

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

2.1.2. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁴

Munir Fuady mengatakan Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris. Karena itu, istilah hukum perjanjian. Jika dengan istilah hukum perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga KUH Perdata, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan istilah hukum perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.⁵

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2009, hal. 1

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 2.

pula terlalu luas”.⁶

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.⁷

Berdasarkan pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbe-trekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2003, hal. 89.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 225.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*). Hubungan hukum yang berdasarkan perjanjian/kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihaknya.⁸ Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Berdasarkan hal tersebut maka satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari verbintenis. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

⁸ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 7.

Hukum kebendaan dikatakan bersifat tertutup, dan karenanya tidak boleh ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri, hukum kebendaan, seringkali juga disebut sebagai hukum yang memaksa.⁹

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbinten^{is} baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechthandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *vorwerp* itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003, hal. 21.

benda tersebut.¹⁰

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “ hak relatif “/*relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.¹¹

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “*inviolable et sacre*” dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 sesuai dengan asas unifikasi hukum pertanahan, Buku II *Burgelijk Wetboek* (BW) tidak dinyatakan berlaku lagi.

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada *persoon* tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas

¹⁰ Universitas Sumatera Utara, “Tinjauan Umum Tentang Kompensasi”, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/25397/3/Chapter%20II.pdf>. Diakses tanggal 6 November 2014.

¹¹*Ibid.*

perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian:

- a. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (*bepaalde persoon*), *verbinten* bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikritisasi sebagai *verbinten*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest* (H.R. 10 Juni 1910).¹²

Verbinten/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbinten* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbinten*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbinten* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

¹² *Ibid.*

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbinten* yang sempurna daya kekuatan hukumnya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.¹³

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Ini berarti bahwa unsur hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seseorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dengan kepentingan orang lain.

Wirjono Prodjodikoro, berpendapat: “Bahwa dalam hal gangguan oleh pihak ketiga, pemilik hak benda dapat melaksanakan haknya terhadap siapapun

¹³ *Ibid.*

juga, adalah sifat lain dari hak benda yaitu sifat absolut. Sedangkan dalam hukum perjanjian seseorang yang berhak, dapat dibidang mempunyai hak tak mutlak yaitu hanya dapat melaksanakan haknya terhadap seorang tertentu yakni orang pihak lain yang turut membikin perjanjian itu ”.¹⁴

Suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, hukum perdata membedakan hak terhadap benda dan hak terhadap orang. Meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dengan orang, lebih tegasnya antara orang tertentu dengan orang lain tertentu. Artinya, hukum perdata tetap memandang suatu perjanjian sebagai hubungan hukum, di mana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji berkewajiban untuk melakukan suatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu. Misalnya, A dan B membuat perjanjian jual beli, yaitu A adalah penjual dan B adalah pembeli, dan barang yang dibeli adalah sebuah lemari tertentu yang berada di dalam rumah A. Harga pembelian sudah dibayar, tetapi sebelum lemari diserahkan kepada B, ada pencuri yang mengambil lemari tersebut, sehingga lemari tersebut jatuh ke tangan seorang ketiga (C). Dalam hal ini B hanya berhak menegur A supaya lemari diserahkan kepadanya, dan B tidak dapat langsung menegur C supaya lemari tersebut diserahkan kepadanya.

Sifat hukum perjanjian ini berbeda dengan sifat hukum kebendaan. Pada hukum benda, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan benda. Sedangkan pada hukum perjanjian, hubungan hukum itu terjadi antara orang dengan orang

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011. hal. 9.

berdasarkan perjanjian yang dibuat orang-orang tersebut.

Dengan sifat hukum perjanjian, yakni sifat perorangan, maka para pihak dapat dengan bebas menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, asal saja tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, yang artinya hukum perjanjian itu menganut sistem terbuka.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian ini merupakan hukum pelengkap, yaitu pasal-pasal itu dapat dikesampingkan apabila dikehendaki, oleh para pihak yang membuat perjanjian, mereka diperbolehkan mengatur sendiri sesuatu soal, namun tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

KUH Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.¹⁵

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit*, hal. 225.

2.1.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Untuk mengetahui pengertian perjanjian jual beli ada baiknya dilihat Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹⁶

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.¹⁷

Sedangkan R.M. Suryodiningrat mengemukakan jual beli itu ialah perjanjian / persetujuan / kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.¹⁸

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata di atas, perjanjian jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban:

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2001, hal. 17.

¹⁷ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 2006, hal. 14.

¹⁸ *Ibid*, hal. 15.

- Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.¹⁹

Di dalam Pasal 1458 KUH perdata dinyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1458 KUH Perdata ini menunjukkan bahwa jual beli itu mempunyai sifat konsensual yaitu karena jual beli itu dilahirkan sebagai suatu perjanjian jual beli yang sah yang mengikat pihak-pihak dan mempunyai kekuatan serta daya hukum pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu jenis barang dan patokan harga, walaupun jual beli ini mengenai barang yang bergerak atau tidak bergerak.

Di dalam sistem obligatoir, apabila barang telah dijual tetapi belum ada penyerahan kepada pembeli, tetapi barang yang dijual itu kemudian dijual kembali untuk yang kedua kalinya oleh si penjual, dan diserahkan kepada pembeli kedua (2), maka barang tidak menjadi milik pembeli kedua, tegasnya apabila A selaku penjual, menjualkan barangnya kepada B, selaku pembeli yang pertama, sebelum barang diserahkan kepada B, A menjualkannya kembali kepada C, selaku pembeli yang kedua, di dalam sistem obligatoir, perbuatan A, tidak dibenarkan, hal ini seperti yang dimuat di dalam Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1973, No. 101 K/Sip/63 di dalam perkara ini PT. Daining diputuskan oleh Mahkamah

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, hal. 181.

Agung telah menyalahi janjinya untuk menjual sebuah pabrik kepada PT. Ichsani, dalam perkara ini Mahkamah Agung tidak membenarkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dengan penyetoran uang harga pabrik tersebut oleh tergugat dalam kasasi (PT. Ichsani) di suatu Bank atas rekening penjual, dengan sendirinya pabrik sudah menjadi milik tergugat dalam kasasi, dan juga penyerahan kepada PT. Ichsana tidak mungkin dilaksanakan karena pabrik tidak lagi berada di tangan PT. Daining, karena telah dikuasai oleh PN. Areal Survey.

Sifat obligatoir ini sangat berlainan sekali dengan *Code Civil* Prancis, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang-barang yang dijual adalah sudah berpindah ke tangan pembeli pada waktu persetujuan jual beli diadakan. Di dalam Hukum Adat di Indonesia, perincian-perincian pengertian obligatoir dan sifatnya sama sekali tidak diperlukan.

Menurut Hukum Adat Indonesia yang dinamakan jual beli, bukanlah persetujuan belaka, yang berada di antara kedua belah pihak, tetapi adalah suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik, atas barang itu dengan syarat pembayaran hanya tertentu, berupa uang oleh pembeli kepada penjual.

Dengan demikian dalam Hukum Adat setiap hubungan jual beli tidak mengikat kepada asas atau sistem obligatoir, atau sistem/ asas yang lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa :

Dalam Hukum Adat ada juga persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli dan pembayaran yang harga pembelian oleh pembeli kepada penjual, tetapi persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan

untuk suatu perbuatan hukum tertentu yaitu berupa penyerahan tadi. Selama penyerahan barang belum terjadi, maka belum ada jual beli, dan pada hakekatnya belum ada mengikat apa-apa bagi kedua belah pihak.²⁰

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUH Perdata). Jual beli tiada lain daripada persesuaian kehendak (*wis overeestemming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan hargalah yang menjadi essensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara dan terbentuknya perjanjian jual beli, bisa terjadi sevata openbar/terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut *excutoriale verkoop*. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat kantor lelang.

Akan tetapi cara dan bentuk penjualan eksekutorial yang bersifat umum ini, jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Karena itu jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, adalah jual beli antara tangan ke tangan, yakni jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tanga pihak resmi, dan tidak perlu di muka umum. Bentuk jual belinyapun, terutama jika objeknya barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan. Kecuali mengenai benda-

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 18.

benda tertentu, terutama mengenai objek benda-benda tidak bergerak pada umumnya, selalu memerlukan bentuk akta jual beli. Tujuan akta ini hanya sekedar mempelajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata.

2.1.3. Pengertian dan Jenis-Jenis Akta

Dewasa ini seringkali terjadi permasalahan hukum di pengadilan dimana para pihak yang berperkara menunjukkan bukti-bukti tentang pokok perkara yang diajukan. Agar gugatan atau sangkalan seseorang terhadap suatu perkara dapat diterima, maka jelas yang pertama sekali dibutuhkan ialah alat bukti.

Alat bukti ini nantinya dapat menentukan benar tidaknya gugatan dan sangkalan atau bantahan tersebut. Alat bukti antara lain dapat berupa surat yang lazimnya disebut dengan akta.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa – peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²¹

Definisi akta yang disebutkan di atas nampaknya mengarah kepada tujuan dari pembuatan akta tersebut, karena disebutkan untuk pembuktian. Jadi seolah-olah kalau tidak ada sengketa yang terjadi yang tidak membutuhkan pembuktian maka akta tersebut tidak berguna.

Berbeda dengan pendapat di atas, yaitu pendapat dari R. Subekti, yang menyebutkan bahwa Akta ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 116.

dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²²

Penekanan dalam pengertian akta disini adalah terletak pada unsur sengaja dan ditandatangani. Jadi dapat dijelaskan bahwa akta itu tidak dapat dibuat tanpa adanya suatu unsur kesengajaan, atau dengan kata lain bahwa akta dibuat adalah sesuai dengan kehendak atau kemauan dari para pihak yang menginginkan akta itu. Sebagai akibat kesengajaan yang diinginkan oleh pembuat akta maka akta tersebut perlulah dibubuhi dengan tanda tangan dari orang-orang yang menginginkan akta itu.

Konsekuensi dari adanya tanda tangan dalam akta tersebut maka orang yang menandatangani itu menanggung atau bertanggung jawab atas keaslian atau keabsahan dari aktanya maka biasa saja terjadi pembuatan akta yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada para pembuatnya sehingga keterangan-keterangan yang terdapat di dalam akta itu dapat disangkalnya apabila keadaan itu dirasakan akan merugikan kedudukannya.

Dengan kata lain bahwa pembuat akta tersebut tidak mau dibebankan suatu kesalahan yang terjadi di dalam akta, yang memang seharusnya kesalahan itu harus dipikulnya akibat perbuatannya sendiri.

Untuk menghindari ini maka seharusnya akta dibuat secara tertulis yang dalam arti kata ialah bahwa akta itu dapat berupa surat yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, di samping menunjukkan dengan jelas bukti-bukti tentang identitas diri dari penandatangan tersebut.

²² R. Subekti, *Op.Cit*, hal. 27.

Sebelum pelaksanaan penandatanganan sebuah akta oleh para pihak yang berkepentingan maka kepada para pihak tersebut hendaknya dapat memahami secara seksama tentang apa yang dituliskan di atas akta tersebut, sehingga dengan demikian tidak terjadi persengketaan di belakang hari.

Tetapi kalau diperhatikan dari tanda bacaan yang dimaksudkan tidak memberikan batasan tentang tanda bacaan yang bagaimana yang diinginkan oleh suatu akta, apakah tanda bacaannya itu berupa huruf-huruf latin atau berupa huruf-huruf Arab dan sebagainya, tidak ada dijelaskan sehingga dapat dibuat suatu gambaran ialah bahwa asal setiap tanda bacaan yang diperbuat oleh yang menginginkannya serta mengandung arti dan tujuan tertentu dapat dikategorikan ke dalam suatu akta.

Kenyataan ini mengingatkan kita kepada kegunaan pengetahuan kepada tulis baca. Sekarang yang menjadi masalah kalau sekiranya orang yang berkeinginan untuk membuat akta itu tidak mengerti membaca dan menulis, bagaimana pula bentuk akta yang akan dibuat khusus buat mereka.

Dengan demikian pengkhususan untuk mereka ini tidak diperlukan, cuma lagi dalam membuat sebuah akta, mereka harus menyerahkan kepada instansi yang berwenang, baik itu notaris maupun PPAT, dan setelah selesai dibuat Notaris atau PPAT, lalu Notaris atau PPAT tersebut membacakannya dan menerangkannya supaya dimengerti oleh para pihak. Sebagai konsekuensi hal yang demikian maka dengan sendirinya unsur sepakat dan tidak mengandung paksaan dapat direalisasikan.

Dalam pasal 1867 KUH perdata menyebutkan: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan di bawah tangan.²³

Dengan adanya pasal ini menunjukkan bahwa pembagian akta dari segi jenisnya dapat digolongkan kepada dua bagian, yaitu :

1. Akta otentik dan
2. Akta di bawah tangan.

ad. 1. Akta Otentik

Menurut ketentuan pasal 165 HIR – 285 R.bg Akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang disebutkan terakhir ini hanya sepanjang yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.²⁴

Pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik itu misalnya notaris, pegawai catatan sipil, hakim, panitera, juru sita dan sebagainya. Dalam melakukan pekerjaannya pejabat-pejabat itu terikat kepada syarat-syarat dan ketentuan yang ditentukan dalam undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai pejabat itu beserta hasil pekerjaannya.

Dari Pasal 165 HIR (Pasal 285 Rbg, 1868 BW) dapat disimpulkan bahwa akta otentik dapat dibagi menjadi dua yaitu :

- a. Akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambrelijk*) yang diberi wewenang untuk

²³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hal. 419.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 133.

itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Contoh akta ini berita acara yang dibuat oleh polisi atau panitera pengganti di persidangan.

- b. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij akte*) . Akta ini dibuat di depan pejabat yang berwenang, yang mana pejabat tersebut menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. Misalnya akta ini adalah akta jual beli tanah.

ad. 2. Akta di bawah tangan.

Sedangkan akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Mengenai akta di bawah tangan ini tidak diatur di dalam HIR, tetapi diatur dalam S 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura, sedang untuk luar Jawa dan Madura diatur dalam pasal 286 sampai dengan pasal 305 R.bg (lihat juga pasal 1874 – 1880 BW).²⁵

Kalau diperhatikan maksud dari akta berupa surat itu adalah agar orang yang berkeinginan membacanya dapat mengerti dan memahami tentang apa yang diatur atau dimaksudkan di dalam akta tersebut, karena kalau tidak merupakan tanda bacaan jelas orang yang membacanya tidak akan mengerti maksud dan tujuannya.

Namun ada juga pendapat yang membedakannya dalam akta otentik, serta akta parte dan akta original.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hal. 120.

Dapat dijelaskan disini bahwa yang dimaksudkan dengan akta parte itu adalah merupakan pembagian akta otentik yang dibuat di depan pejabat yang berwenang. Jadi maksudnya adalah sama dengan akta otentik. Sedangkan akta originil itu sendiri adalah pembagian dari akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang yang bersangkutan dan dipergunakan untuk kepentingannya sendiri, misalnya menyangkut masalah hibah dan lain sebagainya. Dalam akta originil tidak dibutuhkan pihak kedua sebagai lawan dari pembuatan akta itu, tetapi hanya perbuatan sendiri untuk kepentingan pihak ketiga.

Pembagian akta menurut jenisnya sebagaimana diuraikan di atas ialah bahwa tujuan utama dari pembagian ini adalah berkenaan dengan siapa orang yang membuat akta tersebut, karena kalau dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu maka akta yang dibuatnya tersebut dapat dikategorikan kepada akta otentik, dan kalau dibuat oleh para pihak saja maka jelas aktanya adalah merupakan akta di bawah tangan.

Jadi jelasnya kalau dibedakan menurut jenisnya akta di atas dapat juga ditentukan mana sebenarnya akta yang otentik dan mana akta di bawah tangan. Perbedaan ini penting kiranya untuk dapat mengetahui secara jelas nantinya tentang kekuatan pembuktian akta itu sendiri.

Perbedaan itu ialah :

1. Akta otentik:²⁶
 - a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang,
 - b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang,

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hal. 67.

- c. Objek dari akta harus di daerah kekuasaan pejabat,
 - d. Pembuktiannya kuat,
 - e. Mengeluarkan biaya sebagai honorarium dari pejabat dan saksi-saksi.
2. Akta di bawah tangan :
- a. Bentuknya bebas tergantung kepada para pihak,
 - b. Dibuat oleh para pihak,
 - c. Tidak tergantung kepada daerah pembuktian akta,
 - d. Berlaku sebagai bukti kepada para pihak,
 - e. Tidak mengeluarkan biaya, karena dibuat oleh para pihak saja.

2.2. Kerangka Pemikiran

Adapun judul yang diajukan dalam penulisan skripsi ini adalah “Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Telah *Waarmerking* Dalam Suatu Perkara Perdata (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn)”, maka dapat dibuat kerangka pemikiran

- Kedudukan Akta Perjanjian maksudnya adanya kekuatan pembuktian suatu akta yang dijadikan alat bukti dalam persidangan. Kekuatan pembuktian adalah kekuatan beban pembuktian yang diberikan oleh alat-alat bukti. Membuktikan mempunyai arti mengajukan fakta-fakta tentang kebenaran dari dasar gugatan, atau sanggahan gugatan untuk memberikan kepastian kepada hakim.²⁷
- Akta di Bawah Tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya

²⁷ Kussunaryatun, *Hukum Acara Perdata (Pemeriksaan Perkara Perdata)*, Universitas Sebelas Maret, 2009, hal. 53.

pejabat yang berwenang menyaksikan pembuatan akta tersebut.

- Yang Telah diwaarmerking adalah suatu tindakan melegalisasi suatu akta di bawah tangan oleh notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²⁸

2.3. Hipotesa

Hipotesa merupakan jawaban sementara dari permasalahan yang dikemukakan. Kebenaran hipotesa masih memerlukan pengujian atau pembuktian dalam suatu penelitian yang dilakukan untuk itu, karena inti dari hipotesa adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya sebab masih memerlukan pembuktian dan pengujian.²⁹

Sehubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut :

1. Fungsi Waarmerking atas akta jual beli rumah yang dibuat di bawah tangan, bahwa Legalisasi, memberikan kepastian tandatangan, tanggal dan isi akta.
2. Akta di bawah tangan tentang perjanjian jual beli rumah yang telah memperoleh *waarmerking* dari Notaris dapat dibatalkan oleh hakim

²⁸ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2009, hal. 31.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006, hal. 148.