



**IMPLIKASI STANDARISASI BLANKO AKTA JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN  
BERKONTRAK (Penelitian Normatif Terhadap PP nomor 24  
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)**

**TESIS**

Disusun  
Untuk Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :  
**INDRA CAHYADI**  
NIM : B4B009142

**PEMBIMBING :**  
SURADI, SH. M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
S E M A R A N G  
2 0 1 1**

**IMPLIKASI STANDARISASI BLANKO AKTA JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN  
BERKONTRAK (Penelitian Normatif Terhadap PP nomor 24  
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)**

**Disusun Oleh :  
INDRA CAHYADI  
NIM : B4B009142**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 20 Maret 2011**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai Persyaratan untuk Memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**SURADI, SH. M.Hum.  
NIP. 19570911 198403 1 003**

**H. KASHADI, SH. MS.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, nama : **INDRA CAHYADI** dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2011  
Yang Menyatakan

Indra Cahyadi

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul : **“IMPLIKASI STANDARISASI BLANKO AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK (Penelitian Normatif Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).”**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dan kejanggalan-kejanggalan, baik dilihat dari cara menyajikan data maupun dalam menganalisanya, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penulisan selanjutnya, namun penulis tetap berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi semua pembaca.

Perwujudan tesis ini adalah berkat bantuan, bimbingan, petunjuk serta saran dari berbagai pihak yang tidak ternilai harganya. Oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis untuk mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Sudarto P Hadi, MES, PhD., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof, Dr. Yos Johan Utama, SH, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak H. Kashadi, SH. MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH. MS., selaku Dosen Wali dan Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M. Hum., selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Suradi, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing.
7. Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Para Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak GUNAWAN, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Cirebon, tempat penulis bekerja yang telah membantu baik secara materiil maupun moril kepada penulis.
10. Ibunda tercinta terimakasih doanya yang tidak pernah putus terhadap ananda, istriku sayang terima kasih selalu menemani penulis dan anak-anakku sayang terima kasih doa kalian
11. Segenap teman-teman kampus yang telah sama-sama saling mendukung dalam penyusunan tesis ini.
12. Segenap teman-teman kantor yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Tidak ada gading yang tak retak, tidak ada manusia yang sempurna, begitu juga dengan penyusunan tesis ini jauh dari sempurna, masih banyak penempatan dan penyusunan kata yang salah, untuk itu kami mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Akhirnya kepada semua pihak yang telah membantu, membimbing dan memberikan dorongan baik secara moril maupun materiil, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT membalas-Nya dengan berlipat ganda.

***Amin Yaa Robbal Alamin.***

Cirebon, Maret 2011

***Penulis***

## **ABSTRAK**

### **“IMPLIKASI STANDARISASI BLANKO AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK (Penelitian Normatif Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).”**

Jual Beli merupakan salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah, Jual Beli hak atas tanah harus mempergunakan blanko akta yang telah di standarkan oleh pemerintah baik isi bentuk maupun cara pembuatannya. Di lain pihak karena jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian maka harus pula memenuhi asas-asas hukum perjanjian khususnya asas kebebasan berkontrak, oleh karena itu akan diteliti Kedudukan Standar baku akta jual beli hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terhadap asas kebebasan berkontrak dan bagaimana kebijaksanaan penambahan klausula dalam perjanjian jual beli hak atas tanah oleh PPAT terkait dengan pemenuhan asas kebebasan berkontrak,

Dalam penulisan tesis ini metodologi penelitian yang di gunakan adalah Metode penelitian Yuridis Normatif, dengan menganalisis undang-undang, dan data pustaka sehingga data yang digunakan adalah data-data sekunder.

Dari enam Asas Kebebasan Berkontrak, blanko akta jual beli hak atas tanah hanya memenuhi lima macam kebebasan, yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan para pihak untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang bersifat opsional. Sedangkan kebebasan lainnya yaitu kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, tidak diterapkan/ditemukan dalam blanko akta jual beli hak atas tanah dengan demikian blanko akta jual beli tidak melanggar Asas Kebebasan Berkontrak.

Dalam standar baku blanko akta jual beli hak atas tanah pihak penjual dan pihak pembeli masih diperbolehkan untuk mengadakan perubahan terhadap klausula-klausula dalam blanko Akta Jual Beli Hak Atas Tanah tersebut, perubahan mana dapat berupa pencoretan dan/atau penggantian terhadap klausula-klausula yang sudah ada, bahkan dimungkinkan pula untuk mengadakan penambahan klausula-klausula baru yang dianggap penting oleh pihak Penjual maupun, pihak Pembeli tetapi belum terdapat di dalam blanko akta jual beli tersebut.

***Kata Kunci : Standarisasi  
Blanko Akta Jual Beli  
Kebebasan Berkontrak***

## ABSTRACT

### THE IMPLICATION OF STANDARIZATION OF TRADE DOCUMENT OF LAND WHICH IS BASED ON THE FREEDOM OF CONTRACTING (The Normative Research Considering Government Rule Number 24 in 1997 About Land Registration)

The document of trade is one of the taking over of the rights on behalf of lands. The document of trade on rights of the land should use the act forms which have been standardized by the Government either the forms or the way of making. On the other side since rights of The document of trade on rights of the land is an agreement so it should fulfill the agreement Law terms especially the terms of free work contract, moreover it will be searched about the standard grade of notary document of trade which bases upon The Government Rules Republic Indonesia Number 24 hi 1997 about the Land Registration, above the terms of free work contract and about the addition clauses policy in the agreement of notary document rights of trade for lands by local Notary Public with the fulfillment of free work contract terms.

In this thesis, the researched methodology which used is the research method of normative jurisdiction, by analyzing the Laws and the bibliography so that the used data are secondary data.

From the sixth free work contract the forms of notary document rights of trade on line only cover five kinds of freedom, they are the freedom hi making or unmaking the agreement, the freedom of parties to choose with whom is he or she going to make the agreement, the freedom to determine the form of the agreement, the freedom to determine the object of the agreement, and the freedom to accept or to get across of the standardized of optional Laws, Meanwhile the other freedom such the freedom of the parties to determine the form of agreement, can not be applied in the forms of notary document right of trade on land, however the forms of notary document right of trade do not cross The Terms of Free Work Contract.

In the standard grade of notary document right trade form on land, the seller and the buyer parties are allowed to have a change of the clauses hi of Notary Document Right Trade Forms on Lands itself. The change can be the erasing and / or the change of the existed clauses, it is also probably to have the addition of the new clauses which are importantly supposed by the seller or the buyer parties but it has not been mentioned in the notary document of trade itself.

*Keywords: Standarization  
Trade Document  
The Freedom Of Contracting*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konsep dan Kerangka Teori.....	8
F. Metode Penelitian .....	21
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan Tentang Asas Kebebasan Berkontrak.....	25
B. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	43
C. Jual Beli Hak Atas Tanah dan Standarisasi Blanko Akta Jual Beli .....	57

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>66</b>
A. Analisis standar Baku Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Asas Kebebasan Berkontrak.....	86
B. Penambahan Klausul Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ....	100
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
A. Simpulan.....	104
B. Saran .....	105

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Konsep.....	9
-------------------------------	---

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah mempunyai fungsi dan peran yang sangat strategis dalam kehidupan individu maupun masyarakat, baik sebagai media untuk kegiatan usaha maupun sebagai asset dan faktor produksi untuk menunjang penghidupan. Selain itu tanah adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, dan merupakan salah satu asset kekayaan Nasional di mana hubungan antara manusia dengan tanah bersifat kuat.

Tanah sebagai sumber daya alam memegang peranan penting dalam kegiatan pembangunan nasional, karena rehabilitasi dan pengembangan perekonomian sangat ditentukan oleh kegiatan ekonomi berbasis tanah, bahkan hampir semua kegiatan pembangunan memerlukan tanah. Semakin meningkatnya kegiatan pembangunan dan pesatnya jumlah penduduk, mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, maka masalah yang timbul di bidang pertanahan akan semakin meningkat dan apabila terdapat permasalahan yang berkaitan dengan tanah dapat menimbulkan masalah nasional yang memerlukan penanganan secara serius. Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka

menjamin kepastian hukum dimaksud di atas.

Pendaftaran tanah tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam Pasal 1 ayat 1, menyebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah salah satunya terkait dengan perjanjian jual beli hak atas tanah. Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sedangkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian itu sendiri menurut R. Setiawan merumuskan sebagai suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>1</sup> Sementara menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah

---

<sup>1</sup> R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1999), hlm. 49.

hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.<sup>2</sup>

Selanjutnya kata perjanjian secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja.<sup>3</sup>

Di dalam hukum perjanjian dikenal adanya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang, dan tentunya telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1.Membuat atau tidak membuat perjanjian.

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Penerbit Liberti, 1986), hlm. 97-98.

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 28.

2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak terkait dengan perjanjian baku (*standar*) suatu istilah yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman, yang berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum.<sup>4</sup> Kaitannya dengan kebebasan berkontrak, Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa dalam kebebasan terkandung “tanggung jawab”, dalam arti bahwa asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, akan tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak, sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat sebagai asas kebebasan berkontrak yang seimbang di antara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.<sup>5</sup>

Sejalan dengan asas kebebasan berkontrak tersebut di atas, terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli hak atas tanah yang diatur oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana dalam Pasal 96 Ayat 2 menyebutkan bahwa PPAT dilarang

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 2005), hlm. 46.

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum ... Ibid.* hlm. 45.

membuat akta jual beli hak atas tanah jika tidak mempergunakan blanko sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dalam PP ini diatur bahwa peralihan hak atas tanah, selama ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah di mana objek jual beli tersebut terletak dengan mempergunakan blanko akta jual beli tanah yang sudah dicetak secara sentral yang dapat diperoleh/dibeli di kantor Pos dengan membawa pengantar pembelian dari PPAT yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Kebijakan pemberlakuan blanko akta jual beli hak atas tanah yang sudah dicetak oleh pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan Nasional, sehingga blanko akta jual beli merupakan standar perjanjian baku dalam pendaftaran hak atas tanah. Diberlakukannya perjanjian baku dimaksud berimplikasi terhadap terbelenggunya kebebasan berkontrak, terkait jika ada keinginan dari para pihak, yakni pihak penjual dan pembeli yang ingin menambah klausul dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, sementara blanko sudah dibuat secara baku.

Terkait dengan kebijaksanaan pemerintah menentukan blanko akta jual beli hak atas tanah secara baku dan kebijakan PPAT yang menambahkan klausul dalam akta perjanjian jual beli hak atas tanah menarik untuk dilakukan penelitian. Sejalan dengan hal tersebut, maka penulis melakukan penelitian tesis hukum ini dengan judul :

**“IMPLIKASI STANDARISASI BLANKO AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK**

**(Penelitian Normatif Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka masalah di dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan standar baku akta jual beli hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terhadap asas kebebasan berkontrak dalam KUH Perdata ?
2. Bagaimanakah kebijakan penambahan klausul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait pemenuhan asas kebebasan berkontrak dengan diberlakukannya standar baku akta jual beli hak atas tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian tesis hukum ini adalah

1. Untuk mengetahui kedudukan standar baku akta jual beli hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terhadap asas kebebasan berkontrak dalam KUH Perdata.
2. Untuk mengetahui kebijakan penambahan klausul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

terkait pemenuhan asas kebebasan berkontrak dengan diberlakukannya standar baku akta jual beli hak atas tanah.

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

Penelitian tesis hukum ini diharapkan memiliki manfaat secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Secara Teoritis**

Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang teori hukum tanah terkait asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah terbelenggu dengan standar baku perjanjian jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah RI nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

##### **2. Manfaat Secara Praktis**

Secara praktis hasil penelitian hukum tesis ini diharapkan dapat dijadikan acuan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan proses perjanjian jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang didasari asas kebebasan berkontrak, dan juga diharapkan dapat dijadikan acuan bagi pembuat peraturan perundang-undangan dalam kerangka pembaharuan hukum pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 yang menerapkan standar baku perjanjian jual beli hak atas tanah.

#### **E. Kerangka Konsep dan Kerangka Teori**

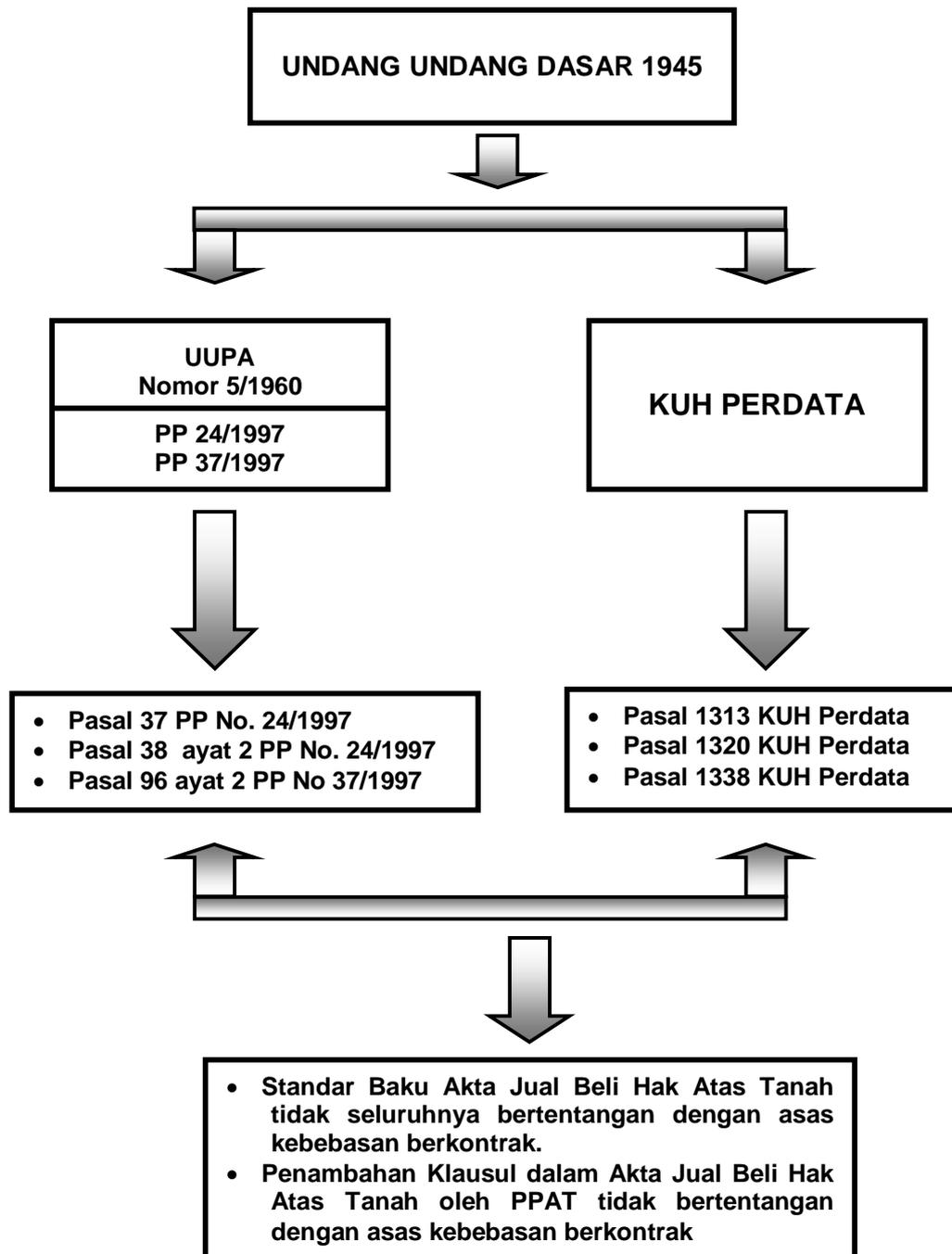
## **1.Kerangka Konsep**

Kerangka konsep dalam penelitian hukum ini menggunakan Konstitusi Tertulis Republik Indonesia, yaitu Undang Undang Dasar Tahun 1945, dalam Pasal 28D yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Kemudian ketentuan pelaksanaan diatur di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, Pasal 1320 dan Pasal 1338. juga Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37, Pasal 38 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, pasal 96 Ayat 2.

Kerangka konsep sebagaimana dimaksud dalam uraian diatas, penulis gambarkan dalam skema sebagai berikut

**GAMBAR 1**  
**KERANGKA KONSEP**



## 2. Kerangka Teori

Terkait dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diperlukan ketegasan pengaturan mengenai standar baku Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, karena standar baku tersebut sebagian bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur di dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Untuk melihat apakah benar Standar baku Akta Perjanjian jual beli hak atas tanah bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak untuk itu dalam penelitian ini perlu ada landasan teori agar dalam melakukan analisis sesuai dengan masalah penelitian yang telah dikemukakan. Sejalan dengan hal tersebut penulis akan mengemukakan dasar teori yang digunakan dalam penelitian tesis hukum ini. *Pertama*, Teori Kebebasan Berkontrak. *Kedua*, Teori Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Ketiga*, Teori Kebijakan Pemberlakuan Standar Baku Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan penambahan klausul oleh PPAT.

Teori Kebebasan Berkontrak digunakan sebagai dasar teoritis untuk melakukan pembahasan mengenai kebebasan melakukan kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata, terkait dengan adanya Blanko akta jual beli hak atas tanah yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga perlu adanya ketegasan pengaturan mengenai asas kebebasan

berkontrak yang diatur dalam KUH Perdata dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, sehingga penambahan klausul yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas dasar permintaan dan persetujuan pihak penjual dan pembeli dapat memiliki kekuatan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Teori Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, untuk melakukan pembahasan mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah dengan adanya penambahan klausul dalam akta perjanjian jual beli hak atas tanah yang formulir atau blankonya telah diatur secara baku berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini dapat menjadi landasan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya memproses perjanjian jual beli hak atas tanah.

Teori Kebijakan Pemberlakuan Standar Baku Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan penambahan klausul oleh PPAT. untuk melakukan pembahasan mengenai kedudukan hukum penambahan klausul dalam akta perjanjian jual beli hak atas tanah oleh PPAT terkait adanya Formulir atau Blanko yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah junto Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338

KUH Perdata, sehingga didapat kepastian hukum terhadap penambahan klausul tersebut oleh PPAT.

a. Teori Kebebasan Berkontrak

Sistem terbuka pada hukum perjanjian yang mengandung suatu asas kebebasan berkontrak membuat perjanjian, dalam KUH Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata Ayat (1) yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai suatu undang-undang bagi yang membuatnya. Kata semua mengandung arti meliputi seluruh perjanjian baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (*contractivrijheid*) berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat.<sup>6</sup>

Sutan Remy Sjahdeini mencoba memberikan analisis bahwa asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak, dengan siapa ingin membuat perjanjian;

---

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 10.

- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optionaal*).<sup>7</sup>

Oleh karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, maka sebagian pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap yang berarti bahwa pasal-pasal tersebut boleh disimpangi atau disingkirkan manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Munir Fuady menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam hal ini yang dimaksudkan dengan asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, dengan demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi

---

<sup>7</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 47.

kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh rambu-rambu hukum sebagai berikut<sup>8</sup> :

- 1) Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak.
- 2) Tidak dilarang oleh undang-undang.
- 3) Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.
- 4) Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Teori Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Suatu perjanjian mempunyai uraian kajian yang sangat luas. Hal tersebut tentunya akan berawal dari sebuah kata “perjanjian” yang berasal dari istilah Belanda, yaitu *overeenskomst*. Sudikno Mertokusumo menerjemahkan istilah *overeenkomst* sebagai perjanjian dan mengatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian (*overeenskomst*) yaitu adanya *toesteming* yang diterjemahkan sebagai persetujuan sehingga penggunaan istilah persetujuan untuk *overeenkomst* akan menumbuhkan kejanggalan.<sup>9</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan<sup>10</sup>. Pengertian perjanjian dalam buku-buku yang membahas tentang hukum perjanjian terdapat bermacam-

---

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Loc.cit., hlm. 96-97.

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit PT Intermedia, 1984), hlm. 1.

macam pendapat yang menjelaskan tentang pengertian perjanjian. Mengenai perjanjian itu sendiri dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut, ternyata banyak kekurangannya. Hal ini karena perjanjian tersebut di satu pihak kurang lengkap di pihak lain terlalu luas. Dikatakan kurang lengkap karena yang diberikan oleh Pasal 1313 KUHPerdata seolah-olah hanya membicarakan bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang bersifat sepihak saja, artinya dalam perjanjian yang dimuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata ternyata yang mengikatkan diri satu pihak saja sedang pihak yang lain tidak. Perjanjian yang demikian dinamakan perjanjian sepihak. Padahal dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai perjanjian yang berbeda dengan perjanjian yang telah disebutkan diatas, yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri, yang dinamakan perjanjian timbal balik.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan<sup>11</sup>, berpendapat “Perjanjian timbal balik ini didalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata tidak tercakup. Jika Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi lengkap maka perjanjian timbal balik harus dicantumkan, bukan perjanjian sepihak saja. Didalam perjanjian

---

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta, Penerbit Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, 1980), hlm. 30.

timbang balik menyebutkan bahwa perjanjian memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak dan masing-masing pihak bertindak sebagai kreditur dan debitur sekaligus misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar menukar. Dikatakan terlalu luas karena dari perkataan “suatu perbuatan” maka dapat mempunyai arti yang sangat luas antara lain didalamnya semua perbuatan yang bukan perbuatan hukum, misalnya, Budi berjanji akan memberlikan Tono mainan, walaupun Budi benar telah melanggar janjinya namun ia tidak dapat digugat dimuka pengadilan untuk dikenai sanksi. Berdasarkan contoh diatas maka dapat dilihat semua perbuatan itu adalah perbuatan hukum, karena kalau semua perbuatan itu dikatakan perbuatan hukum, maka semua perbuatan dapat dikenakan sanksi”.

Menurut uraian tersebut, dapat dikatakan bahwa undang-undang telah memberikan batasan yaitu satu pihak kurang lengkap dan lain pihak terlalu luas. Oleh karena itu untuk memperjelas pengertian perjanjian harus dilihat pendapat para sarjana. Pendapat pertama dari Subekti<sup>12</sup> yang memberikan definisi tentang perjanjian, adalah suatu peristiwa yang dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Subekti perjanjian ini dalam bentuknya berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau

---

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit, hlm. 1.

kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis. Pendapat yang lain berasal dari Setiawan<sup>13</sup> yang menyatakan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Setiawan<sup>14</sup> berpendapat bahwa “Perjanjian mencakup perjanjian timbal balik, maka persetujuan yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum dengan demikian dapat dikatakan yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kesepakatan dimana dengan kesepakatan tersebut bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Menurut Sudikno Mertokusumo<sup>15</sup> bahwa kedua belah pihak sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati. Pendapat itu telah jelas bahwa dua pihak atau lebih mengadakan hubungan hukum sehingga hak dan kewajiban para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Jadi yang dimaksud dengan hubungan disini telah jelas yaitu hubungan hukum yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan tersebut dilanggar maka ada akibat hukumnya yaitu dapat dikenakan sanksi.

---

<sup>13</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit Bina Cipta,.1987), hlm. 2.

<sup>14</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok ....* Ibid. hlm. 8.

<sup>15</sup> Sudikno Marto Kusumo, *Mengenal Hukum Loc.cit.*, hlm. 10

Sedangkan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>16</sup>

Jual beli hak atas tanah berdasarkan sistim hukum adat dianggap telah mempunyai kekuatan hukum jika dilakukan di hadapan kepala Desa/Kepala Adat setempat. Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan di hadapan kepala Desa/ Kepala Adat dimaksudkan agar hak atas tanah tersebut memperoleh pengakuan dari masyarakat desa yang bersangkutan karena dianggap sebagai kekuatan hukum yang terang.

Lain halnya dengan jual beli berdasarkan sistim hukum barat, perbuatan jual beli dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dilakukan dengan tahap berikutnya yaitu tahap penyerahan yuridis yang dilkakukan dihadapan kepala Kantor Pertanahan. Sehingga dengan demikian perbuatan hukum jual beli hak atas tanah menurut sistim Hukum Barat adalah perbuatan hukum Jual beli dan perbuatan hukum penyerahan hak.

---

<sup>16</sup> Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1

Setelah berlakunya Peraturan nomor 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah yang merupakan salah satu peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria, khususnya Pasal 19, perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dapat dikatakan sah jika dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

- c. Kebijakan Pemberlakuan Standar Baku Akta Jual Beli Hak Atas Tanah .

Kebijakan Pemberlakuan Standar Baku Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh Pemerintah dimana dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah-rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didapatkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”. Maka dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal peralihan hak atas tanah penting peranannya.

Penyelenggaraan tugas-tugas administrasi negara, pemerintah banyak mengeluarkan kebijaksanaan yang dituangkan dalam berbagai bentuk. Peraturan kebijaksanaan hanya berfungsi sebagai bagian dari operasional

penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak dapat mengubah atau menyimpangi peraturan perundang-undangan. Peraturan ini semacam hukum bayangan dari undang-undang atau hukum. Oleh karena itu, peraturan ini disebut pula dengan istilah perundang-undangan semu atau hukum bayangan<sup>17</sup>.

Meskipun kepada pemerintah diberikan kewenangan bebas atau *freies Ermessen*, dalam suatu negara hukum penggunaan *freies Ermessen* ini harus dalam batas-batas yang dimungkinkan oleh hukum yang berlaku. Penggunaan *freies Ermessen* tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Menurut Muchsan pembatasan penggunaan *freies Ermessen* adalah sebagai berikut :

- 1) Penggunaan *freies Ermessen* tidak boleh bertentangan dengan sistem hukum yang berlaku (kaidah hukum positif).
- 2) Penggunaan *freies Ermessen* hanya ditujukan demi kepentingan umum<sup>18</sup>.

Sejalan dengan teori tersebut di atas, maka kebijakan pemerintah memberlakukan standar baku dalam Akta Jual Beli Hak Atas Tanah seharusnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang derajatnya lebih tinggi, yakni Peraturan

---

<sup>17</sup> Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.183.

<sup>18</sup> Muchsan, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Administrasi Negara dan Peradilan Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm.28.

Pemerintah tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dalam hal ini Kitab Undang Undang Hukum Perdata terkait dengan asas kebebasan berkontrak.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian tesis hukum ini merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, untuk itu perlu diadakan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah<sup>19</sup>.

Oleh karena itu dalam penulisan tesis hukum ini, penulis menggunakan metoda penelitian sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Terkait dengan penelitian hukum ini, guna memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka dalam penelitian tesis hukum ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas<sup>20</sup>.

Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka, sehingga data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Pendekatan ini adalah

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), hlm. 1.

<sup>20</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 9.

berdasarkan asas-asas hukum yang berlaku pada sistem hukum tanah Indonesia, khususnya ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif, adalah jika penelitian bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan), dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi. Lebih lanjut dikatakan, bahwa penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan deskripsi yang seteliti mungkin tentang sesuatu keadaan.<sup>21</sup> Penulis berusaha menggambarkan fakta-fakta, kondisi atau situasi objek penelitian mengenai pendaftaran tanah terkait dengan adanya standar baku pendaftaran tanah yang diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 di satu sisi dan di pihak lain berlakunya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur di dalam KUH Perdata, kemudian mengalisisnya berdasarkan instrumen hukum yang berlaku di mana analisis data yang digunakan berupa analisis normatif kualitatif.

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang dianggap relevan untuk dijadikan bahan dalam menulis tesis ini dengan menggunakan dasar penelitian kepustakaan yang

---

<sup>21</sup> Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta : Granit, 2004), hlm. 58.

terdiri dari<sup>22</sup> :

a. Bahan atau sumber hukum primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>23</sup> Dalam penelitian ini bahan-bahan tersebut mencakup :

- 1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- 2) Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Akta Jual Beli Atas Tanah.

b. Bahan atau sumber hukum sekunder

Yaitu bahan-bahan pustaka yang berisi dan penjelasan tentang

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum..Op.cit*, hlm. 34.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hlm. 52.

bahan hukum primer yang berisi pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, atau pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai gagasan atau ide, mencakup : buku-buku hasil penelitian dan karya ilmiah bidang hukum.

- c. Bahan atau sumber hukum tersier atau penunjang, Yaitu meliputi Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

#### **4. Analisis Data**

Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Pendekatan kualitatif akan menghasilkan data deskriptif, yaitu menggambarkan mengenai keadaan atau perilaku nyata dari obyek penulisan secara utuh sehingga peneliti dapat memahami, mengerti dan pada akhirnya menjelaskan setiap gejala yang diteliti.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Asas Kebebasan Berkontrak**

##### **1. Pengertian Asas Kebebasan Berkontrak**

Sistem terbuka pada hukum perjanjian yang mengandung suatu asas kebebasan berkontrak membuat perjanjian, dalam KUH Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata Ayat (1) yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai suatu undang-undang bagi yang membuatnya. Kata semua mengandung arti meliputi seluruh perjanjian baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat.<sup>24</sup>

Kebebasan berkontrak menurut Sutan Remy Sjahdeini adalah, kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain. Campur tangan tersebut dapat datang dari negara melalui peraturan perundang-undangan yang menetapkan ketentuan-ketentuan yang

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 10.

diperkenankan atau dilarang. Campur tangan tersebut dapat pula datang dari pihak pengadilan yang membatalkan sesuatu klausul dari suatu perjanjian atau seluruh perjanjian itu, atau berupa putusan yang berisi pernyataan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum<sup>25</sup>.

Selanjutnya Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih pihak, dengan siapa ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).<sup>26</sup>

Oleh karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, maka sebagian pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap yang berarti bahwa pasal-pasal tersebut boleh disimpangi atau

---

<sup>25</sup> Sutan Remi Sjahdeini, Loc.cit. hlm. 11.

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Loc.cit hlm. 47.

disingkirkan manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Munir Fuady menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam hal ini yang dimaksudkan dengan asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, dengan demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh rambu-rambu hukum sebagai berikut<sup>27</sup> :

- a. Harus memenuhi syarat sebagai suatu kontrak.
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang.
- c. Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.
- d. Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas kebebasan berkontrak menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat perjanjian yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>28</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat ditarik suatu

---

<sup>27</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

<sup>28</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi Pertama, Cetakan ke-4, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 217.

kesimpulan bahwa asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian tanpa ada campur tangan pihak lain<sup>29</sup>.

Terkait dengan asas kebebasan berkontrak, KUHPerdara tidak memberikan larangan kepada seorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu sesuai dengan yang dikehendakinya. Ketentuan yang ada adalah bahwa untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan, misalnya dibuat dalam bentuk akta otentik atau dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, bisa dalam bentuk akta notaris di hadapan notaris atau akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendakinya, yaitu apakah akan dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta dibuat dalam bentuk akta otentik.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Ridwan Khairandy menyatakan, bahwa kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna kebebasan berkontrak yang positif, artinya bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang menceminkan kehendak bebas para pihak. Dengan perkataan lain, kontrak adalah kehendak bebas para pihak. Dengan

---

<sup>29</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.cit.* hlm. 22.

prinsip tersebut maka pembentukan suatu kontrak dan pemilihan isi kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Kebebasan berkontrak negatif bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengaturnya<sup>30</sup>.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa kebebasan berkontrak sebagai pencerminan kehendak bebas dari pihak-pihak, harus dimiliki oleh setiap orang tanpa ada campur tangan dari pihak manapun juga. Kebebasan mana terutama kebebasan untuk menentukan isi (klausul-klausul) perjanjian yang dikehendaki, tetapi kebebasan tersebut tidak dalam konteks sebebaskan-bebasnya akan tetapi dengan pembatasan bahwa syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tetap harus dipenuhi.

## **2. Unsur – Unsur Asas Kebebasan Berkontrak**

Salah satu asas penting dalam hukum kontrak adalah asas kebebasan berkontrak, yang merupakan refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori oleh Adam Smith, yakni para pihak yang membuat kontrak bebas membuat kontrak mengenai apa saja yang isinya sesuai yang dikehendaki para pihak sepanjang memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2003), hlm. 42-43.

<sup>31</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 30.

Selain dari asas-asas tersebut di atas, ada 2 (dua) asas umum lain yang perlu diperhatikan sebagaimana yang dikemukakan oleh Sultan Remy Sjahdeini, yaitu :

- a. Asas Umum yang pertama mengemukakan bahwa hukum tidak membatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjkan oleh para pihak asas tersebut tidak membebaskan berlakunya syarat-syarat suatu perjanjian hanya karena syarat-syarat perjanjian tersebut kejam atau tidak adil bagi suatu pihak. Banyak dari asas-asas dasar hukum kontrak telah diletakkan selama abad yang lalu di mana pada waktu itu mengingat berlakunya falsafah *laissez faire*, campur tangan negara terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pihak swasta dianggap keliru. Berdasarkan asas umum Treitel ingin menegaskan bahwa ruang lingkup asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang ingin mereka buat.
- b. Asas umum yang kedua mengemukakan bahwa pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian. Dengan mengemukakan asas umum yang kedua ini. Treitel ingin mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat perjanjian<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Loc.cit.* hlm. 38-39.

Tetapi kadang kala untuk dapat melakukan suatu tindakan tertentu diperlukan syarat-syarat tertentu oleh hukum, Jika dibuat perjanjian untuk melakukan tindakan tertentu tersebut tetapi tidak dipenuhi syarat-syaratnya, maka perjanjian yang bersangkutan tidak mempunyai kausa yang halal sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum (*openbaar orde*), karena sesuai dengan prinsip hukum yang universal dan sangat mendasar bahwa kepentingan umum tidak boleh dikalahkan oleh kepentingan pribadi atau golongan. Oleh karena itu, jika ada perjanjian yang bertentangan dengan kepentingan/ketertiban umum, maka perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan bertentangan dengan undang-undangan yang berlaku yang menurut Pasal 1339 KUH Perdata hal tersebut tidak dibenarkan. Untuk lebih jelasnya di bahwa ini dikutip isi Pasal 1339 KUH Perdata, yaitu :

Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Oleh karena itu pembuatan suatu perjanjian harus memperhatikan tidak hanya kepentingan para pihak yang membuat perjanjian tetapi juga dan terutama adalah kepentingan masyarakat umum.

### 3. Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan berkontrak sebagaimana telah dikemukakan diatas merupakan bagian dari kebebasan manusia yang hakiki, artinya bahwa kebebasan manusia untuk membuat kontrak tidak berarti bebas sebeb-bebasnya tetapi harus memperhatikan keselarasan dan keseimbangan antara individu satu dengan individu lainnya sebagai bagian dari anggota masyarakat. Dalam membuat perjanjian tidak boleh melanggar hak-hak orang lain yang ada dalam masyarakat “oleh karenanya, dijumpai adanya pertentangan antara kebebasan individu dan kesejahteraan umum, dan pertentangan ini tidak sedikit pula disebabkan oleh komplik-komplik yang terjadi antara kepentingan-kepentingan individu satu dengan yang lain”.<sup>33</sup>

Hukum Perjanjian yang terdapat didalam KUHPerdata menganut sistem terbuka, oleh karena para pihak diberi kebebasan untuk membuat perjanjian apa saja asal saja tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Didalam Pasal 1338 KUHPerdata dinyatakan bahwa :

“Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.  
Persetujuan-Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.  
Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

---

<sup>33</sup> Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kesebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Cetekan Pertama, CV. Utomo Bandung 2003 Hlm 112

Dari ketentuan tersebut yang menekankan pada kata “semua” maka hal tersebut mengandung pengertian seluruh perjanjian tanpa ada yang dikecualikan, baik perjanjian yang namanya dikenal maupun tidak dikenal oleh Undang-Undang. Menurut Subekti:

“Pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang atau dengan perkataan lain : dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri”<sup>34</sup>

Sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian juga mengandung arti bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang disebut di dalam KUHPerdato hanyalah perjanjian-perjanjian yang paling terkenal dalam masyarakat pada waktu KUHPerdato dibentuk. Perjanjian-perjanjian yang baru muncul belakangan (setelah KUHPerdato diberlakukan), misalnya saja perjanjian/kontrak bagi hasil (*Production Sharing*), Kontrak leasing, Kontrak Karya, dan lain-lainnya yang masuk dalam kategori hukum kontrak Inominat karena belum diatur dalam KUHPerdato.

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditemukan dalam Pasal 1338 KUHPerdato seperti telah disebutkan diatas tidak berdiri sendiri tetapi sangat erat hubungannya dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

---

<sup>34</sup>. Subekti, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 11.

Asas konsensualisme yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana yang telah diuraikan diatas berarti bahwa sebuah perjanjian sudah terjadi dan karena mengikat para pihak dalam perjanjian pada saat terjadinya kesepakatan mengenai unsur pokok perjanjian tanpa diperlukan formalitas tertentu. Selanjutnya asas konsensualisme juga mengandung arti “Kemauan” (*Will*) para Pihak untuk saling berpartisipasi didalam pembuatan suatu perjanjian dan disamping itu juga ada kemauan dari para pihak untuk saling mengikatkan diri antara satu pihak dengan pihak lainnya. Kemauan untuk saling mengikatkan diri inilah yang membangkitkan kepercayaan antara para pihak bahwa suatu perjanjian harus dipatuhi. Menepati perjanjian (*nakoming der verbinten*) berarti memenuhi secara sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang disetujui para pihak.<sup>35</sup>

Selanjutnya didalam Pasal 1321 KUHPerdara menetapkan bahwa apabila didalam perjanjian terdapat antara lain unsur paksaan, maka kesepakatan yang dimaksud didalam Pasal 1320 KUHPerdara dianggap tidak pernah ada. Apabila kesepakatan tidak terjadi, maka perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dapat disebut tidak memenuhi syarat keabsahan sebagai perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pengertian paksaan menurut ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara adalah perbuatan yang menyebabkan pihak yang berpikiran sehat menjadi

---

<sup>35</sup> M Yahya Harahap *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumi, Bandung 1986, hlm 56.

tidak bebas dalam mengambil keputusan dan menimbulkan kekhawatiran akan terjadinya kerugian yang nyata.

Asas mengikat sebagai undang-undang secara tegas tersurat dan tercantum dalam pasal yang sama dengan pasal yang berisi asas kebebasan berkontrak yaitu Pasal 1338 KUHPerdara, pasal tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut yang artinya bahwa para pihak didalam sebuah perjanjian harus mentaati perjanjian yang mereka buat sama dengan mentaati sebuah undang-undang, dengan demikian terhadap pihak yang melanggar ketentuan dan persyaratan yang terdapat didalam perjanjian dapat dikenakan sanksi seperti juga pengenaan sanksi terhadap pelanggaran undang-undang. Pencantuman asas kebebasan berkontrak dan asas mengikat sebagai undang-undang didalam satu pasal yaitu Pasal 1338 KUHPerdara maka ini berarti:

- a. Kedua asas tersebut tidak boleh bertentangan antara satu dengan yang lainnya.
- b. Perjanjian baru akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya apabila pembuatnya memenuhi asas kebebasan berkontrak yang terdiri dari enam macam kebebasan yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak, dengan siapa ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan

atau memilih causa dari perjanjian yang dibuatnya, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk dari suatu perjanjian, kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Uraian diatas dapat dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu asas hukum perjanjian dibatasi pula oleh asas-asas lainnya oleh karenanya dapat dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak harus selaras dengan Pancasila sebagai dasar negara dan falsafah hidup bangsa. Dalam Pengamalan dan penegakan sila-sila dari Pancasila peranan negara menjadi sangat penting. Oleh karena itu pembahasan selanjutnya adalah mengenai pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak di Indonesia.

a. Pembatasan dalam KUHPerdato

Pembatasan-pembatasan yang terdapat di dalam KUHPerdato dapat ditemukan pada pasal-pasal yang akan diuraikan di bawah ini :

Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdato mengandung suatu pembatasan, yaitu bahwa hanya perjanjian yang dibuat secara sah saja yang dapat mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Kemudian dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato antara lain dapat **disimpulkan bahwa para pihak hanya hanya**

dapat membuat perjanjian yang menyangkut kausa yang halal saja. Pembatasan ini diperkuat oleh Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini dapat diartikan bahwa kebebasan berkontrak dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menyatakan tentang berlakunya asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Berlakunya asas itikad baik hendaknya tidak hanya pada saat perjanjian dilaksanakan, melainkan sudah mulai berlaku pada waktu perjanjian dibuat. Sehingga dengan demikian asas itikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak berarti bebas tanpa batas, tetapi dibatasi oleh itikad baik.

b. Pembatasan Oleh Falsafah Pancasila

Pancasila menganut asas keselarasan dan keseimbangan baik dalam hidup manusia sebagai pribadi dan dalam hubungan sesama manusia. Berdasarkan sila Kemanusiaan yang adil dan beradab, manusia diakui dan diperlakukan sesuai dengan martabatnya sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa, yang sama derajatnya, sama hak dan kewajiban asasinya, tanpa membedakan suku,

**keturunan, agama, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit dan sebagainya.**<sup>36</sup>

c. Pembatasan Oleh Negara

Di dalam Pembukaan UUD 1945 tepatnya pada alinea ke empat disebutkan bahwa maksud dibentuknya pemerintahan negara Republik Indonesia adalah untuk melindungi dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Hal ini berarti negara mempunyai kewajiban untuk melindungi rakyat dari perlakuan yang tidak adil, termasuk terhadap perjanjian yang merugikan para pihak. Negara akan ikut campur tangan dalam perjanjian yang dibuat para pihak untuk melindungi pihak yang lemah. Sebagai contoh adalah perjanjian jual beli hak atas tanah. Negara ikut campur melalui peraturan perundang-undangan dalam menentukan blanko dan merumuskan isi blanko **akta jual beli hak atas tanah, sehingga PPAT di dalam menjalankan jabatannya terikat bahkan harus mempergunakan blanko akta jual beli hak atas tanah yang telah ditentukan bentuk maupun isinya.**

d. Pembatasan oleh Persaingan Usaha

**Kebebasan dalam berkontrak berangsur-angsur berubah menjadi kebebasan untuk berlaku sewenang-wenang. Pihak yang lebih kuat, baik status sosial, ekonomi maupun lainnya cenderung lebih dominan di**

---

<sup>36</sup> M Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum ....ibid*, hlm. 46.

dalam menentukan isi serta persyaratan-persyaratan dalam pembuatan perjanjian yang ada akhirnya akan banyak menguntungkan pihak yang lebih kuat tetapi sebaliknya akan sangat merugikan pihak lainnya. Hal tersebut semakin nampak apabila ditarik kedalam wilayah praktik-praktik monopoli.

Dalam situasi persaingan usaha yang sehat dan ketat, pengusaha tidak dapat bebas dan sewenang-wenang menetapkan hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak lainnya (konsumen). Pada umumnya konsumen akan memilih pengusaha yang akan menetapkan syarat yang paling ringan dan menarik. Pembatasan oleh persaingan usaha tidak terjadi, jika persaingan diantara pengusaha berlangsung secara sehat, misalnya dengan adanya anti monopoli.

**Felix S. Subagyo mengakui bahwa:**

"Penerapan asas kebebasan berkontrak adalah tidak sebebaskan-bebasnya. Disamping pembatasan oleh pembuat peraturan perundang-undangan, asas kebebasan berkontrak tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan. Dikemukakan pula bahwa dalam praktek bisnis di Indonesia terdapat transaksi yang senyatanya tidak mungkin untuk menerapkan asas kebebasan berkontrak. Misalnya transaksi future trading yang pada dasarnya adalah suatu transaksi dimana penjual akan menyerahkan kepada pembeli, dan pembeli akan menerima dari penjual sejumlah komoditi dengan jumlah dan kualitas

yang telah distandarisir pada suatu waktu yang akan ditentukan. Beberapa elemen penting dalam future trading antara lain adanya kontrak jual beli yang sudah distandarisir sehingga para pihak tidak lagi mempunyai kebebasan untuk mengatur syarat-syarat dan kondisi yang mereka kehendaki.<sup>37</sup>

Johannes Gunawan sampai pada suatu kesimpulan bahwa penggunaan perjanjian baku yang semakin lazim dapat menyebabkan asas kebebasan berkontrak kurang atau bahkan tidak dapat diwujudkan. Menurutnya, kebebasan yang kurang atau tidak dapat diwujudkan adalah:

- a. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, karena perjanjian standar selalu berbentuk tertulis
- b. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian, karena dalam perjanjian standar sepihak, bertimbal balik maupun dalam perjanjian standard berpola isi perjanjian telah ditetapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak, organisasi atau para ahli.
- c. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian, karena semua bentuk perjanjian standard cara pembuatannya telah

---

<sup>37</sup> Felix S Subagyo, *Perkembangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis Di Indonesia 25 Tahun Terakhir*, Naskah Akademis Tentang Kontrak di Bidang Perdagangan, BPHN, Jakarta, 1994 hlm.59.

**ditetapkan oleh salah satu pihak, organisasi atau para ahli.**

Sedangkan kebebasan-kebebasan yang masih dapat diwujudkan sekalipun digunakan perjanjian standard adalah:

- a. Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian.**
- b. Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian.<sup>38</sup>**

Dari uraian tersebut di atas nampak bahwa kebebasan berkontrak yang kurang atau tidak dapat diwujudkan adalah justru kebebasan yang penting dalam pembuatan perjanjian. Menetapkan isi, bentuk dan, cara suatu perjanjian adalah bagian yang utama dari proses terbentuknya suatu perjanjian. Jika kebebasan yang dapat ditegakkan hanya tinggal dua unsur saja dari lima unsur kebebasan berkontrak, yaitu kebebasan untuk menutup perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian. Dengan tidak terpenuhinya kebebasan berkontrak, maka keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian baku/standar patut untuk di kaji kembali.

---

<sup>38</sup> Johannes Gunawan, Penggunaan Perjanjian Standard dan Implementasinya Pada Asas Kebebasan berkontrak, *Majalah Pro Justitia (Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 1997), hlm 58-59*

Selanjutnya dikemukakan oleh Johannes Gunawan bahwa :

**"Jika asas tersebut tetap akan dicantumkan, maka pengertiannya perlu dirumuskan kembali mengingat penggunaan perjanjian standar yang tidak dapat dibendung sebagai sebagai akibat logis dari akselerasi pembangunan berencana".<sup>39</sup>**

Menurut Mariam Darus Badruzaman bahwa :

**"Di dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan, perlu dipelihara sebagai modal "pengembangan kepribadian" untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Menurutnya bahwa asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, akan tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak, sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat sebagai berikut : asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang diantara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.<sup>40</sup>**

Mengingat perjanjian yang digunakan di masyarakat, terutama yang digunakan masyarakat dalam bidang perdagangan; secara garis besar terdiri dari dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang masih bisa di tawar (dalam arti kata isi perjanjiannya masih bisa dinegosiasikan untuk di ubah) dan perjanjian yang tidak bisa di tawar lagi, seperti perjanjian baku, sehingga dengan demikian asas kebebasan berkontrak hanya dapat di wujudkan seutuhnya terhadap perjanjian yang

---

<sup>39</sup> Johannes Gunawan, Penggunaan Perjanjian.... *Ibid* ,hlm.59.

<sup>40</sup> Mariam Darul Badruzaman, *Kompilasi...Loc.Cit.* hlm.45.

masih bisa ditawar/dinegosiasikan.

Kebebasan berkontrak hanya dapat diwujudkan secara utuh apabila posisi tawar para pihak dalam suatu perjanjian seimbang. Para pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi, bentuk dan cara pembuatan perjanjian, bebas memilih dengan siapa akan membuat perjanjian serta bebas untuk memutuskan apakah ia akan membuat atau tidak membuat perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Kebebasan berkontrak dapat diwujudkan bila seluruh unsur kebebasan dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian.

**Pembatasan kebebasan berkontrak sebagaimana tersebut di atas tidak berarti pembatasan tersebut menghilangkan keberadaan berkontrak. Selama pembatasan tersebut tidak menghilangkan salah satu unsur dari kebebasan berkontrak, maka asas kebebasan berkontrak masih dapat diwujudkan secara utuh.**

## **B. Tinjauan Tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian.**

Pengertian perjanjian telah tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi; suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Meski pengertian tersebut dijadikan pedoman atas pengertian

perjanjian, akan tetapi bunyi pasal tersebut juga memiliki kekurangan, yaitu sebagai berikut :

- a. Adanya kata perbuatan yang dapat menimbulkan penafsiran yang terlalu luas, mengingat jika dilihat dalam skema peristiwa hukum, maka peristiwa hukum yang ditimbulkan karena perbuatan/tindakan manusia meliputi baik tindakan hukum maupun tindakan manusia yang lain (yang bukan tindakan hukum). Oleh karena itu, kata perbuatan dalam pasal tersebut lebih tepat kalau diganti dengan kata perbuatan/tindakan hukum;
- b. Kerancuan yang lain adalah kata mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, bahwa dapat diartikan bahwa sifat perjanjian adalah perjanjian sepihak, sebab di dalam perjanjian yang timbal balik pada kedua pihak ada, baik hak maupun kewajiban. Maka sebaiknya dalam pasal tersebut ditambahkan kata-kata atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri<sup>41</sup>. Sehingga kata mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih tersebut menimbulkan makna yang terlalu sempit.

Beberapa sarjana (ahli hukum) juga memberikan pengertian mengenai perjanjian. diantaranya adalah R. Wirjono Prodjodikoro, yang memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut:

”suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut

---

<sup>41</sup> Mariam Darul Badruzaman, Kompilasi.....Loc.Cit. hlm. 27.

pelaksanaan Janji itu".<sup>42</sup>

Sedangkan Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai:

"suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".<sup>43</sup>

## 2.Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan pada bagian Latar Belakang bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara:

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu,
- d. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek perjanjiannya atau pelaku perjanjiannya, sedangkan dua syarat yang kedua disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjiannya. Apabila salah satu dari syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permohonan pihak yang bersangkutan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif (salah satu atau keduanya) tersebut, selama belum dibatalkan maka perjanjiannya tetap berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pembatalan baru dinyatakan berlaku efektif sejak putusan hakim

---

<sup>42</sup> R.Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VIII, mandar Maju, Bandung. 2000, hlm.4

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VIII, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, hlm 1.

memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Jadi tidak sejak semula dinyatakan batal.

Sedangkan apabila salah satu/dua syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjiannya dinyatakan batal sejak semula, sehingga dengan demikian perjanjian dimaksud dianggap tidak pernah ada, dengan akibat bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuatnya.

Adapun syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan di atas diuraikan di bawah ini:

**a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya**

Yang dimaksud dengan sepakat adalah bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat setuju/seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang mereka buat. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga harus dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik dan kata sepakat mana harus diberikan secara babas atau sukarela.

Menurut Pasal 1312 KUHPerdara, tidak ada sepakat yang sah, apabila sepakat tersebut diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Paksaan ini diartikan sebagai paksaan phisik. Jadi apabila tangan salah satu pihak dipegang untuk membubuhkan tanda tangan atau cap jempolnya di atas perjanjian, maka tidak ada kata sepakat.

Paksaan terjadi jika seseorang memberikannya kata sepakatnya karena ia takut pada ancaman. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang memang dilarang oleh undang-undang.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa dibuat perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, sehingga apabila orang tersebut tidak khilaf, maka ia tidak akan mau membuat perjanjian. Hal-hal pokok yang dimaksudkan adalah sifat/ciri-ciri khas dari pada barang yang bagi para pihak merupakan alasan dibuatnya persetujuan/perjanjian.

Menurut R. Setiawan, pembatalan berdasarkan kekhilafan hanya mungkin dalam dua hal, yaitu:

- 1) Apabila kekhilafan terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan Misalnya membeli barang yang disangkanya antik, tetapi ternyata bukan.
- 2) Apabila kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut. Misalnya mengadakan persetujuan dengan seseorang yang dikiranya penyanyi terkenal, tetapi bukan.<sup>44</sup>

Penipuan terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, suatu rangkaian kata-kata bohong disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk untuk memberikan kata sepakatnya. Jadi

---

<sup>44</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keempat, Pebruari, Binacitra, 1997, hlm 60

orang yang telah memberikan kata sepakatnya karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian yang ia sepakati itu kepada pengadilan negeri. Apabila yang bersangkutan dapat membuktikan dalilnya bahwa ia telah memberikan kata sepakatnya karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, maka Hakim akan membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut.

#### **b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan**

Suatu perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian. Seseorang dianggap tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna, seperti orang yang di taruh di bawah pengampun (*curatele*).

Lain halnya dengan ketidakwenangan. Ketidakwenangan terjadi jika seseorang yang pada umumnya adalah cakap untuk mengikatkan dirinya, namun demikian tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan siapa-siapa yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ada di bawah pengampun;
- 3) Wanita yang bersuami.

Secara sederhana dan dengan mempergunakan

penafsiran secara *a contrario*, maka orang yang dianggap cakap untuk membuat perjanjian adalah mereka yang tidak termasuk dalam kategori tersebut di atas. Tetapi di dalam Pasal 330 KUHPerdata disebutkan bahwa orang dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun, tetapi telah melangsungkan perkawinan.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Oktober 1975 ditentukan di dalam Pasal 50 bahwa batas usia dewasa adalah 18 tahun atau sebelumnya telah melangsungkan perkawinan. Selain itu di dalam Pasal 39 Ayat 1 Huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mulai berlaku efektif pada tanggal 6 Oktober 2004 disebutkan bahwa penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah melangsungkan perkawinan.

Dengan adanya tiga ketentuan tersebut di atas maka menjadi masalah ketentuan mana yang akan dipergunakan. Oleh karena Undang-undang Perkawinan adalah undang-undang yang berlaku bagi semua warga negara Indonesia, maka batas usia dewasa dalam Undang-undang Perkawinanlah yang berlaku. Jadi apabila seorang anak sudah berumur 18 tahun atau sebelumnya telah melangsungkan perkawinan, maka ia dianggap sudah dewasa. Sedangkan yang dimaksud dengan orang yang berada dibawah pengampuan adalah orang dewasa

yang tidak sehat pikirannya, sehingga perlu diasuh oleh seorang pengampu. Orang yang berada di bawah pengampuan diwakili oleh pengampunya bila ia hendak melakukan perbuatan hukum.

**c. Suatu Hal Tertentu**

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu tidak lain adalah obyek yang diperjanjikan. Suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang telah ada dan benda yang baru akan ada kemudian. Hal tersebut ditegaskan di dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa :

”Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Sedangkan terhadap barang yang baru akan ada kemudian disebutkan di dalam Pasal 1334 KUHPerdara bahwa:

”Barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, Pasal 176 dan Pasal 178 yang dilarang oleh undang-undang untuk dijadikan pokok perjanjian adalah benda-benda yang berada di luar perdagangan dan warisan yang belum terbuka.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa syarat utama suatu barang untuk dijadikan obyek perjanjian adalah barang

tersebut dapat diperdagangkan atau mempunyai nilai ekonomis. Sehingga barang-barang atau obyek perjanjian yang merupakan sarana dan prasarana umum, misalnya jalan raya, gedung perkantoran pemerintah dan sebagainya tidak dapat dijadikan obyek perjanjian sekalipun mempunyai nilai ekonomis. Di samping itu obyek perjanjian tersebut dapat ditentukan jenisnya atau paling tidak dapat ditentukan jumlahnya di kemudian hari.

#### **d. Suatu Sebab yang Halal**

Maksud dengan sebab adalah tujuan dari dibuatnya perjanjian-perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau sebab yang terlarang adalah batal demi hukum (Pasal 1335 KUHPerdara), yang artinya bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak melalui suatu gugatan menuntut pemenuhan perjanjian tersebut, gugatan akan ditolak dan perjanjian tersebut akan dinyatakan batal demi hukum, oleh karena perjanjian yang demikian itu dari semula dianggap tidak pernah ada, maka para pihak akan dikembalikan pada keadaan semula seperti pada waktu sebelum dibuatnya perjanjian.

Suatu perjanjian dikatakan dibuat tanpa sebab jika tujuan yang di maksud para pihak pada waktu perjanjian dibuat, tidak akan tercapai. Sedangkan sebab yang palsu adalah sebab yang

dibuat oleh para pihak untuk menutupi sebab yang sebenarnya dari perjanjian itu. Sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan (pasal 1337 KUHPerduta).

### **3. Asas-asas Pokok Hukum Perjanjian**

Dalam Buku III KUHPerduta dikenal tiga asas pokok, yaitu masing-masing asas kebebasan berkontrak (*partij otonom*), asas konsensualisme (persesuaian kehendak), dan asas *pacts sunt servanda* (kekuatan mengikat). Ketiga asas-asas tersebut dapat diuraikan di bawah ini :

#### **a. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian (Partij Otonom)/Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan di dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerduta, yang berbunyi :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun juga.
- 3) Menentukan isi perjanjian.
- 4) Menentukan bentuk perjanjian (tertulis atau lisan).

#### **b. Asas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak)**

Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 Ayat 1 KUHPerduta. Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa

salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan (kedua belah pihak). Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Asas konsensualisme muncul karena diilhami oleh hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal asas konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah perjanjian riil dan perjanjian formil. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut kontan), sedangkan yang disebut perjanjian formil adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya yaitu tertulis (bisa berbentuk otentik maupun di bawah tangan).

Asas konsensualisme ini menurut Mariam Darus Badruzaman merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum.<sup>45</sup> Oleh karena tidak adanya kesepakatan merupakan landasan pembatalan suatu kontrak (karena salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi), oleh karena itu kesepakatan harus bersifat asli dalam arti kata bahwa persetujuan tidak boleh berdasarkan pada suatu kesalahan (*mistake*), penyesatan (*misrepresentation*), paksaan

---

<sup>45</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III...Op.cit* hlm.224

(*duress*), dan atau penyalahgunaan wewenang (*undue influence*).

Dengan diterapkannya kata sepakat/konsensus di dalam mengadakan suatu perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak di dalam memberikan kata sepakatnya, atau dengan perkataan lain para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang dapat mengakibatkan adanya "cacat" dalam pemberian kata sepakat.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Sehubungan dengan asas konsensualisme (persesuaian) kehendak ini, perlu juga dikemukakan kapan terjadinya perjanjian antara para Pihak.

Mengenai hal ini ada beberapa ajaran / teori yaitu :

- 1) Teori Kehendak (*Wilstheorie*). Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.
- 2). Teori Pengiriman (*verzendentheorie*). Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- 3). Teori Pengetahuan (*vememingstheorie*). Teori ini

mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

4). Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*). Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

**c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Kekuatan Mengikat).**

Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338

Ayat KUHPerdota yang menyatakan bahwa :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Menurut M. Yahya Harapan :

"Menepati perjanjian (*nakoming der verbinten*) berarti memenuhi secara sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui para pihak".<sup>46</sup>

Kemudian di dalam Pasal 1339 KUHPerdota disebutkan bahwa:

"Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang".

Asas ini pertama kali dikenal di dalam hukum gereja.

Di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Penguatan dengan sumpah ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh

---

<sup>46</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum...Loc.cit*, hlm. 56

kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sakral atau suci karena dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas tertentu lainnya.

Di samping ke tiga asas-asas pokok hukum perjanjian sebagaimana yang telah di kemukakan di atas, di dalam Simposium Pembaharuan Hukum Perdata Nasional yang di selenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada yang diselenggarakan pada tanggal 21 - 23 Desember 1981 di Yogyakarta telah di rumuskan sejumlah asas-asas dalam Hukum Perdata Dagang yaitu sebagai berikut :

Untuk Hukum Perjanjian antara lain sebagai berikut :

- 1) Asas konsensualisme
- 2) Asas Kebebasan Berkontrak
- 3) Asas perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang
- 4) Asas perjanjian tidak boleh berisikan sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan serta perikemanusiaan bagi sahnya sesuatu perjanjian, yang merupakan upaya untuk melindungi pihak yang lemah
- 5) Asas perlindungan terhadap yang lemah;

Untuk melindungi pihak yang lemah, mengenai perjanjian standard perlu diadakan peraturan standard ;

- 1) Asas itikad baik;
- 2) Asas mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian;
- 3) Asas keseimbangan;
- 4) Asas kepercayaan;

- 5) Asas persamaan hukum;
- 6) Asas kepastian hukum;
- 7) Asas moral;
- 8) Asas kepatutan;
- 9) Asas kepentingan umum dan ketertiban umum.<sup>47</sup>

## **C. Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Standarisasi Blanko Akta Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah**

Mengenai pengertian jual beli hak atas tanah, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah. Namun demikian oleh karena UUPA dasarnya adalah Hukum Adat (Pasal 5 UUPA) maka pengertian jual beli hak atas tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atas tanah untuk selamanya yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harganya kepada penjual. Sebelum UUPA berlaku terdapat dua pengertian jual beli, yaitu jual beli menurut Hukum Barat dan jual beli menurut sistem hukum adat.

Dalam Sistem Hukum Barat pengertian jual beli ditemukan di dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang kesatu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan".

---

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara... Op.cit*, hlm. 260 – 261.

Selanjutnya di dalam Pasal 1458 KUHPerdota disebutkan bahwa :

"Jual beli 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"

Terjadinya jual beli dimaksud, maka hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, sekalipun harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan pembeli. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijving ambtenaar* menurut (Stb.1834-7) **atau Pasal 1459 KUHPerdota. Jadi dalam hal jual beli hak atas tanah, terdapat dua perbuatan hukum yaitu perbuatan hukum jual beli dan perbuatan hukum penyerahan hak.**

**Jual beli hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Umum, dapat juga dilakukan dengan Surat/akta di bawah tangan, Lain halnya dengan penyerahan yuridisnya, hal tersebut harus dilakukan dengan akta *overschrijvings ambtenaar* atau Pejabat balik nama, dengan ancaman batal bilamana tidak dilakukan di hadapan Pejabat Balik Nama. Kemudian sah tidaknya penyerahan yuridis tergantung pada alas hak peralihannya.**

Pada waktu penyerahan yuridis dilakukan, baik pembeli maupun penjual harus hadir secara bersama-sama. Jika penjual tidak bisa hadir pada waktu penyerahan yuridis dilakukan, maka penjual harus memberi kuasa kepada pembeli untuk diwakili guna melaksanakan penyerahan yuridisnya di hadapan Pejabat Balik Nama. Perjanjian jual beli menurut Hukum Barat termasuk dalam lingkup hukum perjanjian (hukum perikatan dan hukum perutangan), sedangkan penyerahan yuridisnya termasuk dalam lingkup Hukum Benda (Hukum Tanah atau Hukum Agraria).

Sebelum dilakukan penyerah yuridis, yang ada barulah janji dari pihak penjual yang akan menyerahkan haknya kepada pembeli, janji mana meskipun merupakan kewajiban penjual tetapi belum tentu dapat dilaksanakan oleh penjual. **Sehingga selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, maka kepemilikan atas benda tersebut tetap pada penjual, sekalipun secara fisik benda tersebut dikuasai oleh pembeli.**

**Sementara dalam Hukum Adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud di dalam Hukum Barat, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada saat yang sama pembeli menyerahkan, harganya kepada penjual. Pada sistem HuKum Adat, peralihan hak atas tanah terjadi**

pada saat ditanda tangannya akta jual beli oleh penjual dan pembeli dengan disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa. Kesaksian Kepala Desa di sini sangat penting karena dapat menjamin bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Oleh karena jual belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat, maka jual belinya dianggap terang, bukan perbuatan hukum yang gelap, sehingga pembelinya mendapat pengakuan dari masyarakat setempat sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jikalau suatu saat nanti pemilik digugat oleh pihak lainnya yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Dengan dilakukannya jual beli hak atas tanah, maka hak milik atau kepemilikan hak atas tanah tersebut telah beralih dari penjual kepada pembeli, sehingga pembeli merupakan pemilik baru atas tanah tersebut.

Sebagai pebandingan jual beli tanah menurut sistem hukum adat sifatnya kontan atau tunai, terang dan riil, sehingga dengan demikian, jual belinya dilakukan tidak kontan atau tidak tunai, maka seharusnya jual belinya tidak dapat dilakukan, karena jika dilakukan maka sisa pembayarannya yang belum diserahkan oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang piutang uang antara penjual dan pembeli. Perjanjian utang piutang di maksud tidak ada hubungannya dengan jual beli tanah

yang telah dilakukan, sehingga apabila ternyata pembeli tidak dapat melunasi sisa harga tanah yang diperjual belikan, maka penjual tidak dapat menuntut agar jual beli yang telah dilakukan tersebut dibatalkan dengan alasan harganya belum lunas. Dari kedua sistem tersebut di atas, oleh A. Adiwinata disebutkan bahwa :

"Perbedaan kultur/sistem hukum kedua macam hukum tersebut menurut ilmu antropologi budaya disebabkan oleh cara berpikirnya masyarakat yang melahirkan masing-masing hukum itu, yaitu suatu masyarakat yang cara berpikirnya masih "sederhana" (belum berkembang kemampuan nalarnya) maka akan melahirkan suatu struktur hukum yang kongkrit/riil/nyata " .<sup>48</sup>

Sistem hukum Agraria sekarang ini jual beli hak atas tanah sama dengan sistem yang dianut oleh Hukum Adat, yang sifatnya kontan, tunai dan terang. Oleh karena itu pembuatan akta jual beli hak atas tanah hanya dapat dilakukan jika harganya telah lunas dan dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang.

## 2. Syarat Dan Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah

Untuk terjadinya jual beli hak atas tanah harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persyaratan-persyaratan dimaksud diantaranya diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>48</sup>. S.Adiwinata, *Penemuan Hukum Agraria I*, Cetakan I, Pasundan law Faculty Press, Bandung 1997 hlm 17

Tanah dan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di dalam Pasal 39 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas disebutkan bahwa :

PPAT menolak untuk membuat akta jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat, yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) atau
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan, atau
  - 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

- 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada huruf a tersebut di atas, misalnya belum diserahkannya foto copy bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) dan bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan juncto PP Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan juncto UU Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan PERDU Nomor 1 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Menjadi Undang-Undang).

Kemudian di dalam penjelasan Pasal 39 Ayat 1 dimaksud di atas disebutkan bahwa :

"Dalam ayat ini yang diwujudkan fungsi dan tanggung jawab P.P.A.T. sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta P.P.A.T. wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu P.P.A.T. bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam

sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak".

Syarat-syarat yang harus dipenuhi diantaranya adalah :

- a. Asli sertipikat hak atas tanah tersebut untuk dicocokkan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Asli SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan STTS (Surat Tanda Terima Setoran) Pajak Bumi Dan Bangunan tahun berjalan.
- c. Asli kartu identitas (KTP/SIM) para pihak (termasuk kuasanya jika ada) dan saksi-saksi.
- d. Pembuatan aktanya harus mempergunakan blanko akta jual beli yang telah ditentukan isi, bentuk dan tata cara pembuatannya.
- e. Membayar PPh (Pajak Penghasilan dan/atau BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (jika diharuskan).

Sedangkan prosedur pembuatan akta jual beli tanah harus melalui beberapa tahap, yaitu sebagai berikut :

- a. Tahap Persiapan :

Sebelum membuat akta jual beli PPAT yang bersangkutan terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan (pengecekan) mengenai keabsahan sertipikat tersebut dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Meminta izin pemindahan hak

atas (jika diharuskan). Calon pembeli menanda tangani surat pernyataan di atas meterai Rp. 6000,- yang menyatakan bahwa pemindahan hak tersebut tidak akan melanggar ketentuan *landreform*. Calon penjual membuat surat pernyataan yang isinya bahwa hak atas tanah yang akan dijual tersebut tidak dalam keadaan sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun, membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPH) apabila diharuskan. Disamping itu juga harus diperiksa kartu tanda pengenal (Kartu Tanda Penduduk/Surat Izin Mengemudi/Pasport dan sebagainya), kewenangan, kecakapan para pihak serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan.

b. Tahap Pelaksanaan/Pembuatan jual Beli

PPAT harus menggunakan blanko akta sesuai dengan isi dan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPAT membacakan isi akta jual beli tersebut serta menjelaskan maksud dari tiap-tiap pasal akta jual beli, demikian juga diharuskan menjelaskan kepada pembeli mengenai isi dari

surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 Ayat 1 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang isinya :

- a. Bahwa yang bersangkutan (pembeli) dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak akan menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b tersebut, tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*.
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak benar.

Di samping itu, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian di bawah

sumpah. Saksi di sini memberikan kesaksian mengenai identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi, kehadiran para pihak, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek jual beli, kebenaran dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 Ayat 1 dan 2 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997).

Pembacaan isi akta jual beli oleh PPAT di hadapan para pihak dan saksi-saksi, dan setelah itu akta jual beli tersebut ditanda tangani berturut-turut oleh para pihak (penjual dan pembeli atau kuasanya), saksi-saksi dan PPAT yang bersangkutan. Pembacaan akta oleh PPAT harus dilakukan sendiri oleh PPAT yang bersangkutan untuk memenuhi syarat otentitas akta jual beli yang bersangkutan, dan penanda tangan akta oleh para pihak dan saksi-saksi serta PPAT yang bersangkutan harus dilakukan dengan segera setelah pembacaan akta (Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan penjelasannya).

Akta jual beli yang telah ditanda tangani sebagaimana dimaksud di atas merupakan akta otentik karena dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan, dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT.

Akta jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang sebagaimana disebutkan di dalam penjelasan Pasal 39 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berfungsi sebagai :

- a. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Jadi fungsi akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima haknya dan sekaligus untuk dijadikan dasar pendaftaran balik nama ke atas nama pemilik yang baru.

Akta jual beli yang merupakan bukti perbuatan hukum pengalihan hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun beserta dokumen paling lambat 7 hari kerja terhitung sejak penandatanganan akta jual beli, penyampaian mana harus diberitahukan secara tertulis oleh PPAT kepada pihak yang bersangkutan. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran balik nama kepada pembeli. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta

dengan berkas-berkas, dokumen-dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan. sedangkan pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya (setelah dilakukan balik nama sertipikat) menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri (pembeli).

Pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum jual beli tersebut dimaksudkan atau berfungsi untuk memperkuat pembuktian. Semula tanda bukti perolehan hak berupa akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sedangkan setelah pendaftaran. tanda buktinya adalah sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak (pembeli). Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menurut penjelasan Pasal 32 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertipikat "berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dijelaskan pula bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam, melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di Pengadilan.

### 3. Standar Baku Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

#### 3.1 Pengertian Standarisasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, standarisasi asal katanya adalah "Standar" yang berarti ukuran tertentu yang dipakai sebagai patokan,<sup>49</sup> Selanjutnya kata "Standarisasi" berarti penyesuaian bentuk (ukuran, kualitas, dsb) dengan pedoman (standar) yang ditetapkan.<sup>50</sup>

Pengertian perjanjian standar/baku dari beberapa pakar.

Mariam Darus Badruzaman, mengartikan perjanjian baku sebagai "patokan, ukuran, acuan."<sup>51</sup> Sedangkan Sutan Remy Syandeani mengartikan perjanjian baku sebagai :

"Perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakaiannya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.

Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya".<sup>52</sup>

Lain halnya dengan Munir Fuady yang mengartikan kontrak baku sebagai :

"Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (boilerplate) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani

---

<sup>49</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Edisi Kedua, PN Balai Pustaka, Jakarta 1996, hlm.961

<sup>50</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Ibid, hlm. 962.

<sup>51</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung Alumni, hlm. 46.

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum....* Ibid hlm 66

umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah<sup>53</sup>

Harus juga diakui bahwa meskipun banyak kelemahan dari kontrak baku, tetapi keberadaan kontrak baku sangat diperlukan, terutama dalam dunia bisnis yang membutuhkan kontrak dalam jumlah yang sangat banyak dan dalam waktu yang sangat terbatas/cepat. Bagi dunia bisnis, kehadiran kontrak baku tersebut sangat diperlukan untuk mempermudah, memperlancar usaha dunia bisnis yang sangat memerlukan kecepatan dalam pembuatan kontrak.<sup>54</sup>

Menurut Munir Fuady, faktor-faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut :

1. Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar-menawar (bargaining position) dalam merumuskan isi kontrak, sehingga pihak yang disodorkan kontrak tidak banyak mempunyai kesempatan untuk mengetahui isi kontrak tersebut terlebih dahulu, apalagi ada kontrak yang ditulis dengan huruf yang sangat, kecil sehingga sangat susah dibaca.
2. Karena penyusunan kontrak dibuat secara sepihak, maka pihak yang menyediakan dokumen kontrak biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin saja sudah dikonsultasikan terlebih dahulu dengan para ahli bahkan mungkin kontrak

---

<sup>53</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 76

<sup>54</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis....Ibid*, hlm. 77.

tersebut dibuat oleh para ahli pembuat kontrak. Sedangkan pihak yang disodorkan dokumen tidak mempunyai banyak waktu untuk mempelajarinya.

3. Pihak yang disodorkan kontrak baku menempati kedudukan yang sangat tertekan dan terpaksa sehingga menerima apa adanya dan hanya bersikap "*take it or leave it*".<sup>55</sup>

### **3.2. Unsur-unsur Perjanjian Standar/Perjanjian Baku**

Dari uraian-uraian yang telah di kemukakan di atas, maka dapatlah di katakan bahwa dalam suatu perjanjian standar atau perjanjian baku terdapat, unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh salah satu pihak, sedangkan pihak lainnya hanya menerima atau tidak menerima;
- b. bentuknya tertentu, dalam hal ini tertulis;
- c. dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual;
- d. untuk memperlancar transaksi di bidang ekonomi.

Berhubung isi perjanjian standar atau perjanjian baku telah di tetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha, maka pada umumnya isi perjanjian yang demikian akan lebih banyak memuat hak-hak pelaku usaha di satu pihak dan kewajiban-kewajiban konsumen di pihak lainnya, dibandingkan hak-hak konsumen dan kewajiban-kewajiban pelaku usaha. Bahkan tidak jarang terjadi pelaku usaha

---

<sup>55</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis.... Ibid* hlm. 78.

mengalihkan kewajiban-kewajiban, yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya, kepada konsumen. Pengalihan atau pengurangan tanggung jawab di dalam perjanjian standar/perjanjian baku disebut *exoneration clause* atau biasa juga di sebut *exemption clause*, yang pada umumnya sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen.

Terdapat tiga jenis *exoneration clause* atau *exemption clause* dalam perjanjian standar/kontrak baku yaitu :

- a. Pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat-akibat hukum, misalnya ganti rugi akibat wanprestasi;
- b. Pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri;
- c. Menciptakan kewajiban-kewajiban baru, kemudian kewajiban-kewajiban baru tersebut di bebaskan kepada pihak lainnya, misalnya menciptakan kewajiban memberi ganti rugi kepada pihak ketiga yang mengalami kerugian.

Dewasa ini perjanjian standar/perjanjian baku antara pelaku usaha dengan konsumen selalu menggunakan perjanjian atau kontrak yang berbentuk standar atau baku. Di dalam perjanjian baku sering dijumpai pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban, yang seharusnya

menjadi tanggung jawabnya kepada pihak lainnya atau konsumen. Kondisi ketidak seimbangan pengaturan hak dan kewajiban antara para pihak di dalam suatu perjanjian itulah yang hendak diatur oleh Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disingkat UUPK), yang mulai berlaku pada tanggal 20 April 2000. Di dalam Pasal 18 UUPK dimaksud secara tegas, dilarang dicantumkannya exoneration clause yang berbentuk klausula baku di dalam suatu perjanjian standar. Maksud Pasal 18 UUPK melarang dicantumkannya exoneration clause dalam perjanjian baku menurut, penjelasan undang-undang di maksud, semata-mata untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha, berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Untuk lebih jelasnya di bawah ini dikutip isi Pasal 18 UUPK yaitu sebagai berikut :

**Ayat (1) :**

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau Jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan di larang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebaskan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

**Ayat (2) :**

Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang mengungkapkannya sulit dimengerti.

**Ayat (3) :**

Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

**Ayat (4) :**

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Sehubungan dengan perjanjian standar/kontrak baku sebagaimana dikemukakan di atas, Munir Fuadi menyatakan bahwa ada beberapa prinsip hukum kontrak yang potensial untuk dilanggar yaitu :

a. Doktrin Kontrak Baku *An Sich*

Dengan doktrin kontrak baku *an sich*, maka suatu kontrak baku yang mengandung klausula yang berat sebelah tidak pantas untuk diperkenankan oleh hukum. Karena itu, terutama lewat perangkat perundang-undangan, hukum harus melarang pembuatan kontrak baku yang berat sebelah tersebut. Menurut doktrin kontrak baku *an sich*, suatu kontrak yang dibuat oleh salah satu pihak dimana pihak yang lainnya tidak mempunyai atau terbatas kesempatan untuk bernegosiasi terhadap

klausula-klausula, jika kontrak tersebut berat sebelah, maka Kontrak tersebut atau sebagian kontrak tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

b. Doktrin Kesepakatan Kehendak dari Para Pihak

Karena tidak adanya atau terbatasnya kesempatan bagi salah satu pihak untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam kontrak baku tersebut, maka meskipun pihak tersebut akhirnya menanda tangani kontraknya, masih disangsikan apakah isi kontrak tersebut memang benar seperti yang diinginkannya, sehingga di sangsikan pula apakah benar ada kata sepakat dari padanya. Sebagaimana diketahui, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya kontrak. lihat Pasal 1320 KUHPerdata Indonesia.

c. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Kesusilaan

Jika terdapat klausula yang sangat berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya disodorkan formulir kontak tersebut berada dalam keadaan tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memillh untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan, prinsip mana merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu kontrak. KUHPerdata Indonesia mengatur hal ini dalam Pasa 1337. Jadi, jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, maka kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan kesusilaan, sehingga kontrak seperti itu dianggap batal demi hukum. Dalam kasus penting, yaitu kasus *Saladin* (HR 19 Mei 1967), *Hoge Raad* Negeri Belanda memberikan putusan mengenai kontrak baku dengan mempertimbangkan kepada alasan "itikad baik" dan "kesusilaan".

d. Doktrin Kontrak Tidak Boleh Bertentangan dengan Ketertiban Umum.

Sama halnya dengan pertentangan dengan unsur kesusilaan, maka jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum, sehingga kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum. Menurut KUHPerdata Indonesia, suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan prinsip ketertiban umum. Jika ada klausula kontrak yang sangat berat sebelah, apalagi jika kontrak tersebut dipergunakan secara masal, seperti kontrak perbankan dengan nasabah, kontrak asuransi.

kontrak kartu kredit, kontrak penyambungan telepon, kontrak pengangkutan, dan lain-lain, maka klausula atau kontrak yang sangat berat sebelah tersebut sudah dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum (*public policy*), sehingga klausula atau kontrak yang bersangkutan harus dianggap batal demi hukum. KUHPerdara Indonesia mengatur hal ini dalam Pasal 1337.

e. Doktrin Ketidakadilan (*unconscionability*)

Doktrin ketidakadilan (*unconscionability*) mengajarkan bahwa suatu kontrak atau klausula dari suatu kontrak haruslah dinyatakan batal jika klausula tersebut sangat tidak adil bagi salah satu pihak, sehingga apabila dibiarkan, akan sangat menyentuh rasa keadilan atau suara hati dari masyarakat. Kontrak yang berat sebelah (baik dalam bentuk baku ataupun tidak) akan sangat merugikan salah satu pihak, dan oleh karenanya akan sangat menyentuh rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, menurut doktrin ketidakadilan, kontrak/Klausula tersebut harus dinyatakan batal.

f. Doktrin Pengaruh Tidak Pantas (*Undue Influence*)

Yang dimaksud dengan doktrin pengaruh tidak pantas adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan dengan alasan tidak tercapainya kesesuaian kehendak yang disebabkan adanya usaha oleh salah satu pihak, karena kedudukan khususnya (seperti kedudukannya yang lebih dominan, ada hubungan yang rahasia atau hubungan *fiduciary*) dengan pihak lainnya dalam, kontrak tersebut, dimana pihak yang mempunyai kedudukan khusus tersebut telah menggunakan cara-cara persuasif untuk mengambil keuntungan yang tidak fair dan pihak lainnya tersebut. Kontrak baku dapat saja berisikan hal-hal yang merupakan pengaruh tidak pantas.

g. Doktrin Kontrak Sesuai Dengan Itikad Baik

Ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan itikad baik. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas, atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik, sehingga kontrak seperti itu Juga dapat dianggap batal demi hukum.

Agar suatu kontrak sah, maka hukum mempersyaratkan agar kontrak tersebut dibuat dengan itikad baik, maka hukum mempersyaratkan agar kontrak tersebut dibuat dengan itikad baik. Dalam KUHPerdara Indonesia,

ketentuan seperti ini kita dapat dalam Pasal 1338 alinea ke-3. Kontrak baku yang sengaja didesain untuk memberatkan salah satu pihak potensial untuk melanggar prinsip itikad baik ini. Di samping itu, suatu kontrak yang dibuat tidak dengan itikad baik akan merupakan kontrak yang tidak mengandung kausa yang legal, yang dalam hal ini dilarang oleh Pasal 1320 alinea kesatu KUHPerdara Indonesia.

h. Doktrin Kausa yang Halal

Disamping harus beritikad baik, ketentuan hukum mengatakan bahwa kontrak, seperti juga perbuatan hukum lainnya, haruslah dibuat dengan kausa yang halal. Jika suatu kontrak baku yang berat sebelah, terutama yang dibuat dengan klausula eksemisi, atau dengan unsur pengaruh tidak pantas, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap dibuat tidak dengan itikad baik sehingga dianggap dibuat tidak dengan kausa yang legal. Dengan demikian, kontrak seperti itu juga dapat dianggap batal demi hukum.

i. Prinsip Kontrak Sesuai dengan Asas Kepatutan

Keterikatan seseorang kepada suatu kontrak. tidak hanya kepada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak terkait juga kepada prinsip yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan KUHPerdara Indonesia menegaskan prinsip ini dalam Pasal 1339. Karena itu, suatu kontrak baku yang sangat berat sebelah potensial juga dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

j. Doktrin Perlindungan Konsumen (*Consumer Protection*).

Suatu kontrak baku yang berat sebelah, khususnya yang menyangkut dengan orang banyak, seperti kontrak asuransi, pemberian jasa perabangan, pemberian jasa tertentu lainnya. dapat juga didekati dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen, yang di Indonesia diatur oleh Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Sehingga dalam hal ini diharapkan bahwa pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku yang berat sebelah, yang juga merupakan pihak konsumen, akan terlindungi kepentingannya oleh kaidah-kaidah hukum tentang perlindungan konsumen.

k. Doktrin Larangan terhadap Ketidakadilan Substantif (*Substantive Unfairness*)

Sering pula dikatakan bahwa kontrak baku yang isinya sangat berat sebelah merupakan suatu kontrak yang tidak adil secara substansif (*Substantive Unfairness*). Karena itu, kontrak seperti ini menjadi sangat tidak layak.

I. Doktrin Larangan terhadap penipuan Konstruktif (*Constructive Fraud*).

Adakalanya cara-cara yang dipakai dalam penanda tangan suatu kontrak sedemikian rupa sehingga hal tersebut setara dengan suatu penipuan, meskipun bukan penipuan dalam arti yang sebenar-benarnya. Karena itu, tindakan seperti ini disebut dengan penipuan konstruktif (*constructive fraud*). Ini merupakan ketidakwajaran dalam penandatanganan suatu kontrak dalam tingkat yang paling jelek, yakni kontrak ditandatangani dengan kecenderungan salah satu pihak menipu pihak lainnya, meskipun belum sampai berarti sudah melakukan penipuan tetapi sudah "setara" dengan penipuan, atau melanggar atau menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh pihak lainnya, yang dapat melanggar ketertiban umum. Misalnya, praktek pembuatan dan penandatanganan kontrak secara tidak bermoral, melampaui batas, licik, mengambil manfaat dari posisi pihak lain yang tidak menguntungkan, tidak membuat fakta material, atau dengan cara-cara tidak layak lainnya yang disadari oleh pihak lainnya.<sup>56</sup>

Selanjutnya Munir Fuady mengatakan bahwa :

“yang merupakan sumber malapetaka dari suatu kontrak baku adalah terdapatnya klausula dalam kontrak tersebut, klausula mana sangat memberatkan salah satu pihak.”<sup>57</sup>

Klausula yang sangat memberatkan salah satu pihak di maksud lazimnya dibuat oleh pihak lainnya yang kedudukannya secara ekonomi lebih kuat dari pada pihak lainnya, sehingga dengan demikian pihak yang lebih kuat kedudukannya pasti mencantumkan isi klausula perianjian yang menguntungkannya. Klausula yang berat sebelah tersebut seperti telah dikemukakan di atas biasa juga disebut dengan istilah klausula eksepsi (*exemption clause*) yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *exoneration*

---

<sup>56</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis...* Ibid, hlm. 79-84.

<sup>57</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis....* Ibid, hlm, 98.

*clause*, yaitu suatu klausula yang terdapat di dalam perjanjian yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak jika terjadi suatu kejadian padahal menurut hukum akibat dari kejadian tersebut menjadi tanggung jawabnya.

Selanjutnya Munir Fuady menyatakan bahwa :

Secara yuridis-teknis, syarat eksemisi dalam suatu kontrak biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode sebagai berikut :

- a. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak. Misalnya, dilakukan melalui upaya perluasan pengertian *force majeure* (Keadaan darurat).
- b. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar. Misalnya pengurangan atau penghapusan ganti kerugian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak dalam kontrak.
- c. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak dalam kontrak. Misalnya, tanggung jawab salah satu pihak, tetapi dibebankan kepada pihak lain dalam hal terjadi kerugian kepada pihak ketiga yang berada di kontrak .<sup>58</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dalam suatu perjanjian standar/baku biasanya terdapat klausula baku yang dibuat dan ditemukan hanya oleh salah satu pihak sedangkan pihak lainnya hanya meneriirna klausula baku tersebut. Perumusan klausula baku dimaksud biasanya dilakukan oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat dibanding dengan kedudukan pihak lainnya.

---

<sup>58</sup> Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis....* Ibid, hlm, 99

### **3.3. Dasar Hukum Standarisasi Formulir/Blanko Akta Jual Beli Hak Atas Tanah**

Blanko akta jual beli tanah seperti yang dikenal selama ini adalah blanko yang dicetak secara sentral oleh pemerintah di mana isi maupun bentuknya telah ditetapkan oleh pemerintah, Isi dan bentuk blanko akta PPAT umumnya dan blanko akta jual beli pada khususnya pertamakali ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tanggal 7 September 1961 tentang Bentuk Akta, dimana di dalamnya ditetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana di maksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah, Nomor 10 Tahun 1961. PPAT diharuskan mempergunakan formulir-formulir tersebut yang contohnya seperti terlampir dalam peraturan tersebut di atas (Pasal 1). kemudian disebutkan pula bahwa formulir-formulir yang dimaksudkan merupakan kertas yang berukuran 2 x 210 x 295 mm (ukuran A3) (Pasal 2). Sebagai pengecualian dari kewajiban mempergunakan formulir yang sudah tercetak sebagaimana dimaksud di atas, diatur dalam Pasal 3 Ayat 2 yang menyebutkan bahwa dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, seorang PPAT dapat mempergunakan formulir-formulir yang distensil atau ditik dengan ketentuan bahwa kertas yang dipakai untuk

menstensil atau mentik formulir akta tersebut haruslah mempergunakan kertas H.V.S. 70/80 gram yang berukuran 2 x 210 x 295 mm (ukuran A3).

Kemudian, pada tahun 1977 oleh Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia dengan Surat, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK104/DJA/1-077 tanggal 6 Agustus. 1977 menegaskan di dalam bagian menimbang bahwa perlu adanya penertiban, penyeragaman serta pengadaan yang kontinyu mengenai formulir-formulir (daftar-daftar isian) akta-akta pemindahan hak atas tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia guna mencegah timbulnya hal-hal yang negatif. Kemudian oleh karena ketentuan Pasal 3 Ayat 1 dari PMA yang menyatakan bahwa untuk pembuatan akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 1, Pejabat (istilah yang pertamakali dipakai untuk jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT oleh PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) harus mempergunakan formulir-formulir yang tercetak belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka dipandang perlu untuk mencetak formulir-formulir (daftar-daftar isian) akta-akta pemindahan hak atas tanah secara sentral. Kemudian di bagian menetapkan secara tegas disebutkan mencabut Surat Keputusan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah tanggal 30 Juni 1963 Nomor 695 tentang pemberian izin mencetak formulir-formulir (daftar-daftar isian) akta-akta pemindahan hak atas tanah,

dan pengadaan/penyediaan formulir-formulir (daftar-daftar isian) akta-akta yang bentuk serta contoh-contohnya telampir dalam surat keputusan dimaksud serta semuanya dilaksanakan oleh Departemen Dalam Negeri C.q. Direktorat Jenderal Agraria. Selanjutnya mewajibkan kepada semua PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan untuk mempergunakan formulir-formulir (daftar-daftar isian) di maksud yang dapat diperoleh pada kantor pos/kantor pos pembantu di seluruh Indonesia yakni di ibukota propinsi seluruh Indonesia/Daerah Istimewa Yogyakarta/Daerah Khusus Ibukota Jakarta terhitung mulai tanggal 24 September 1977, sedangkan untuk daerah-daerah lainnya akan di tetapkan kemudian. Dengan demikian sejak tanggal 24 September 1977, sebagaimana disebutkan di atas untuk ibukota propinsi seluruh Indonesia. Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, PPAT di dalam menjalankan jabatannya dilarang mempergunakan blanko (daftar-daftar isian) akta di luar dari pada yang telah dicetak secara khusus oleh pemerintah. Tetapi oleh karena persediaan blanko akta PPAT sudah cukup untuk disebarkan keseluruh Wilayah Indonesia maka oleh Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia dengan surat keputusannya Nomor : SK.62/DJA/1978 tanggal 11 Juli 1978 tentang Bentuk Akta Peralihan Dan Pembebanan Hak Atas Tanah, telah memutuskan antara lain bahwa :

a. Terhitung mulai tanggal 1 September 1978 mewajibkan

kepada semua Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat Kepala Wilayah Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia, untuk mempergunakan lembar-lembar isian (formulir) akta-akta dimaksud, yang dapat diperoleh pada kantor-Kantor Pos, Kantor Pos Pembantu di seluruh Wilayah Republik Indonesia;

- b. Terhitung mulai tanggal 1 September 1978 para Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang mempergunakan lembar-lembar isian (formulir) akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah selain seperti yang telah ditetapkan di atas (huruf a).

Kemudian pada tanggal 1 Oktober 1997 pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, di mana di dalam Pasal 95 disebutkan bahwa:

Pasal 95 (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta Jual Beli.
- b. Akta Tukar Menukar.
- c. Akta Hibah.
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.
- e. Akta Pembagian Hak Bersama.
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Pasal 95 (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pasal 96 (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk :

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar.
- c. Akta Hibah.
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.
- e. Akta Pembagian Hak Bersama.
- f. Akta Pemberian Hak Tanggunaan.
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa sejak tanggal 1 September 1978 pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dibuat sesuai dan dengan mempergunakan blanko yang telah tercetak yang cara pengisiannya sesuai dengan buku pedoman pengisian akta jual beli, dan sama sekali tidak diperkenankan untuk membuat akta jual beli hak atas tanah tanpa mempergunakan blanko yang telah tercetak. Penyeragaman blanko akta jual beli tersebut dimaksudkan agar pembuatan akta jual beli, baik yang dibuat oleh PPAT profesional, maupun yang dibuat oleh PPAT Camat adalah untuk mempermudah pemeriksaan / pengawasan yang dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional. Karena jika tidak demikian, maka akan muncul akta jual beli hak atas tanah

yang bermacam-macam isi dan bentuknya, hal ini bisa disebabkan karena perbedaan persepsi, kepentingan dan selera masing-masing PPAT bahkan mungkin selera penjual atau pembeli.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Analisis Standar Baku Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Asas Kebebasan Berkontrak**

Perjanjian sebagaimana telah diuraikan di dalam Bab II tersebut di atas adalah merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih telah saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian yang akan dibuat tidak bisa dilepaskan dengan syarat-syarat perjanjian sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu ada kesepakatan, ada kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ke empat syarat tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang utuh, artinya di dalam suatu perjanjian tidak boleh mengesampingkan salah satu dari syarat-syarat tersebut di atas, karena hal tersebut dapat berakibat perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan bahkan dapat berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu, di dalam pembuatan suatu perjanjian senantiasa harus benar-benar mengindahkan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian. Selain dari syarat-syarat perjanjian, di lain pihak ada beberapa asas pokok di dalam hukum perjanjian yang tidak kalah pentingnya untuk diperhatikan oleh pihak-pihak di dalam merumuskan perjanjian. Salah satu asas yang paling penting (disamping asas-asas lainnya) adalah Asas Kebebasan Berkontrak. Asas Kebebasan kontrak ini

pada dasarnya mengandung kebebasan para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

**Jika suatu perjanjian yang dibuat telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian, dengan perkataan lain perjanjian tersebut dibuat dengan adanya kesepakatan pihak-pihak yang membuat perjanjian, subyek perjanjiannya cakap untuk melakukan suatu perjanjian, obyeknya jelas dan kausanyapun tidak dilarang, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan telah selaras dan tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.**

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah junto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dalam pasal 37 ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemindahan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta PPAT tersebut dilakukan dengan menggunakan akta jual beli hak atas tanah dengan mempergunakan blanko yang telah distandarkan (isi, bentuk cara pembuatannya dan telah disiapkan secara masal) dan harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dan bertujuan untuk menjamin ketertiban, penyeragaman dan untuk menjamin pengadaan blanko secara kontinyu. Oleh karena itu pemerintah dalam hal ini Instansi Badan Pertanahan Nasional telah menentukan baik isi, bentuk maupun cara pembuatan jual beli hak atas tanah dalam bentuk standarisasi dan dicetak secara central.

PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

**Diantara Akta otentik, yang dibuat oleh PPAT adalah membuat akta peralihan hak dalam bentuk jual beli hak atas tanah**

**(di samping peralihan hak atas tanah lainnya seperti misalnya hibah), Pembuatan akta jual beli mana harus mempergunakan blanko akta jual beli yang telah di cetak seperti dimaksud di atas, kewajiban mana disertai dengan sanksi bahwa jika tidak mempergunakan blanko yang telah ditentukan baik isi maupun bentuknya, maka akta jual belinya tidak bisa dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang bersangkutan.**

Begitu pentingnya blanko akta jual beli dimaksud, sehingga PPAT dilarang membuat akta jual beli hak atas tanah jika tidak mempergunakan blanko sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan oleh pemerintah (Pasal 96 Ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Berkaitan dengan Asas Kebebasan Berkontrak sebagai salah satu asas dalam hukum perjanjian. Begitu pentingnya kedudukan Asas Kebebasan Berkontrak tersebut, sehingga tanpa adanya Asas Kebebasan Berkontrak dapat menyebabkan perjanjian yang dibuat tidak dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Seperti diketahui bahwa Asas Kebebasan Berkontrak menurut Sutan Remy Sjahdeini mengandung enam macam kebebasan, yaitu :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;

2. Kebebasan untuk memilih pihak, dengan siapa ingin membuat perjanjian;
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang dibuatnya;
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

**Bila asas kebebasan berkontrak dikaitkan dalam pembuatan suatu akta jual beli hak atas tanah seyogyanya para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli mempunyai keleluasaan/kebebasan untuk mengatur dan menentukan isi perjanjian yang merupakan penjelmaan hak dan kewajiban masing-masing pihak didalam akta jual beli hak atas tanah yang akan dibuat. Pengaturan dan penentuan isi perjanjian dimaksud harus ada pada diri para pihak dan dalam posisi yang seimbang/sederajat. Sementara itu perjanjian standar/baku merupakan perjanjian yang telah ditentukan isinya terlebih dahulu oleh salah satu pihak, sehingga dalam penyusunannya hampir seluruh kausula-kausulanya telah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan dalam perjanjian standar atau perjanjian baku hanya beberapa hal saja misalnya menyangkut harga, jenis barang, tempat dan waktu, dengan kata lain yang dibakukan bukan**

formulir dari perjanjian tersebut tetapi klausula-klausula dari perjanjian tersebut.

Sedangkan akta jual beli hak atas tanah merupakan **perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan Pemerintah** dalam bentuk formulir-formulir yang dicetak secara massal. Pembuatan suatu perjanjian standar/baku sangat dipengaruhi oleh pihak yang sangat kuat kedudukannya, terutama pihak yang ekonominya lebih kuat, karena pihak yang lebih kuat kedudukannya bisa memaksakan kehendaknya untuk dicantumkan di dalam perjanjian standar/baku. Sebagai contoh yang dapat dikemukakan di sini adalah perjanjian kredit antara Bank dan nasabah Debitur. Dalam perjanjian kredit di lingkungan perbankan, Debitur sama sekali tidak dipebolehkan untuk mengadakan negosiasi untuk kemungkinan, yaitu menerima secara bulat atau tidak membuat perjanjian kredit sama sekali. Oleh karena di dalam perjanjian standar/baku pada umumnya tidak diperbolehkan lagi untuk mengadakan perubahan-perubahan terhadap isi perjanjian yang telah disusun sedemikian rupa oleh salah satu pihak (umumnya yang lebih kuat kedudukannya), maka sudah pasti perjanjian standar/baku yang demikian mengandung ketentuan-ketentuan yang menguntungkan salah satu, dalam hal ini pihak yang membuatnya. Dikatakan menguntungkan salah satu pihak oleh karena di dalam penyusunannya sudah pasti memuat klausula-klausula yang mengamankan kepentingan atau menguntungkan pembuatnya sehingga berat

sebelah. Dalam perjanjian standar/baku mengandung klausula *exemsi (exemption clause)* atau *exoneration clause* yaitu suatu klausula yang terdapat di dalam perjanjian standar/baku yang dapat berupa pengurangan atau penghapusan tanggung jawab terhadap akibat hukum tertentu, pembatasan atau penghapusan kewajiban-kewajiban sendiri atau bahkan menciptakan kewajiban-kewajiban baru di mana kewajiban-kewajiban baru tersebut dibebankan kepada pihak lainnya. Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak, klausula-klausula yang terdapat di dalam suatu perjanjian seharusnya mengandung/berisi klausula-klausula yang merupakan hasil negosiasi yang seimbang antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, dan bukan merupakan kemauan salah satu pihak semata.

**Oleh karena perjanjian standar/baku dirumuskan isinya hanya oleh salah satu pihak saja, dalam hal ini umumnya pihak yang lebih kuat kedudukan ekonominya, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian standar/baku tersebut melanggar Asas Kebebasan Berkontrak, karena di dalam Asas Kebebasan Berkontrak pihak-pihak yang membuat perjanjian ditempatkan pada kedudukan/posisi yang seimbang, sama kuat, sama hak dan Kewajibannya dan sebagainya, sedangkan di dalam perjanjian standar/baku pihak-pihak yang membuat perjanjian kedudukannya tidak sama. Pihak yang lebih kuat lebih bisa menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dibanding dengan hak-hak dan kewajiban pihak lainnya, karenanya pihak**

**lainnya cenderung menerima apa adanya, pilihannya hanya ada satu diantara dua kemungkinan yaitu menerima atau tidak menerima sama sekali perjanjian tersebut.**

Blanko Akta Jual Beli Hak Atas Tanah sebagaimana telah diuraikan di dalam Bab II diatas. telah distandarkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta. Di dalam Pasal 21 Ayat 1 dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa "akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri". Oleh menteri yang diberi tugas untuk itu yaitu Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam PMNA/KBPN tersebut berturut turut disebutkan di dalam Pasal 95 Ayat 1, Pasal 96 Ayat 1, 2 dan. 3. Kemudian di dalam Pasal 21 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. disebutkan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan

bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

**Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 dan PP tersebut diatas, yang dimaksud dengan Menteri adalah, Menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/Pertanahan dalam hal ini Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional. Sehingga dengan demikian yang dimaksudkan adalah PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

**Jika memperhatikan uraian-uraian tersebut di atas. maka dapat dikatakan bahwa blanko akta jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian standar/baku karena isi dan bentuknya telah ditentukan terlebih dahulu oleh Pemerintah, artinya suatu kontrak/perjanjian yang isi dan bentuknya serta, cara pembuatannya telah ditetapkan oleh pemerintah. Dengan kata lain Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai bentuk akta yang harus dipergunakan oleh PPAT merupakan ketentuan yang menetapkan diberlakukannya kontrak standar dimana blanko akta jual beli tersebut wajib dipakai oleh para pihak yang mengadakan jual beli hak atas tanah bahkan merupakan keharusan bagi PPAT untuk mempergunakannya.**

**Dengan distandarkannya Blanko jual beli hak atas tanah tersebut yang mana isi dan bentuknya bahkan tata cara pengisiannya telah ditetapkan oleh pemerintah. Di samping itu blanko jual beli hak atas tanah bersifat massal karena wajib diikuti oleh para pihak yang bermaksud menutup kontrak jual beli hak atas tanah. Penutupan kontrak/jual beli hak atas tanah tidak memperhatikan kondisi para pihak **secara individual termasuk tidak memperhatikan kondisi obyek jual beli. Oleh karena jual beli hak atas tanah tersebut merupakan** kontrak standar, maka kebebasan para pihak sangat dibatasi.**

Terdapat enam macam kebebasan yang terdapat di dalam Asas Kebebasan Berkontrak yaitu kebebasan para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Jika diteliti lebih seksama terhadap blanko akta jual beli hak atas tanah, maka dapat dikatakan bahwa dari enam macam kebebasan yang terdapat di dalam Asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana telah disebutkan di atas, blanko akta jual beli hak atas tanah hanya memenuhi lima macam kebebasan, yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan para pihak

untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan klausula dari perjanjian dimana didalam pembuatan akta jual beli hanya mengatur hal-hal yang bersifat esensial dimana para pihak masih diberikan kesempatan untuk menambah atau menghilangkan klausula-klausula yang terdapat dalam standar akta jual beli tersebut, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang bersifat opsional. Sedangkan kebebasan: lainnya yaitu kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, **tidak diterapkan/ditemukan dalam blanko akta jual beli hak atas tanah, karena bentuk blanko akta jual beli hak atas tanah sudah ditentukan oleh pemerintah melalui PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan cara penutupan perjanjiannya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai syarat otentitas dari akta otentik yakni suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan, oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan**

**Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan ketentuan yang menetapkan diberlakukannya kontrak standar terhadap akta jual beli hak atas tanah (yang ditetapkan oleh pemerintah) dan merupakan pedoman yang wajib diikuti oleh pihak-pihak (penjual dan pembeli) yang bermaksud melaksanakan jual beli hak atas tanah bahkan wajib pula dilaksanakan oleh PPAT yang bersangkutan.**

**Namun demikian di dalam blanko akta jual beli hak atas tanah terdapat satu pasal yang merupakan klausula exonerasi (*exoneration clause*) yaitu yang terdapat di dalam Pasal 5. Di dalam Pasal 5 disebutkan bahwa: "Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak saling mengadakan gugatan".**

**Klausula yang diatur di dalam Pasal 5 blanko akta jual beli hak atas tanah dimaksud di atas tidak bisa diterapkan terhadap jual beli yang obyeknya sudah terdaftar (sudah bersertipikat), tetapi hanya cocok diterapkan pada jual beli yang obyeknya belum terdaftar (belum bersertipikat). Oleh karena bagaimana**

mungkin suatu obyek jual beli yang sudah terdaftar (sudah bersertipikat) yang tentunya sudah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional setempat ternyata tidak sama dengan hasil pengukuran yang dilakukan setelah penanda tangan akta jual beli. Sekiranya setelah diukur ulang oleh petugas pengukuran dari instansi Badan Pertanahan Nasional setempat, ternyata terdapat perbedaan luas (khususnya jika terjadi kekurangan luas), maka seharusnya kekurangan luas tanah tersebut menjadi tanggung jawab instansi Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini petugas pengukuran yang bersangkutan, dan tidak boleh kekurangan luas tanah tersebut dipaksakan untuk diterima oleh para pihak (penjual dan pembeli). Lain halnya jika klausula Pasal 5 blanko akta jual beli dimaksud di atas diperuntukkan/diterapkan terhadap jual beli yang obyeknya belum terdaftar. Oleh karena itu perlu dipertegas di dalam buku Pedoman Pengisian Akta Jual Beli bahwa klausula yang demikian merupakan, klausula pilihan sehingga dapat dikesampingkan / dicoret.

Jika disimak isi blanko akta jual beli sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat dikatakan bahwa meskipun pemerintah melakukan standarisasi/penyeragaman/blanko akta jual beli hak atas tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juncto PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997

tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah dengan mencetaknya secara sentral, pembuatannya/cara penutupan perjanjiannya harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, namun pemerintah di sini bukan sebagai pihak yang akan memperoleh keuntungan dengan standarisasi tetapi hanya bertindak sebagai regulator. blanko akta jual beli hak atas tanah hanya memuat/berisi hal-hal pokok/esensial untuk sesuatu jual beli hak atas tanah, sedangkan hal-hal lainnya yang merupakan klausula baru/tambahan tidak diaturnya. Meskipun demikian, karena di dalam blanko akta jual beli masih dimungkinkan dilakukannya penambahan klausula-klausula baru, perubahan terhadap klausula-klausula yang sudah ada bahkan dengan menambah lembaran/halaman baru, maka hal tersebut **berarti penjual dan pembeli diberi kesempatan mengatur/memperjanjikan hal-hal yang dianggapnya penting tetapi belum tercetak di dalam blanko akta jual beli tersebut dan karenanya penjual dan pembeli masih diberi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dalam akta jual beli hak atas tanah.**

**Selanjutnya Penyeragaman blanko akta jual beli tersebut dimaksudkan agar pembuatan akta jual beli, baik yang dibuat oleh PPAT profesional, maupun yang dibuat oleh PPAT Camat adalah**

untuk mempermudah pemeriksaan/ pengawasan yang dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional. Karena jika tidak demikian, maka akan muncul akta jual beli hak atas tanah yang bermacam-macam isi dan bentuknya, hal ini bisa disebabkan karena perbedaan persepsi, kepentingan dan selera masing-masing PPAT bahkan mungkin selera penjual atau pembeli.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa meskipun blanko akta jual beli hak atas tanah telah distandarisasi oleh pemerintah, baik, bentuk dan cara pembuatannya, tetapi oleh karena Para pihak (penjual dan pembeli) masih diberi kebebasan untuk mengadakan perubahan terhadap klausula yang sudah ada di dalam blanko akta jual beli hak atas tanah dan dalam kaitannya dengan syarat otentitas dari suatu akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka dapat dikatakan bahwa blanko akta jual beli hak atas tanah tersebut tidak sepenuhnya melanggar asas kebebasan berkontrak.

#### **B. Penambahan Klausul Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Bila akta jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang merupakan blanko akta yang telah distandarisasi oleh pemerintah, di dalamnya sudah diatur hal-hal yang secara yuridis merupakan hal-hal yang dianggap esensial untuk suatu jual beli hak

atas tanah, misalnya mengenai obyek (meliputi, jenis dan nomor hak, tanggal dan nomor surat ukur/gambar situasi, luas serta letak obyek yang dijual belikan) dan harga penjualan/pembelian. Di samping itu juga memuat pernyataan dari penjual bahwa obyek jual beli dimaksud tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang, baik yang tercatat dalam sertipikat maupun yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun juga, demikian juga sudah diatur mengenai domisili hukum penjual dan pembeli jika terjadi masalah dikemudian hari.

Di dalam blanko akta jual beli hak atas tanah, tidak semua hal-hal yang berhubungan dengan jual beli tersebut telah tercetak di dalamnya, seperti misalnya barang-barang apa saja yang turut dijual, apakah juga bangunannya atau tanamannya, karena seperti diketahui bahwa mengenai hukum tanah yang diatur di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas hukum adat (Pasal 4 UUPA) yaitu asas "pemisahan horizontal", yang artinya bahwa pemegang hak atas tanah tidak dengan sendirinya juga sebagai pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut atau sebagai pemilik tanaman yang tertanam di atas tanah tersebut. Tetapi biarpun demikian dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi bangunan dan tanaman di atas tanah

tersebut. Oleh karena itu untuk mengakomodasi kepentingan penjual dan pembeli di dalam transaksi jual beli hak atas tanah, di dalam blanko akta jual beli hak atas tanah masih terdapat pasal-pasal yang masih kosong untuk diisi dengan klausula-klausula tambahan dan jika tidak cukup, dimungkinkan dilakukan penambahan lembaran/halaman baru yang terpisah dengan formulir/blanko akta jual beli yang dicetak secara sentral, asalkan setiap lembaran/halaman baru tersebut dibagian atasnya dituliskan nomor akta dan nomor seri blanko akta jual beli tersebut dan dibagian akhir dari lembaran tambahan tersebut ditanda tangani oleh para penanda tangan yaitu penjual, pembeli, para saksi dan PPAT yang bersangkutan. Untuk tempat/bagian, blanko akta yang sudah disediakan tetapi tidak dipergunakan harus dicoret/ditutup dengan garis penuh dan kata-kata yang tidak diperlukan dicoret. Demikian juga dengan penggantian dan perbaikan kata yang dicoret dan tambahan kata-kata yang diperlukan dapat dilakukan diruang kosong (margin kiri) lembaran akta dan disahkan dengan paraf oleh yang menandatangani akta, tetapi dengan ketentuan bahwa hal-hal yang merupakan syarat esensial dari suatu jual beli hak atas tanah tidak boleh dihilangkan. (lihat selanjutnya buku Pedoman Pengisian Akta Jual Beli).

Jika disimak isi blanko akta jual beli sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat dikatakan bahwa meskipun pemerintah

melakukan standarisasi / penyeragaman / blanko akta jual beli hak atas tanah melalui PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dengan mencetaknya secara sentral, pembuatannya / cara penutupan perjanjiannya harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dimana blanko akta jual beli hak atas tanah hanya memuat/berisi hal-hal pokok/esensial untuk sesuatu jual beli hak atas tanah, sedangkan hal-hal lainnya yang merupakan klausula baru/tambahan tidak diaturnya. Meskipun demikian, karena di dalam blanko akta jual beli masih dimungkinkan dilakukannya penambahan klausula-klausula baru, perubahan terhadap klausula-klausula yang sudah ada bahkan dengan menambah lembaran/halaman baru, maka hal tersebut **berarti penjual dan pembeli diberi kesempatan mengatur /memperjanjikan hal-hal yang dianggapnya penting tetapi belum tercetak di dalam blanko akta jual beli tersebut dan karenanya penjual dan pembeli masih diberi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dalam akta jual beli hak atas tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa meskipun blanko akta jual beli hak atas tanah telah distandarisi oleh pemerintah, baik, bentuk dan cara pembuatannya, tetapi oleh karena Para pihak (penjual dan pembeli) masih diberi kebebasan untuk mengadakan perubahan terhadap klausula yang sudah ada di dalam blanko akta jual beli hak atas tanah dan dalam kaitannya dengan syarat otentitas dari**

suatu akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka dapat dikatakan bahwa blanko akta jual beli hak atas tanah tersebut tidak sepenuhnya melanggar asas kebebasan berkontrak.

Dari penjelasan mengenai Kebijakan penambahan klausul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bertentangan dengan kaidah hukum positif dan merupakan pemenuhan kepentingan umum atau kepentingan para pihak dalam melaksanakan asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam KUH Perdata, sekalipun Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan akta jual beli hak atas tanah diatur berdasarkan standar baku.

## BAB IV

### P E N U T U P

#### A. Simpulan

Berdasarkan uraian bahasan tersebut di atas, maka penulis mengemukakan simpulan sebagai berikut :

1. Dari enam macam kebebasan yang terdapat di dalam Asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana telah disebutkan di atas, blanko akta jual beli hak atas tanah hanya memenuhi lima macam kebebasan, yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan para pihak untuk memilih dengan siapa ia akan membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian, kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian dan kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang bersifat opsional. Sedangkan kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian, **tidak diterapkan/ditemukan dalam blanko akta jual beli hak atas tanah.**
2. Penambahan klausul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bertentangan dengan kaidah hukum positif dan merupakan pemenuhan kepentingan umum atau kepentingan para pihak dalam melaksanakan asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam KUH Perdata.

## **B. Saran**

Sejalan dengan simpulan sebagaimana tersebut di atas, maka penulis mengemukakan saran sebagai berikut :

- 1. Agar blanko Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang telah distandarkan tersebut dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak hendaknya dipertahankan kebebasan pihak-pihak untuk mengadakan perubahan atau penambahan dalam blanko akta jual beli hak atas tanah.**
2. Perlunya pencantuman pernyataan dari para pihak yaitu penjual dan pembeli didalam blanko akta jual beli hak atas tanah yang berisi keterangan-keterangan, atau klausula-klausula tambahan yang terdapat dalam akta jual beli hak atas tanah tersebut adalah benar adanya dan sudah disetujui oleh para pihak, sehingga segala akibatnya menjadi tanggung jawab penjual dan pembeli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Felix S Subagyo, *Perkembangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis Di Indonesia 25 Tahun Terakhir*, Naskah Akademis Tentang Kontrak di Bidang Perdagangan, BPHN, Jakarta, 1994.
- Johanes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Cetakan Pertama, CV. Utomo Bandung 2003.
- Johannes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implementasinya Pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Majalah Pro Justitia, (Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 1987).
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 2005).
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001).
- M. Yahya Harahap *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumi, Bandung 1986.
- Muchsan, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Administrasi Negara dan Peradilan Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1981).
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2005).
- Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta : Granit, 2004).
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Edisi Pertama, Cetakan ke-4, (Bandung: Alumni, 2000).
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jak: Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2003), hlm. 42-43.
- Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006).

- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VIII, Mandar Maju, Bandung. 2000.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit Bina Cipta, 1987).
- S. Adiwinata, *Penemuan Hukum Agraria I*, Cetakan I, Pasundan law Faculty Press, Bandung 1997.
- Sri Soedewi Masun Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta, Penerbit Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, 1980).
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali, 1986).
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit PT. Intermedia, 1984).
- Subekti, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1998).
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995)
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Penerbit Liberty, 1986).
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993).

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Cetaklan Keenambelas, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio
- Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan De Pokok Pokok Agraria. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104
- Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1999

Nomor 42

Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris  
Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor  
59

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembar Negara Republik  
Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI  
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI  
Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang  
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **C. Kamus-Kamus**

Kamus Istilah Hukum- Fockema Andreae (Belanda Indonesia),  
Cetakan Pertama Oktober 1983, Penerbit Binacitra,  
Mr.N.E.Algra, Mr.H.R.W.Gokkel. diterjemahkan oleh Saleh  
Adiwinata, SH, A. Teloeke, SH dan H. Boerhanoeddin ST,  
Batoeah, SH.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Cetakan Ketujuh, Tim  
Penyusun kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan  
Bahasa Depertemen Pendidikan Dan Kebudayaan, PN. Balai  
Pustaka, Jakarta, 1996

Kamus Lengkap Bahasa Inggris (Dengan Ejaan Yang Disempurnakan).  
Cetakan ke 4, Hasta, Bandung, 1985, Prof. Drs. S. Wojowasito,  
Drs. Tito wasito W.