OBJEK YANG SAMA SECARA BERSAMAAN .....</b>	<b>68</b>
A. Akta Notariil Sebagai Alat Bukti Dalam Putusan Pengadilan ....	68
B. Analisis Terhadap Putusan Hakim Berkaitan dengan Penertiban Akta Notariil .....	83
<b>BAB V: PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA NOTARIIL YANG TERINDIKASI PELANGGARAN HUKUM.....</b>	<b>95</b>
A. Pertanggungjawaban Administrasi .....	98
B. Pertanggungjawaban Pidana .....	102
C. Pertanggungjawaban Perdata .....	103
D. Pertanggungjawaban Kode Etik .....	106
<b>BAB VI: PENUTUP .....</b>	<b>109</b>
A. Kesimpulan.....	109
B. Saran .....	110
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>111</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh di Pengadilan. Dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.<sup>1</sup> Salah satu tugas yang dibebankan kepada seorang notaris dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan mengenai pengertian notaris dikaitkan dengan tugas jabatan yang dibebankan kepadanya. Pasal tersebut mengatur bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.”

Pasal tersebut mengatur bahwa tugas pokok dari seorang notaris adalah membuat akta-akta autentik. Adapun akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk ditentukan Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>1</sup> Sjifurrachman, Habib Adji, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm. 7.

pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Hal ini memberi pengertian bahwa notaris karena Undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak. Dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar.<sup>2</sup>

Notaris di Indonesia yang menganut stelsel continental adalah pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN<sup>3</sup>. Berpedoman kepada UUJN tetapi juga kepada Kode Etik. Dalam dunia kenotariatan, standar etik notaris telah dijabarkan dalam Kode Etik notaris wajib dipatuhi oleh segenap notaris akibat dari pelanggaran terhadap Kode Etik adalah mendapatkan sanksi organisasi. Selain sanksi tersebut, notaris yang bersangkutan sekaligus juga bertanggung jawab secara moril terhadap citra notaris, baik sekarang maupun keberadaan lembaga notariat pada masa yang akan datang.<sup>4</sup>

Sebagai akta autentik, akta notaris mempunyai kedudukan istimewa dibandingkan dengan akta dibawah tangan. Akta notaris sebagai akta autentik mempunyai dua macam kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian formil dimana akta tersebut membuktikan bahwa para pihak telah menjelaskan apa yang tertulis didalam akta tersebut, dan kekuatan pembuktian materiil yaitu akta tersebut membuktikan bahwa

---

<sup>2</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm, 8.

<sup>3</sup> Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm.79.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 165.

peristiwa yang tercantum dalam akta tersebut benar-benar dan kekuatan mengikat keluar kepada pihak ketiga.<sup>5</sup>

Akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dianggap sebagai dokumen autentik yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dua jenis akta yang sering digunakan dalam berbagai transaksi adalah akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang. Akta pengakuan hutang berfungsi sebagai bukti tertulis tentang adanya hutang antara debitur dan kreditur, sementara akta sewa menyewa mengatur perjanjian antara pemilik properti dan penyewa. Ketika kedua akta ini diterbitkan secara bersamaan atas objek yang sama, terdapat potensi dampak terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.

Penerbitan akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang secara bersamaan atas objek yang sama dapat menimbulkan kompleksitas hukum. Hal ini terjadi ketika properti yang disewakan juga dijadikan jaminan dalam akta pengakuan hutang. Kondisi ini dapat menyebabkan tumpang tindih hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat, serta potensi sengketa hukum jika terjadi ketidakpatuhan terhadap salah satu atau kedua akta tersebut.

Dalam penerapannya notaris berwenang memberikan penjelasan dan nasihat hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta kepada pihak-pihak yang memintanya. Pemberian nasihat ini harus dilakukan secara

---

<sup>5</sup> RetnoWulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 10, Bandung: CV. Mandar Madju, hlm.61.

profesional dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kasus, sengketa yang melibatkan akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang sering kali berakhir di pengadilan. Pengadilan memiliki peran penting dalam menilai keabsahan dan kekuatan pembuktian kedua akta tersebut. Hakim harus memastikan bahwa kedua akta tersebut sah dan tidak bertentangan satu sama lain, serta memutuskan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan bukti-bukti yang ada.

Salah satu contoh konkrit dari permasalahan hukum berkaitan dengan penerbitan akta notariil adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps yang di mana penggugat yaitu Karpika Wati membeli sebidang tanah yang dimana tergugat I selaku WNA menjanjikan untuk membangun villa pada lahan tersebut kemudian hasil dari sewa dan pengelolaan villa tersebut akan dibagi dua, akan tetapi penggugat dalam membeli tanah dan membangun villa tersebut meminjam uang dari tergugat I. Kemudian tergugat I ini meminta agar penggugat mengurus akta-akta atas tanah di tergugat II selaku notaris, diantaranya akta notaris mengenai sewa menyewa tanah, Akta Pengakuan Hutang dengan menggunakan jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mana objek dari semua akta tersebut adalah tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 1022/Desa Parerenan atas nama penggugat dan hal tersebut menimbulkan kekacauan karena dapat bertentangan dengan peraturan



perundang-undangan. Dalam hukum, perjanjian tertulis memainkan peran penting untuk memastikan adanya kepastian hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Dua jenis akta yang sering digunakan dalam transaksi hukum dan bisnis adalah akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang. Kedua akta ini memiliki peranan yang sangat penting dalam menjamin hak dan kewajiban para pihak yang terlibat serta memberikan dasar hukum yang kuat dalam penyelesaian sengketa. Akta sewa menyewa mengatur perjanjian antara pihak yang menyewakan (*lessor*) dan pihak yang menyewa (*lessee*) suatu barang atau properti. Akta ini berfungsi untuk merinci semua aspek penting dari perjanjian sewa, seperti identitas para pihak, deskripsi properti, jangka waktu sewa, biaya sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan mengenai kondisi pengembalian properti. Penerbitan dua akta di atas yaitu akta sewa-menyewa dan akta pengakuan hutang sekaligus dapat menjadi kompleks dan memerlukan kehati-hatian ekstra untuk memastikan bahwa semua ketentuan hukum terpenuhi. Ketika dua akta diterbitkan secara bersamaan misalnya, akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang ada risiko tambahan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Putusan hakim dalam kasus ini memberikan preseden sangat penting tentang bagaimana akta-akta notariil harus diterbitkan dan ditinjau untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Notaris memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa setiap akta yang mereka terbitkan adalah sah dan tidak melanggar hukum. Hakim memiliki

peran penting dalam menilai keabsahan dan kekuatan pembuktian akta notariil yang diterbitkan oleh notaris. Putusan pengadilan terkait dengan penerbitan dua akta diatas objek yang sama secara bersamaan dapat menjadi preseden yang akan mempengaruhi kasus serupa di masa depan. Putusan pengadilan sering kali menjadi penentu dalam sengketa hukum yang melibatkan akta-akta notariil tersebut. Hal ini penting untuk memberikan panduan bagi notaris dan praktisi hukum dalam penerbitan akta-akta tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan paparan dalam latar belakang masalah, sebagaimana terurai di atas, dengan ini peneliti merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi hukum terhadap penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimana implikasi hukum terhadap penerbitan dua akta notariil di atas objek yang sama secara bersamaan.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi

pelanggaran hukum.

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

1. Secara teoritik, dengan melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:
  - a. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum dengan memberikan analisis mendalam tentang penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan. Hasil penelitian ini dapat menambah literatur hukum yang ada, khususnya yang berkaitan dengan penerbitan akta notariil dalam sengketa hukum.
  - b. Penelitian ini membantu menegaskan prinsip-prinsip dasar hukum perdata dan hukum notaris, terutama dalam hal pertanggungjawaban notaris pada akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum. Dengan menganalisis putusan pengadilan, penelitian ini dapat mengidentifikasi bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam praktik dan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menegakkan hukum dalam kasus-kasus yang melibatkan akta notariil.
2. Secara Praktis, melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:
  - a. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan edukasi dan pelatihan bagi calon notaris, pengacara, dan praktisi hukum lainnya. Dengan memahami kasus-kasus dan putusan

pengadilan yang relevan, mereka dapat lebih siap dalam menghadapi tantangan yang muncul dalam praktik sehari-hari.

- b. Penelitian ini memberikan panduan praktis bagi notaris dalam menerbitkan dua akta pada objek yang sama secara bersamaan. Notaris dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk mengurangi risiko pelanggaran hukum dan sengketa di masa depan.

#### **E. Orisinalitas Penelitian.**

Berikut ini adalah beberapa bukti penelitian yang membahas tentang akta notariil, tetapi dalam penelitian ini mengulas dan membahas permasalahan yang berbeda, adapun penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Tesis karya dari M Holidi pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia dengan Judul, "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dalam Proses Peradilan Perdata di Pengadilan Negeri Yogyakarta". Penelitian ini membahas tentang bagaimana kekuatan hukum akta notaris dalam proses pembuktian di pengadilan pada proses peradilan perdata di Pengadilan Negeri Yogyakarta? Dan apakah akta notaris dapat dibatalkan oleh hakim di pengadilan pada proses peradilan perdata? Berdasarkan penelitian ini disimpulkan bahwa kekuatan hukum Akta Notaris dalam proses pembuktian di pengadilan adalah sempurna dan mengikat, sehingga tidak perlu dibuatkan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, akta tersebut

tetap exsis yang di batalkan adalah isi dari akta tersebut (hubungan hukumnya). Akta autentik merupakan implementasi dari Pasal 1368 KUH Perdata, Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jo Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBg. Isi Akta Notaris dapat dibatalkan oleh hakim di pengadilan pada proses peradilan perdata yaitu, apabila Akta Notaris tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, di dalam pasal tersebut dibagi menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila dalam akta autentik tersebut tidak sesuai dengan syarat subjektif maka seorang hakim dapat membatalkan akta tersebut. Selain akta tersebut dapat dibatalkan oleh hakim pengadilan Negeri, seorang hakim juga berhak menurunkan status akta autentik tersebut, turun kekuatan pembuktiannya menjadi tedegradasi (dibawah tangan), berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata dan Pasal 41 UUJN-P.

Berdasarkan hasil penelitian di atas terdapat perbedaan objek penelitian serta hasil penelitian. Penelitian ini menitikberatkan khusus membahas mengenai implikasi terhadap penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan dengan menganalisis putusan pengadilan, bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam praktik dan bagaimana

pengadilan menafsirkan dan menegakkan hukum dalam kasus-kasus yang melibatkan akta-akta notariil khususnya akta sewa menyewa dan pengakuan hutang. serta pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum.

2. Tesis karya dari Felix Christian Adriano pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas dengan Judul, “Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menurut UUJN Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”. Penelitian ini membahas tentang bagaimana kedudukan hukum atas batasan turunnya kekuatan pembuktian akta notaris berdasarkan UUJN No. 2 Tahun 2014? bagaimana mekanisme penerapan sanksi terhadap notaris dalam terjadinya turunnya kekuatan pembuktian akta notaris? bagaimanakah batasan pertanggungjawaban notaris terhadap turunnya kekuatan pembuktian akta notaris?. Berdasarkan penelitian ini disimpulkan bahwa apabila salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta, maka Akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dari suatu akta notaris yaitu orisinalitas bahwa hanya ada satu minuta akta yang asli. Akta dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur subyektif yaitu tidak sepakatnya para pihak mengenai isi dalam perjanjian kerjasama. Perjanjian tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif yaitu sebab yang halal suatu perjanjian dan karena hal tersebut notaris dapat

diminta pertanggungjawaban secara hukum dan kode etik profesi notaris. Bahwa Hakim kurang mempertimbangkan hal-hal terkait dari alat bukti serta niat dari para pihak dalam melakukan suatu perubahan akta tersebut. Hakim akan berbicara melalui pertimbangan hukum dalam putusan-putusannya sehingga melahirkan sebuah keadilan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi.

Berdasarkan hasil penelitian di atas terdapat perbedaan objek penelitian serta hasil penelitian. Penelitian ini menitikberatkan khusus membahas mengenai implikasi terhadap penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan dengan menganalisis putusan pengadilan, bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam praktik dan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menegakkan hukum dalam kasus-kasus yang melibatkan akta-akta notariil khususnya akta sewa menyewa dan pengakuan hutang. serta pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum.

3. Tesis karya dari Muhammad Al Hafez pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Andalas dengan Judul, "Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti di Pengadilan Negeri Padang". Penelitian ini membahas tentang bagaimana hakim dalam pengambilan putusan membatalkan akta notaris sebagai alat bukti di Pengadilan Negeri Padang?

bagaimana konsekuensi hukum terhadap akta yang dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Padang?. Berdasarkan penelitian ini disimpulkan bahwa Pertimbangan hakim dalam membatalkan akta notaris yang dijadikan alat bukti dipengadilan adalah secara garis besarnya: a) adanya kesalahan dalam proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan Undang-undang b) adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dan para pihak penghadap c) adanya kesalahan isi akta notaris d) adanya kesalahan bentuk akta notaris e) adanya kesalahan ketik pada salinan akta notaris. Apabila dilihat dari kasus pembatalan akta notaris Satria Tama pada kasus tersebut bukan karena prosedur pembuatannya yang tidak benar melainkan adanya suatu tujuan oleh pihak penjual yang ingin menjual tanah tersebut dengan harga yang lebih tinggi kepada pihak ketiga, sedangkan masalah tanah tersebut sedang diselidiki oleh Pengadilan Negeri Padang, berbeda halnya dengan notaris Eli Satria Pilo yang mana aktanya tidak dimintai pembatalan dan pertimbangan hakim terhadap notaris Eli Satrio Pilo, telah terbukti melakukan pemalsuan surat dan mengakibatkan kerugian negara kurang lebih 1,9 Milyar.

Berdasarkan hasil penelitian di atas terdapat perbedaan objek penelitian serta hasil penelitian. Penelitian ini menitik beratkan khusus membahas mengenai implikasi terhadap



penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan dengan menganalisis putusan pengadilan, bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam praktik dan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menegakkan hukum dalam kasus-kasus yang melibatkan akta-akta notariil khususnya akta sewa menyewa dan pengakuan hutang. serta pertanggungjawaban notaris terhadap akta notariil yang terindikasi pelanggaran hukum.

Berdasarkan paparan atas sejumlah karya ilmiah di atas, tidak ditemukan kesamaan dengan begitu, dapat dipastikan bahwa tidak akan terjadi duplikasi ataupun plagiat dengan karya ilmiah orang lain yang telah dibahas atau dikaji, serta dipublikasi kepada publik terlebih dahulu, sehingga, maka dapat dipastikan bahwa karya ilmiah peneliti memiliki keaslian.

## BAB II

### TINJAUN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.

##### 1. Pengertian Perjanjian.

Perjanjian menurut pendapat Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal sebagaimana dikutip oleh Salim H.S., dkk yaitu: suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.<sup>6</sup> Pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata hanya

---

<sup>6</sup> Salim H.S., A. Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, 2017, *Perancangan Kontrak dan MoU*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 8.

terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Dalam praktik istilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini jelas dapat disimak dari judul buku III titel Kedua Tentang “Perikatan-Perikatan yang lahir dari Kontrak atau Perjanjian” yang dalam bahasa aslinya (Bahasa Belanda), yaitu: “*Van Verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”. Pengertian ini juga didukung pendapat banyak sarjana, antara lain: Jacob Hans Niewenhuis, Hofmann, J, satrio, Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Mariam Darus Badruzaman, Purwahid Patrik dan Tirtodiningrat yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama.<sup>8</sup>

Kebebasan berkontrak (*freedom of contract, liberty of contract atau liberty of autonomy*) menjadi asas penting dalam sistem hukum perjanjian baik sistem *common law*, sistem *civil law* maupun sistem

---

<sup>7</sup> Komar Andasmita (a), 1990, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, hlm. 430.

<sup>8</sup> Agus Yudha Henoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: Kencana, hlm. 13.

hukum lainnya, asas ini lahir dan berkembang seiring dengan pertumbuhan aliran filsafat yang menekankan semangat individualisme dan pasar bebas. Sejarah lahirnya kebebasan berkontrak sangat diagungkan baik para filsuf, ekonom, sarjana hukum maupun pengadilan.<sup>9</sup>

Melalui kontrak terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak.<sup>10</sup> Hukum perjanjian (atau juga dapat dikatakan hukum kontrak) merupakan salah satu sumber hukum perikatan, artinya perjanjian merupakan hubungan hukum dalam harta yang menimbulkan perikatan.<sup>11</sup>

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, kontrak adalah salah satu dari dua dasar hukum yang selain undang-undang (Kitab Undang-undang Hukum Perdata/KUH Perdata Pasal 1233) yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.<sup>12</sup>

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan perikatan (*verbintenis*). Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti:

---

<sup>9</sup> Andi Tenri Famauri, 2018, *Mediasi Independen Dalam Sengketa E-Banking*, Yogyakarta: Litera, hlm. 89

<sup>10</sup> F. Ibrahim AE & Nathaniela, 2011, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak) & Surat Resmi*, Jakarta: Gudang Ilmu, hlm. 9.

<sup>11</sup> Andi Tenri Famauri, *Op.Cit*, hlm. 85.

<sup>12</sup> F.Ibrahim AE & Nathaniela, *Op.Cit*. hlm.10

1. Dalam KUH Perdata, digunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.<sup>13</sup>
2. Utrecht dalam bukunya *Pengantar Hukum Indonesia* menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
3. Ihksan dalam bukunya *Hukum Perdata Jilid 1* menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.

Hal tersebut berarti bahwa untuk *verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>14</sup>

Pembahasan tentang perjanjian kiranya tidak dapat dilepaskan dari pembahasan tentang perikatan, hal tersebut disebabkan keduanya mempunyai kaitan yang erat, dimana perjanjian merupakan salah satu sumber atau yang menjadi sebab lahirnya perikatan, selain sumber lainnya yaitu undang-undang. Jika bicara mengenai perjanjian dalam aspek hukum, maka peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam buku ketiga KUH Perdata yang berjudul 'tentang perikatan' dalam buku

---

<sup>13</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 3.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 4.

ketiga tersebut ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam bab kedua. Perjanjian diatur dalam buku ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Suatu perikatan bersumber dari persetujuan dua pihak atau lebih untuk suatu prestasi yang akan dicapai oleh keduanya.<sup>15</sup> Dimana pihak yang satu berhak atas prestasi tertentu, sedangkan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi. Suatu perikatan bersumber dari persetujuan dua pihak atau lebih untuk suatu prestasi yang akan dicapai oleh keduanya. Dengan pengertian yang demikian, maka dalam suatu perikatan terkait unsur-unsur sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Adanya hubungan hukum.

Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum bisa disebut dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. Sementara itu, hubungan yang diakui oleh hukum disebut perikatan karena perjanjian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

2. Antara seorang dengan satu atau beberapa orang.

Perikatan itu bisa berlaku terhadap seorang dengan satu atau dengan beberapa orang, yaitu para subjek hukum atau para penyandang

---

<sup>15</sup> Andi Tenri Famauri, *Op.Cit*, hlm 86.

<sup>16</sup> R.Soeroso, *Op.Cit*, hlm. 4.

hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Di samping perorangan, badan-badan hukum atau perkumpulan dapat juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia.

3. Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu.

Dalam perikatan disebut juga dengan prestasi atau objek dari perikatan. Dan jika subjek perikatan tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, atau melakukan apa yang seharusnya dilakukan dan tidak memberikan sesuatu yang mengikatnya, subjek perikatan tersebut telah melakukan wanprestasi.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu: <sup>17</sup>

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Jika perikatan seseorang tidak memenuhi prestasi berarti yang bersangkutan telah cedera janji (wanprestasi). Sebelum seseorang dinyatakan wanprestasi, ia harus lebih dulu diperingatkan atau dilakukan somasi (teguran). Di negara-negara maju yang menganut *civil law* sistem, seperti Prancis, negeri Belanda dan Jerman, pengadilan memberikan asas iktikad baik bukan hanya tahap penandatanganan dan pelaksanaan kontrak, tetapi juga dalam tahap perundingan (*the duty of good faith in negotiation*), sehingga janji-janji pra kontrak mempunyai

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari.<sup>18</sup>

Ada beberapa asas perjanjian yang dapat dikumpulkan di dalam buku hukum perikatan, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator yakni melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

2. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak ini sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata:

“Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

---

<sup>18</sup> Suharnoko, 2009, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, hlm. 3.



- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi klausul perjanjian.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan Perundang-undangan.<sup>19</sup>

### 3. Asas mengikatnya kontrak.

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terlibat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

### 4. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata:

“Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Iktikad baik adalah suatu sikap batin atau keadaan kejiwaan manusia yang: jujur; terbuka (tidak ada yang disembunyikan atau digelapkan); tulus ikhlas; dan sungguh-sungguh. Seperti yang ditulis dalam *Black's Law Dictionary*, *Good Faith is: "in or with good faith;*

---

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 4.

*honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretens*".<sup>20</sup>

Prinsip iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu iktikad baik nisbi, dan iktikad baik mutlak. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilainnya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian yang tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.<sup>21</sup>

Begitu pentingnya iktikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian.**

Kesepakatan kedua belah pihak yang lazim disebut kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian kerja harus setuju/sepakat, mengenai hal-hal yang diperjanjikan, apa yang dikehendaki pihak yang satu dikehendaki pihak yang lain. Pihak pekerja menerima pekerjaan yang ditawarkan dan pihak pengusaha menerima pekerja tersebut untuk

---

<sup>20</sup> Andi Tenri Famauri, *Op.Cit*, hlm. 47.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 48.

dipekerjakan.<sup>22</sup>

Perjanjian harus memenuhi beberapa syarat tertentu supaya dapat dikatakan sah, dalam KUH Perdata ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian sah, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

- a) Kesepakatan (*Toestemming*) mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan adalah hal yang terpenting, karena merupakan awal dari suatu persetujuan. Kesepakatan juga merupakan syarat terpenting yang tidak boleh diabaikan dalam suatu perjanjian. Sepakat sebenarnya intinya adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima/disambut) oleh lawan janjinya sehingga suatu perjanjian berdasar pada kata sepakat

---

<sup>22</sup> Lalu Husni, 2003, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 57.

dari kedua belah pihak tanpa adanya paksaan. Perjanjian tanpa adanya kata sepakat dari salah satu pihak berarti tidak sah. Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian. Dalam konteks yang demikian, ketidaksahan perjanjian disebabkan kesepakatan yang lahir secara tidak bebas, mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Ada dua kemungkinan yang terjadi dalam hal syarat perjanjian tersebut tidak terpenuhi:<sup>23</sup>

1. Kemungkinan pertama adalah pembatalan atas perjanjian tersebut yang pembatalannya dimintakan kepada hakim atau melalui Pengadilan. Ini yang disebut dapat dibatalkan.
  2. Kemungkinan kedua adalah perjanjian itu batal dengan sendirinya, artinya batal demi hukum. <sup>24</sup>
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.<sup>25</sup> KUH Perdata mengatur orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum berumur 21 tahun, UU Perkawinan mengatur orang

---

<sup>23</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian Buku I)*, Bandung; Citra Aditya Bakti, hlm. 165.

<sup>24</sup> I.G. Rai Widjaya, 2004, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi: Megapoin, hlm. 47.

<sup>25</sup> Salim H,S, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 24

yang dikatakan cakap mencapai 19 Tahun, sedangkan UUJN mengatur orang yang dikatakan cakap sudah mencapai usia 18 Tahun atau sudah menikah. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:<sup>26</sup>

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Dengan demikian, kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat tidak hanya dikaitkan dengan batasan umur kedewasaan, tapi juga dikaitkan tolak ukur yang lain, misalnya tidak berada di bawah pengampuan. Tidak hanya dewasa, tetapi cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>27</sup> Oleh karena itu, untuk melakukan tindakan hukum pihak yang belum dewasa diwakili oleh walinya.<sup>28</sup> Terhadap pihak-pihak yang tidak sehat pikirannya diwakili oleh pengampunya karena dianggap tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri.

- c) Mengenai suatu hal tertentu.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Pasal 1333 KUH Perdata

---

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 179.

<sup>28</sup> Syahmin AK, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo perkasa, hlm. 14.

menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.<sup>29</sup>

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>30</sup>

d) Suatu sebab yang halal.

Selain harus memenuhi ketiga syarat tersebut di atas, maka untuk sah nya perjanjian para pihak juga harus memuat alasan atau sebab yang halal kenapa perjanjian itu dibuat. Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUH Perdata. Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa:

“suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

---

<sup>29</sup> Herson Thioriks, 2020, *Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan Nominee Pemegang Saham Oleh Warga Negara Asing Dalam pendirian Perseroan Terbatas*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 34.

<sup>30</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 30.

Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa sebab yang halal itu adalah:

1. bukan tanpa sebab;
2. bukan sebab yang palsu;
3. bukan sebab yang terlarang.

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUH Perdata mengatur lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUH Perdata mengatur sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>31</sup>

Dalam penjelasan di atas, ketentuan syarat pertama dan kedua adalah mengenai subjeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian, dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan

---

<sup>31</sup> Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm. 99

oleh salah satu pihak dengan meminta penetapan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan syarat kedua disebut syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya sejak semula perjanjian itu tidak pernah ada (*nulla and void*).<sup>32</sup>

Dengan adanya kata sepakat mengadakan suatu perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Sehingga hal ini timbul beberapa ajaran teori sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
4. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada pernyataan kehendak dianggap layak

---

<sup>32</sup> Hasanuddin Rahman, 2003, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 7.

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1996, *KUHPerdata Buku II Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, hlm. 98-99.



diterima oleh pihak yang menawarkan.

### **3. Jenis-Jenis Perjanjian.**

Dalam perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata terkandung beberapa jenis perjanjian yaitu:<sup>34</sup>

1. Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak;
2. Perjanjian Cuma-Cuma adalah ketentuan Pasal 1314 KUH Perdata, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri;
3. Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum;
4. Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata;

---

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 66.

5. Perjanjian Tak Bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya;
6. Perjanjian Obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak;
7. Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*);
8. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian.

Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat(Pasal 1338):

9. Perjanjian *Real* adalah suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak;
10. Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 KUH Perdata);
11. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomts*) merupakan suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah

yang berlaku di antara mereka;

12. Perjanjian Untung menurut Pasal 1774 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu;
13. Perjanjian Publik merupakan suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*);
14. Perjanjian Campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya.

#### **4. Asas-asas Perjanjian**

Ada beberapa asas perjanjian yang dapat dikumpulkan didalam buku hukum perikatan, diantaranya adalah sebagai berikut :<sup>35</sup>

##### **1) Asas Konsensualisme**

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata didalamnya ditemukan istilah “semua”. Kata-kata “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan

---

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 42-44.

untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau kebebasan berkontrak.

#### 2) Asas kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain. harus menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini kedua belah pihak mengikat dirinya oleh perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

#### 3) Asas kekuatan mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya kedua belah pihak terhadap apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan akan mengikat para pihak.

#### 4) Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan tuhan.

#### 5) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. dapat dilihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan iktikad baik, sehingga kedudukan kreditur seimbang.

#### 6) Asas Moral

Suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. juga hal ini terlihat didalam *zaakwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan kesusilaan (Moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

#### 7) Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai hal perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

#### 8) Asas Kebiasaan

Asas ini diatur didalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUH Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, juga hal-hal yang ada dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

#### 9) Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

### **B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.**

#### **1. Pengertian Notaris.**

Jabatan notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka notaris adalah suatu jabatan yang melaksanakan sebagian kegiatan tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik yang diminta oleh para pihak yang menghadap. Mengenai pejabat yang diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.<sup>36</sup>

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seorang dapat

---

<sup>36</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar maju, hlm. 80.

memperoleh nasihat hukum. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.<sup>37</sup> Setiap Masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachhable*), yang tutup mulut dan yang membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.<sup>38</sup>

## **2. Kewenangan Notaris.**

Kewenangan sama artinya dengan wewenang yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk memengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu yang dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.<sup>39</sup> Wewenang notaris dapat dilaksanakan serta dijalankan hanya sebatas pada yuridiksi/wilayah hukum yang telah ditentukan dan ditetapkan di dalam UUJN dan dalam kewenangannya tersebut seorang notaris dapat melaksanakan segala bentuk perbuatan hukum sesuai keinginan para pihak yang membutuhkan selama keinginan tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang, Pancasila dan Ketertiban Umum. Kewenangan notaris dalam Pasal 15 UUJN tersebut dapat dibagi menjadi

---

<sup>37</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 444.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 448.

<sup>39</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, *Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 170.

3 kewenangan yaitu:<sup>40</sup>

a) Kewenangan Umum Notaris

Berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Akta yang harus dibuat oleh seorang notaris yaitu terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu aturan hukum dibuat dan dikehendaki oleh orang bersangkutan. Beberapa akta autentik yang merupakan wewenang notaris dan menjadi wewenang pejabat atau instansi lain. Salah satu aktanya adalah akta risalah lelang, khusus mengenai pembuatan akta tersebut notaris harus mengikuti berbagai tahapan dan prosedur yang kemudian dinyatakan lulus oleh Kementerian Keuangan.

Berdasarkan wewenang yang dimiliki seorang notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN yakni notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Kehendak para pihak kemudian dituangkan ke dalam tulisan yang berbentuk akta notaris yang mempunyai kekuatan sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti tulisan lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan

---

<sup>40</sup> Habib Adjie, 2007, Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: Refika Aditama, hlm. 78.



pernyataan sesuai dengan hukum yang berlaku.

b) Kewenangan Khusus Notaris

Kewenangan Khusus Notaris diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- 2) Membuktikan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotocopy dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

c) Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 Ayat (3) UUJN dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).<sup>41</sup> Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Batasan mengenai peraturan perundang-undangan ini dapat dilihat dalam Pasal 1 Angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam Undang-undang ini adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama pemerintah baik tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum.<sup>42</sup>

**C. Akta Notariil dalam Perjanjian di Indonesia.**

**1. Eksistensi Akta Notariil.**

Peran Notaris dalam akta perjanjian notariil yaitu seorang pejabat publik yang membingkai kesepakatan kedua belah pihak atau lebih untuk dijadikan suatu akta perjanjian notariil dan tidak dibawah tangan. Isi dari akta perjanjian tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak yang menghadap kepada Notaris, bukan kehendak dari Notaris.<sup>43</sup>

Akta perjanjian notariil merupakan bukti tertulis, dan autentik yang

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 83.

<sup>43</sup> Sumini dan Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 4, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, hlm. 564.

sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Hakim harus mengaggap sebagai bukti yang sempurna yang tidak memerlukan bukti tambahan sepanjang ternyata tidak terbukti sebaliknya.<sup>44</sup>

Dalam pembuatan akta perjanjian notariil, notaris perlu membangun struktur akta dan menyusun sebuah akta Notaris sesuai anatomi akta. Ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta Notaris, antara lain:<sup>45</sup>

- 1) Latar belakang yang akan diperjanjikan;
- 2) Identifikasi para pihak (subjek hukum);
- 3) Identifikasi objek yang akan diperjanjikan;
- 4) Membuat kerangka akta;
- 5) Merumuskan substansi akta:
  - a. Kedudukan para pihak;
  - b. Batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum;
  - c. Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya;
  - d. Pilihan hukum dan pilihan pengadilan;
  - e. Klausula penyelesaian sengketa;
  - f. Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada).

Yang dimaksud anatomi akta perjanjian notariil adalah apa saja

---

<sup>44</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, hlm. 1-2.

<sup>45</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 4.

yang harus dimuat dan dengan urutan yang bagaimana dalam membuat akta perjanjian yang dibuat oleh/atau dihadapan Notaris.<sup>46</sup> Sesuai dengan Pasal 38 Ayat (1) dan (2) UU no.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris setiap akta Notaris terdiri atas:

- 1) Awal akta atau kepala akta;
- 2) Badan akta, dan
- 3) Akhir atau penutup akta.

Akta/Perjanjian notariil lebih menguntungkan karena mempunyai kekuatan pembuktian baik formil maupun materiil dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>47</sup> Hakim tidak memerlukan bukti tambahan dalam hal sudah ada akta perjanjian notariil, apabila salinan akta perjanjian notariil tersebut karena satu dan lain hal hilang maka bisa minta salinan akta perjanjian lagi ke kantor Notaris dimana perjanjian tersebut dibuat.<sup>48</sup>

Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil harus jujur, cermat, teliti, tidak memihak salah satu pihak dan memahami semua peraturan yang berhubungan dengan akta yang akan dibuatnya. Adapun larangan-larangan dalam membuat perjanjian bagi Notaris. Larangan bagi Notaris dalam membuat perjanjian: <sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Mulyoto, *Op.Cit*, hlm. 2-3.

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 3.

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 11.

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 25.

- a) Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak.
- b) Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta yang dibuat sebelumnya.
- c) Notaris dilarang memberitahukan isi (segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
- d) Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan Notaris sedangkan halaman terakhir ditanda tangani para pihak, para saksi dan Notaris.
- e) Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
- f) Notaris dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU.

## **2. Akta-akta Notariil.**

Hukum pembuktian mengenal adanya alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis. Surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan

surat-surat. Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Membuat akta autentik inilah pekerjaan pokok sekaligus wewenang notaris.<sup>50</sup> Dengan demikian akta autentik dapat dikalahkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta autentik merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilainya diserahkan pada pertimbangan hakim. Oleh karenanya mengenai pembatalan akta autentik yang dibuat oleh notaris, hakim pada dasarnya secara *ex officio* tidak dapat melakukan pembatalan kalau tidak dimintakan pembatalan karena hakim tidak berwenang memutus apa yang tidak digugat oleh pihak.<sup>51</sup>

Sejalan dengan hal tersebut dalam penjelasan UUJN disebutkan bahwa notaris yang membuat akta autentik memiliki kekuatan sebagai alat tertulis yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus dapat diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.<sup>52</sup>

Ada berbagai akta yang biasa atau sering dibuat di hadapan atau oleh notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, salah satunya yaitu akta-akta yang menyangkut hukum perikatan (*verbintenissen recht*) KUH Perdata Buku III, antara lain.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 17.

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 19.

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

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 24.

- a. Berbagai macam/jenis jual beli, untuk tanah dengan PPAT;
- b. Berbagai macam/jenis sewa-menyewa;
- c. Berbagai macam/jenis tukar-menukar, untuk tanah dengan akta PPAT;
- d. Macam-macam perjanjian perburuhan/hubungan kerja;
- e. Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan;
- f. Rupa-rupa persekutuan/perseroan (*Maatschap*);
- g. Berbagai jenis perkumpulan;
- h. Berbagai hibah, untuk tanah dengan akta PPAT;
- i. Rupa-rupa penitipan barang;
- j. Aneka perjanjian tentang pinjam pakai;
- k. Berbagai perjanjian pinjam-meminjam/kredit/hutang uang dan sebagainya;
- l. Rupa-rupa peberian kuasa, khusus maupun umum;
- m. Penanggungan utang/jaminan pribadi/*borgtocht*;
- n. Perdamain dalam berbagai masalah;

#### **D. Tinjaun Umum Tentang Hakim.**

Pengertian hakim dalam Pasal 1 Ayat (5) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan kehakiman adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan lain yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkup

tersebut.

## **1. Kewenangan Hakim**

Kewenangan Hakim antara lain:<sup>54</sup>

1. Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;
2. Dalam mempertimbangkan berat ringannya pidana, hakim wajib memperhatikan pula sifat-sifat yang baik dan yang jahat dari terdakwa;
3. Seorang hakim wajib menggunakan dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah dan semenda sampai derajat ketiga, atau hubungan suami-istri meskipun telah bercerai, dengan ketua, salah seorang hakim anggota, jaksa, advokat atau panitera;
4. Seorang hakim atau panitera wajib mengundurkan diri dari persidangan apabila ia mempunyai kepentingan langsung atau tidak langsung dengan perkara yang sedang diperiksa, baik yang berperkara Panitera;

## **2. Asas-asas Hukum Acara Perdata**

1. Hakim bersifat menunggu

Asas dari hukum acara pada umumnya, termaksud hukum acara perdata, ialah bahwa pelaksanaannya, yaitu inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang

---

<sup>54</sup> Laurensius Arliman S, 2015, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta: Deepublish, hlm. 59



berkepentingan. Kalau tidak ada penuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim, demikian bunyi pemeo yang tidak asing lagi (*wo kein Klager ist, ist kein Richter, Nemo iudex sine actore*).<sup>55</sup>

## 2. Hakim Pasif

Hakim di dalam memeriksa perkara perdata bersikap pasif dalam arti kata bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim.<sup>56</sup>

## 3. Sifat Terbukanya Persidangan

Sidang pemeriksaan pengadilan pada dasarnya adalah terbuka untuk umum, yang berarti bahwa setiap orang dibolehkan hadir dan mendengarkan pemeriksaan di persidangan. Tujuan dari pada asas ini lain untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan serta untuk lebih menjamin obyektivitas peradilan dengan mempertanggungjawabkan pemeriksaan yang fair, tidak memihak serta putusan yang adil kepada masyarakat. Asas ini bisa dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004.<sup>57</sup>

## 4. Mendengar Kedua Belah Pihak

Kedua belah pihak di dalam hukum acara perdata haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama.

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 61.

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 62.

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

Bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, seperti yang dimuat dalam Pasal 5 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004, mengandung arti bahwa di dalam hukum acara perdata yang berperkara harus sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya.<sup>58</sup>

5. Putusan harus disertai alasan-alasan

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim pada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai yang objektif.<sup>59</sup>

6. Beracara dikenakan biaya

Untuk berperkara pada asanya dikenakan biaya (Pasal 3 Ayat 2 UU Nomor 4 tahun 2004, 121 Ayat 4, 182, 183 HIR, 145 Ayat 4, 192-194 Rbg) biaya perkara ini meliputi biaya kepaniteraan dan biaya pengadilan, pemberitahuan para pihak serta biaya meterai. Di samping itu apabila diminta bantuan seorang pengacara, maka harus pula dikeluarkan biaya.<sup>60</sup>

---

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

<sup>59</sup> *Ibid.* hlm. 63.

<sup>60</sup> *Ibid.*

## 7. Tidak ada keharusan mewakilkan

HIR tidak mewajibkan para pihak untuk mewakilkan kepada orang lain, sehingga pemeriksaan di persidangan terjadi secara langsung terhadap para pihak yang langsung berkepentingan. Akan tetapi para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya kalau dikehendakinya (Pasal 123 HIR, 147 Rbg) dengan demikian hakim tetap wajib memeriksa sengketa yang diajukan kepadanya meskipun para pihak tidak mewakilkan kepada seorang kuasa.<sup>61</sup>

### 3. Putusan dan Jenis-jenis Putusan Hakim

#### 1. Pengertian Putusan Hakim

Hakim sebagai pejabat negara diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mengadili suatu perkara yang diberikan kepadanya dan pihak lain yang tidak dibenarkan untuk ikut campur tangan atau mempengaruhi putusan yang akan diputuskan oleh hakim. Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.<sup>62</sup> di dalam HIR Pasal 178 mengatur bahwa:<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> *Ibid.* hlm. 64.

<sup>63</sup> *Ibid.* hlm. 65.

1. Dalam sidang permusyawaratan maka hakim karena jabatannya harus melengkapi dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh pihak- pihak.
2. Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan.
3. Hakim dilarang memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut.

## 2. Jenis-jenis Putusan Hakim

Di dalam Pasal 185 Ayat 1 HIR (Pasal 196 Ayat 1 Rbg) membagi putusan oleh hakim perdata menjadi dua bentuk, yaitu putusan akhir dan putusan yang bukan akhir atau yang lebih sering disebut dengan putusan sela.

### 1. Putusan Sela

Putusan yang bukan putusan akhir disebut juga putusan sela atau putusan antara, yang fungsinya tidak lain untuk memperlancar pemeriksaan perkara. Putusan sela ada empat macam yaitu:<sup>64</sup>

#### a. Putusan *Praeparatoir*

Putusan *Praeparatoir* adalah putusan sebagai persiapan putusan akhir, tanpa mempunyai pengaruhnya atas pokok perkara atau putusan akhir.

#### b. Putusan *Interlocutoir*

Putusan *interlocutoir* adalah putusan yang isinya memerintahkan

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 65-66.

pembuktian, misalnya pemeriksaan untuk pemeriksaan saksi atau pemeriksaan setempat. Kalau putusan *Praeparatoir* tidak mempengaruhi putusan akhir maka putusan ini dapat mempengaruhi putusan akhir.

c. Putusan *Inssidentil*

Putusan *Inssidentil* adalah putusan yang berhubungan dengan *incident*, yaitu peristiwa yang menghentikan prosedur peradilan luar biasa. Putusan insidentil belum berhubungan dengan pokok perkara, seperti misalnya putusan yang membolehkan seseorang ikut kerja dalam perkara (*Vrijwaring*, *voeging* atau *tussenkomst*: Pasal 70, 279 RV)

d. Putusan *Provisional*

Putusan *Provisional* adalah putusan yang menjawab tuntutan provisional, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. Untuk melaksanakan putusan sela yang menggabungkan tuntutan putusan *Provisional* ini Mahkamah Agung menginstruksikan agar ada persetujuan khusus dari Mahkamah Agung. Kemudian instruksi tersebut dicabut dengan menetapkan, bahwa pemberian persetujuan itu telah dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi, yang meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri dimana diperiksa perkara perdata yang bersangkutan.

## 2. Putusan Akhir.

Putusan Akhir adalah putusan yang mengakhiri suatu sengketa atau perkara dalam suatu tingkatan peradilan tertentu. Putusan akhir ini terbagi atas:<sup>65</sup>

### a. Putusan *Condemnatoir*

Putusan ini merupakan putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi. Di dalam putusan *Condemnatoir* diakui hak penggugat atas prestasi yang dituntutnya. Hukuman semacam itu hanya terjadi berhubung dengan perikatan yang bersumber pada persetujuan atau undang-undang, yang prestasinya dapat terdiri dari memberi, berbuat dan tidak berbuat. Pada umumnya putusan *Condemnatoir* berisi hukuman untuk membayar sejumlah uang.

### b. Putusan *Constitutive*

Putusan ini meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum, misalnya memutuskan perkawinan, pengangkatan wali, dan sebagainya. Putusan ini pada umumnya tidak dapat dilaksanakan dalam arti kata seperti tersebut di atas, karena tidak menetapkan hak atas suatu prestasi tertentu, maka akibat hukumnya atau pelaksanaannya tidak tergantung pada bantuan daripada pihak lawan yang dikalahkan. Perubahan keadaan atau hubungan hukum itu sekaligus terjadi pada saat putusan itu diucapkan tanpa

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 67-69.

memerlukan upaya paksa. Pengampunan dan kepailitan misalnya terjadi karena pada saat putusan yang dijatuhkan.

c. Putusan *Declaratoir*

Putusan ini adalah putusan yang isinya bersifat menerangkan atau menyatakan apa yang sah, misalnya bahwa anak yang menjadi sengketa adalah anak yang dilahirkan dari perkawinan yang sah. Juga tiap putusan yang bersifat menolak gugatan merupakan putusan *Declaratoir*. Disini dinyatakan sebagai hukum, bahwa keadaan hukum tertentu yang dituntut oleh penggugat atau pemohon ada atau tidak ada, tanpa mengakui adanya hak atas suatu prestasi. Putusan *Declaratoir* murni tidak mempunyai atau memerlukan upaya paksa karena sudah mempunyai akibat hukum tanpa bantuan daripada pihak lawan yang dikalahkan untuk melaksanakan sehingga hanyalah mempunyai kekuatan mengikat saja.

d. Putusan *Contradictoir*

Putusan *Contradictoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat pernah datang menghadap di persidangan walausekalipun ia tidak memberi perlawanan/pengakuan. Misalnya: A menggugat B mengenai utang piutang di Pengadilan Negeri. Setelah dipanggil dengan sah dan patut si B datang pada sidang pertama, tetapi pada sidang selanjutnya B tidak pernah datang lagi hingga perkara selesai diperiksa. Terhadap perkara tersebut

dimana si B pernah datang menghadap diputus dengan putusan *Contradictoir*.

e. Putusan *Verstek*

Putusan *Verstek* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil untuk datang menghadap. Hakim akan mempertimbangkan ketentuan Pasal 125-125 HIR/Pasal 149-150 RBG, dimana pihak tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak mengirimkan kuasanya yang sah, walaupun telah dipanggil dengan patut, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya tergugat yang dianggap tidak menggunakan haknya, jika dalil-dalil gugatan penggugat didukung oleh alat-alat bukti serta tidak bertentangan dengan hukum, maka gugatan penggugat dikabulkan dengan tanpa kehadiran tergugat.

Hakim dalam memutus suatu perkara senantiasa disertai dengan pertimbangan. Pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara akan dilihat pada dua kategori. Kategori pertama akan dilihat dari segi pertimbangan yang bersifat yuridis dan kedua adalah pertimbangan yang bersifat *non yuridis*, yakni:<sup>66</sup>

- a. Perimbangan yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan kepada fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan yang muncul dari alat-alat bukti atau hal-hal yang telah ditetapkan oleh

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm. 64



Undang-undang sebelumnya.

- b. Pertimbangan *non juridis* adalah pertimbangan hakim yang didasarkan kepada fakta-fakta yang terungkap saat pemeriksaan berlangsung yang sebelumnya tidak diatur di dalam Undang-undang.

## **E. Landasan Teori**

### **1. Teori Keadilan**

Menurut KKBI Edisi kelima, keadilan merupakan sifat dalam bentuk perbuatan atau tindakan yang adil, sehingga untuk mencapai suatu keadilan harus dalam bentuk perbuatan sebagai ukuran yang nyata. Keadilan pada dasarnya merupakan rancangan yang tidak mutlak, sehingga pada setiap diri manusia ukuran untuk mencapai keadilan berbeda-beda, setiap individu akan menyatakan dirinya adil tetapi ukuran atas penegasan itu harus diukur dalam ruang lingkup masyarakat, rasa keadilan yang berasal dari masyarakat tertentu dalam suatu wilayah menentukan kualitas ketertiban umum yang diterapkan masyarakat tersebut.<sup>67</sup>

Dalam skala Indonesia sebagai suatu negara, ukuran keadilan adalah Pancasila sehingga bangsa Indonesia menetapkan bahwa pelaksanaan kekuasaan negara harus mencapai keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Dari lima sila yang terkandung dalam Pancasila, merupakan neraca sebagai tujuan dalam hidup bersama-sama, keadilan

---

<sup>67</sup> M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral dan Keadilan Sebagai Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 85.

ini merupakan kesadaran manusia terhadap dirinya sendiri, terhadap manusia dengan manusia dan terhadap manusia dengan masyarakat, kenyataan akan ikatan antara bangsa dan negara, dan kesadaran akan hubungan manusia dengan Tuhan.<sup>68</sup>

Secara teoritis, Plato menganggap bahwa keadilan merupakan ruang yang berada di luar kemampuan manusia biasa dan sumber ketidakadilan merupakan hasil perubahan dalam masyarakat sehingga dalam perjalanan hidupnya menetapkan secara sederhana sumber keadilannya sesuai kelas, yang dalam hal ini adalah perbedaan kelas antara negara sebagai penguasa dan individu sebagai pihak yang diperintah, sehingga secara sederhana individu dituntut untuk melayani negara.<sup>69</sup> Sedangkan Aristoteles membedakan ukuran hak dalam keadilan, persamaan hak harus dimuat dalam suatu wadah sehingga keadilan itu merupakan atas nama semua orang dalam suatu negara. Meskipun ada persamaan hak tetapi Aristoteles juga memberikan bagian hak sebagai keadilan sesuai dengan kualitas individu baik secara kemampuan atau prestasi yang dicapai. Secara sederhana Aristoteles membagi dua bentuk keadilan dalam ukuran hak, yaitu keadilan distributif yang merupakan keadilan yang diberikan individu sesuai dengan kualitas prestasinya, dan keadilan komutatif adalah keadilan terhadap hak yang diberikan sama rata tanpa perbedaan ukuran kualitas prestasi,

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm 86.

<sup>69</sup> Suteki dan Galang Taufani, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum, Filsafat, Teoridan Praktek*, Depok: Raja Grafindo Persaba, hlm. 98-99.

secara umum disebut dengan keadilan bagi setiap orang yang sama banyaknya.<sup>70</sup> John Rawls menjelaskan bahwa keadilan merupakan bersumber dari prinsip kebijakan secara rasional, sehingga untuk mencapai hasil keadilan maka harus mencapai kesejahteraan secara kelompok atau masyarakat, rasional menuntut keinginannya sesuai dengan apa yang berguna, sehingga dapat menghasilkan keuntungan bersih dari kepuasan manusia dalam masyarakat.<sup>71</sup> Persamaan sebagai ukuran dalam meletakkan dasar keadilan harus menjadi petunjuk agar setiap masyarakat mengambil keputusan yang adil dengan memperhatikan kepentingan individu, dan bertindak sesuai bagiannya tanpa harus melanggar hukum, sehingga dapat disimpulkan bahwa sepakat merupakan tanggungjawab sesuai dengan hak dan kewajiban yang ditentukan masyarakat.<sup>72</sup> Dalam pemahaman John Rawls keadilan terbagi menjadi dua:

- a. Keadilan secara umum merupakan keputusan moral sesuai dengan hasil yang dievaluasi dalam lingkup sosial.
- b. Keadilan merupakan bertujuan untuk mencapai keuntungan, kepuasan, dan kegunaan secara maksimal.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> Carl Joachim Friederich, 2010, *Filsafat Hukum, Presketif Historis*, Bandung: Nusa Media, hlm.25.

<sup>71</sup> John Rawls, 2011, *A Theory Of Justice, Dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 103.

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm.21.

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm. 50-57.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Cicero menyatakan bahwa “*ubi societates ibi ius*”. Artinya bahwa ekstistensi masyarakat selalu diikuti dengan eksistensi hukum. Hal tersebut menandakan bahwa masyarakat dan hukum tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain. Sebagai makhluk individu dan makhluk social (*zoon politicum*), hukum meliputi aspek fisik dan eksistensial manusia.<sup>74</sup> Hukum tidak hanya instrumen untuk menciptakan keamanan dan ketertiban hubungan antara individu dengan individu yang lain dalam masyarakat. Namun, hukum juga instrumen moralitas yang masuk ke dalam rasio manusia untuk menciptakan keadilan.

Kepastian adalah berasal dari kata pasti, yang artinya tentu; sudah; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.<sup>75</sup> Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan

---

<sup>74</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 74.

<sup>75</sup> W.J.S Peorwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 847.

pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>76</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan yang kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>77</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah "*Scherkeit Des Rechts Selbst*" (Kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum di antaranya:<sup>78</sup>

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*).
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, dan kesopanan.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.

---

<sup>76</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 158.

<sup>77</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

<sup>78</sup> Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termaksud Undang-undang (Legisprudence) I*, Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 292-293.

#### 4. Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat dilogiskan secara legal formal. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki kekuatan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tatanan kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian hukum. Kepastian merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>79</sup>

#### 3. Teori Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan

---

<sup>79</sup> Agus Susanto, 2014, *Aksiologi Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.sus/2012*, Jurnal Yudisial , Volume 7 Nomor 3. hlm. 219.

manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.<sup>80</sup> Jika lihat definisi manfaat dalam kamus besar bahasa Indonesia manfaat secara terminologi bisa diartikan guna atau faedah.

Gustav Radbruch mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kegunaan. Sekalipun ketiganya merupakan nilai dasar hukum, namun masing-masing nilai mempunyai tuntutan yang berbeda satu dengan yang lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan dan menyebabkan adanya ketegangan antara ketiga nilai tersebut (*Spannungsverhältnis*).

Kemanfaatan hukum yang perlu diperhatikan, karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan masyarakat. Karena kalau kita berbicara tentang hukum kita cenderung hanya melihat pada peraturan perundang-undangan, yang terkadang aturan itu tidak sempurna adanya dan tidak aspiratif dengan kehidupan masyarakat. Sesuai dengan prinsip tersebut diatas, saya sangat tertarik membaca pernyataan Satjipto Raharjo, yang menyatakan bahwa: keadilan memang salah satu nilai utama, tetapi tetap di samping yang lain-lain,

---

<sup>80</sup> Said Sampara, *et al*, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Media, hlm. 40.

seperti kemanfaatan (*utility, doelmatigheid*). Olehnya itu didalam penegakan hukum, perbandingan antara manfaat dengan pengorbanan harus profesional.<sup>81</sup>

## **F. Kerangka Pikir**

Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam aspek yuridis dari penerbitan dua akta notariil pada objek yang sama secara bersamaan, dengan fokus khusus pada akta sewa menyewa dan akta pengakuan hutang. Kajian ini bertujuan untuk memahami implikasi hukum dari adanya dua akta yang diterbitkan bersamaan, yang masing-masing memuat hak dan kewajiban yang berbeda namun berkaitan erat dengan satu objek tertentu.

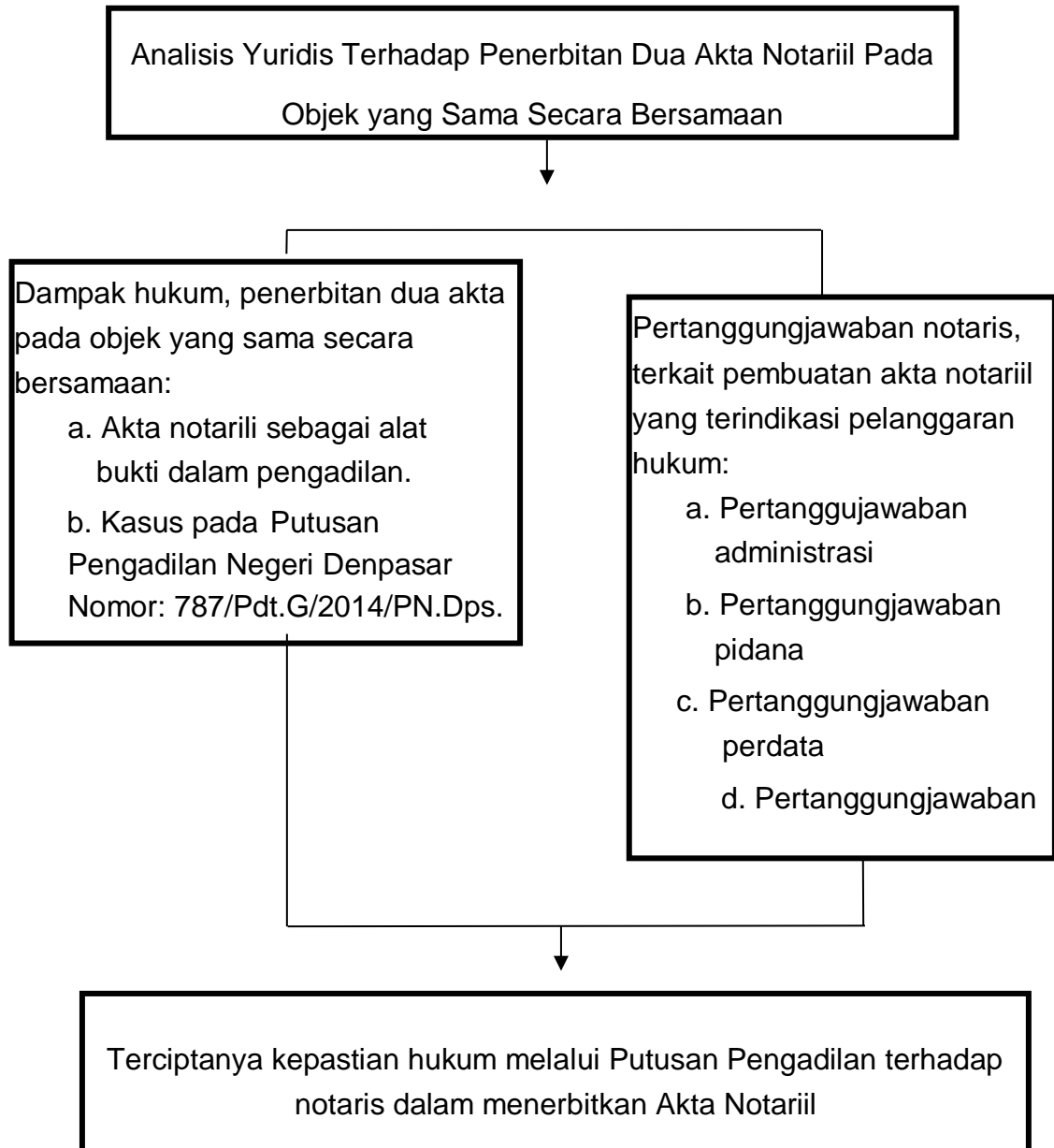
Akta sewa menyewa, yang mengatur tentang perjanjian antara pihak penyewa dan pemilik objek, serta akta pengakuan hutang, yang mendokumentasikan pengakuan utang oleh pihak terkait, menjadi sumber konflik hukum apabila diterbitkan tanpa koordinasi yang tepat. Melalui analisis yuridis ini, peneliti akan mengidentifikasi potensi tumpang tindih kewajiban hukum, dampak terhadap hak kepemilikan dan penguasaan objek, serta solusi hukum yang dapat diterapkan untuk menghindari dan menyelesaikan konflik yang mungkin timbul dari situasi tersebut.

---

<sup>81</sup> Supriyono, 2016, *Terciptanya Rasa keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan, dalam Kehidupan Masyarakat*, Jurnal Ilmiah Fenomena, Volume XIV Nomor 2, hlm.13.



## Bagan Kerangka Pikir



## **F. Definisi Oprasional**

- a. Akta notariil adalah dokumen resmi yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang tinggi dan berfungsi sebagai bukti sah atas perjanjian atau pernyataan yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan
- b. Dampak hukum adalah konsekuensi atau efek yang timbul dari suatu tindakan atau peristiwa yang diatur oleh hukum, yang mempengaruhi hak, kewajiban, atau status hukum dari individu atau entitas yang terlibat.
- c. Putusan pengadilan adalah keputusan resmi yang dibuat oleh hakim di pengadilan yang menyelesaikan sengketa atau perkara hukum dan menetapkan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.
- d. Majelis hakim adalah kelompok hakim yang bertugas bersama untuk memeriksa dan memutuskan suatu perkara di pengadilan.
- e. Keabsahan adalah status sah atau validitas suatu tindakan, dokumen, atau perjanjian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- f. Kepastian hukum adalah keadaan di mana hukum berlaku jelas, konsisten, dan dapat diprediksi, sehingga memberikan rasa aman dan kejelasan bagi masyarakat dalam mengetahui hak dan kewajibannya.

- g. Pertanggungjawaban administrasi adalah suatu tanggung jawab atas keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah menjadi kewajiban dan tanggungjawab atas keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah menjadi kewajiban dan tanggung jawab secara administrasi baik dari segi jabatan dan profesi yang diberikan kepadanya dan tidak dapat membebaskan diri dari hasil atau akibat dari perbuatan yang dilakukannya dan ia dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya.
- h. Pertanggungjawaban pidana adalah pertanggungjawaban hukum yang menyangkut soal nilai-nilai moral atau kesusilaan umum yang dianut oleh suatu masyarakat atau kelompok-kelompok dalam masyarakat.
- i. Pertanggungjawaban perdata adalah tanggungjawab yang bersumber pada perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang melahirkan kerugian secara materiil oleh dan/ atau kepada pihak tertentu dengan bersumber pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).