

**KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA  
PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA  
WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG  
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)**

**TESIS**



Oleh:

**LELY YULIANA**

N.I.M : 21302000046

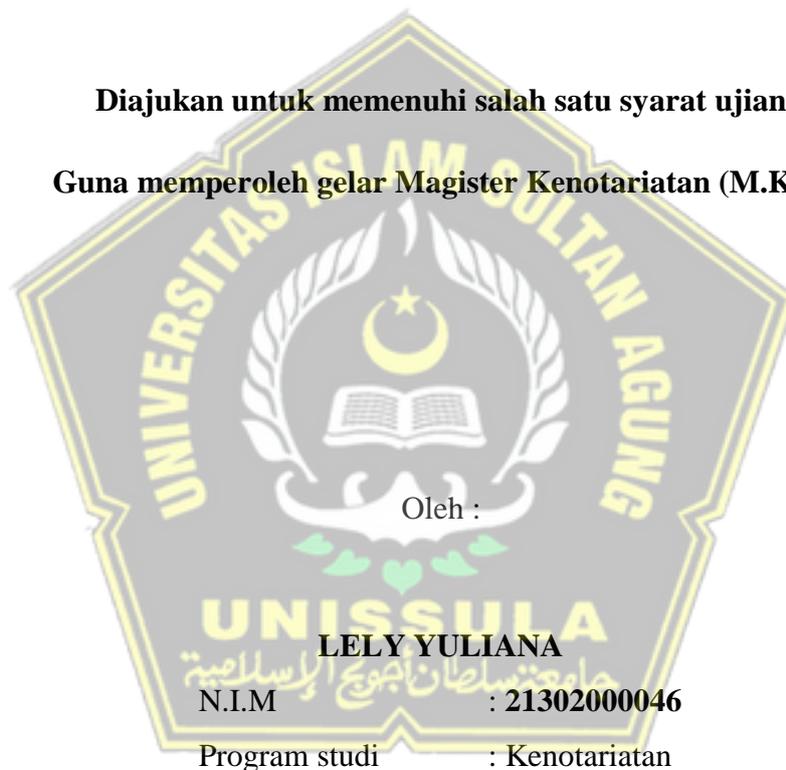
Program studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA  
PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA  
WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG  
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA  
PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA  
WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG  
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)**

**TESIS**

Oleh :

**LELY YULIANA**

N.I.M : 21302000046

Program studi : Kenotariatan

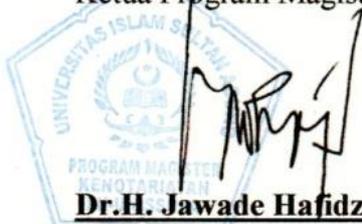
Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr.H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan M.Kn)



**Dr.H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

**KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA  
PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA  
WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG  
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)**

**TESIS**

Oleh :

**LELY YULIANA**

N.I.M : **21302000046**

Program studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 30 Agustus 2022

Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN. 0607077601

Anggota

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

Anggota

**Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.**

NIDN. 168896160017

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Magister Kenotariatan)

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LELY YULIANA  
NIM : 21302000046  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ **Keabsahan Addendum Yang Dibuat Oleh Para Pihak Dibawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN.Kds)**” benar - benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Semarang, Agustus 2022

Yang Menyatakan,



Lely Yuliana

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Lely Yuliana
NIM	:	21302000046
Program Studi	:	Magister Kenotariatan
Fakultas	:	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Tesis dengan Judul :

KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS (Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultn Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022

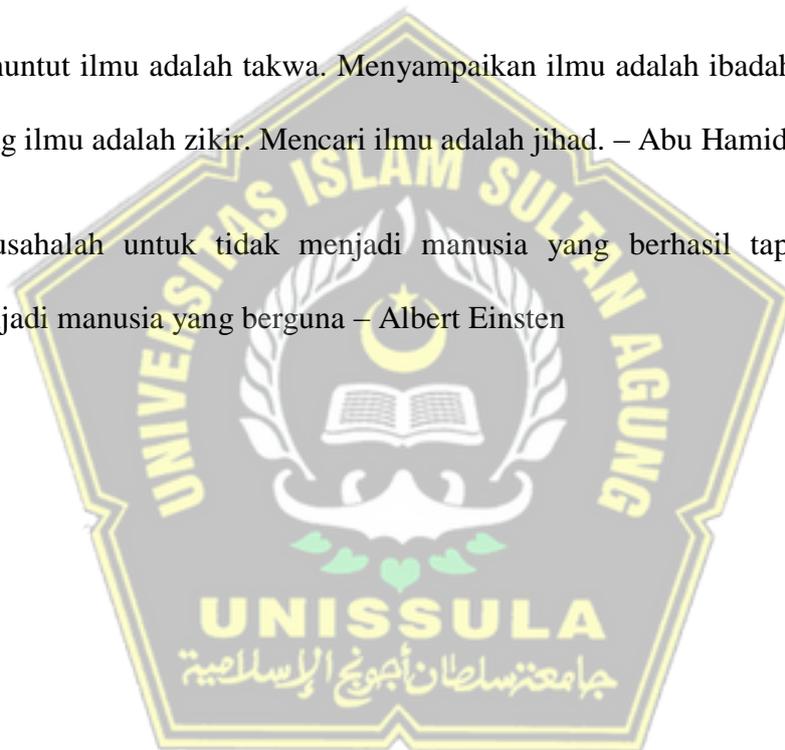
Yang menyatakan,



Lely Yuliana

## MOTTO

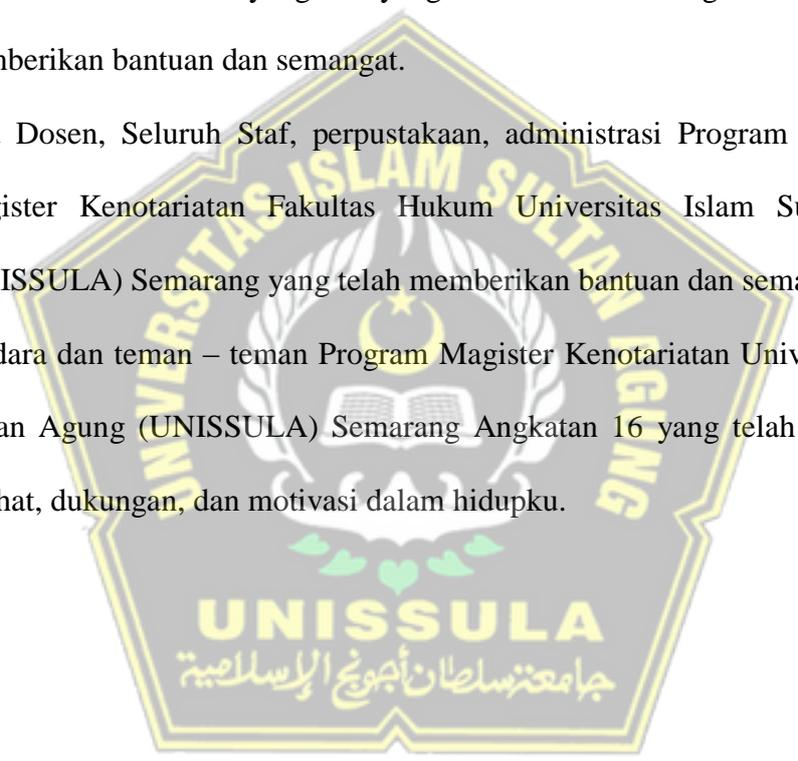
1. Barang siapa yang menunjuki kepada kebaikan, maka ia akan mendapat pahala seperti pahala orang yang mengerjakannya. – HR. Muslim.
2. Ilmu pengetahuan itu bukanlah yang dihafal, melainkan yang memberi manfaat. – Imam Syafi’.
3. Menuntut ilmu adalah takwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad. – Abu Hamid Al Ghazali.
4. Berusahalah untuk tidak menjadi manusia yang berhasil tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna – Albert Einstein



## PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak H. Gatot Kisworo (Alm) dan Ibu Hj. Chelistina (Alm).
2. Suami dan anak – anaku yang selalu memberi semangat.
3. Kakak-kakakku semua yang kusayangi dan seluruh keluarga besar yang selalu memberikan bantuan dan semangat.
4. Para Dosen, Seluruh Staf, perpustakaan, administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan bantuan dan semangat.
5. Saudara dan teman – teman Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Angkatan 16 yang telah memberikan nasihat, dukungan, dan motivasi dalam hidupku.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “KEABSAHAN *ADDENDUM* YANG DIBUAT OLEH PARA PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS (Studi Kasus Putusan Nomor : 15/Pdt/G/2016/PN. Kds)”.

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Islam Sultan Agung (UNISSULA).

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari akan keterbatasan waktu, kemampuan maupun pengetahuan sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan. Oleh karena itu kritik dan saran penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas maupun pembaca untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr.H.Gunarto, S.H.,S.E.,Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

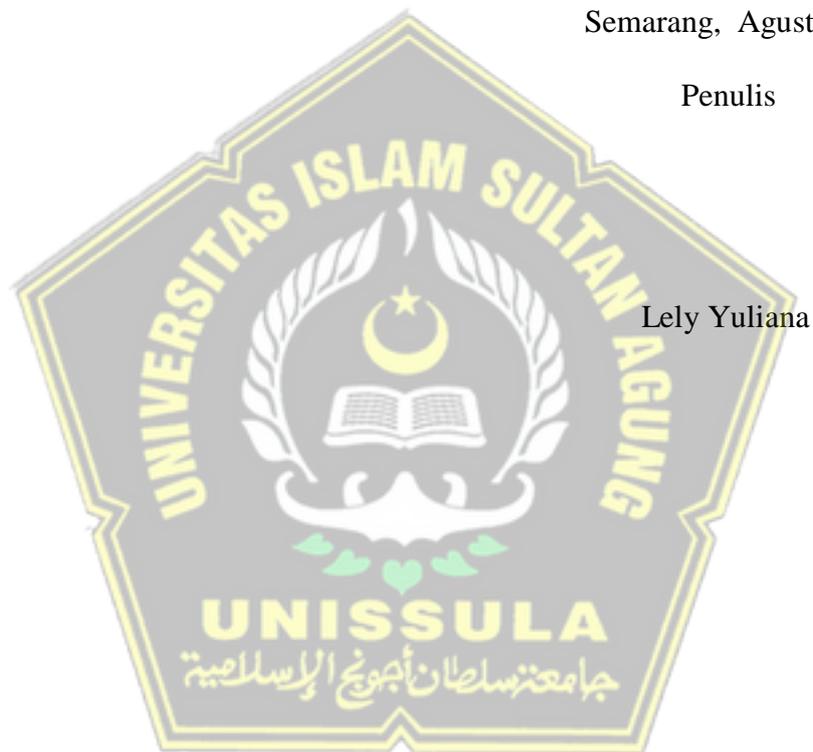
Semarang dan Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan selalu memberikan masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini;

4. Para Dosen Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberikan ilmu dan keteladanan kepada penulis selama menempuh studi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
5. Seluruh Staf, perpustakaan, administrasi dan pengurus Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
6. Seluruh Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) khususnya di Fakultas Hukum Semarang Program Magister Kenotariatan atas dukungan dan bantuannya.
7. Para responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.
8. Kepada teman-temanku satu kelas Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Angkatan 16, yang telah memberikan semangat dan dorongan.

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya. Semoga Allah SWT mengabulkan, Amin.

Semarang, Agustus 2022

Penulis



## ABSTRAK

Permasalahan tanah sering terjadi karena berbagai hal, salah satunya adalah kerjasama dalam pembangunan perumahan di atas lahan salah satu pihak dalam perjanjian kerjasama. Wanprestasi dilakukan dengan sengaja ataupun tidak disengaja oleh salah satu pihak. Ketika salah satu pihak merasa tidak ada keadilan dalam pelaksanaan perjanjian dan ingin mengubah sebagian isi perjanjian dengan memberikan surat di bawah tangan yang berbentuk *addendum*. Isi *Addendum* tersebut sering bertentangan dengan perjanjian pokok yang dibuat dihadapan Notaris. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds serta contoh akta perjanjian kerjasama.

Penelitian ini menggunakan metoda pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu cara pendekatan menggunakan data sekunder sebagai data utama. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan mengadakan penelitian studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen maupun buku-buku yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti.

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa pada dasarnya dalam sebuah perjanjian diperbolehkan untuk menambah *addendum* dengan syarat para pihak sepakat, hal ini dikarenakan dalam penambahan *addendum* untuk menambah, merubah atau menghilangkan sesuatu didalam perjanjian selalu berkaitan dengan perjanjian pokok, sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian. Perjanjian itu sah karena adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal/legal. Kunci utama sebuah *addendum* adalah kesepakatan para pihak sesuai Pasal 1320 KUHPerdara

**Kata Kunci :** Perjanjian kerjasama, wanprestasi, *addendum*, surat dibawah tangan

## ABSTRACT

Land conflicts frequently arise for a variety of reasons, one of which being cooperative housing development on the land of one of the cooperating parties. Default occurs when one of the parties acts purposefully or inadvertently. When one of the parties believes that the agreement has been implemented unfairly and wishes to amend some provisions of the agreement through the use of an underhanded letter in the form of an amendment. The contents of the *addendum* frequently contradict the terms of the principal agreement reached in front of a notary. The purpose of this paper is to determine and analyze the validity of an *addendum* prepared by the parties under the hand in response to the occurrence of a default in the cooperation agreement deed prepared before a Notary, to determine and analyze the judge's legal considerations in deciding the case number 15/Pdt.G/2016/PN.Kds, and to provide a sample cooperation agreement deed.

This study takes a normative juridical method, which is one which relies heavily on secondary data. Secondary data is information gained through library research. Specifically, by examining the relevant laws and regulations, papers, and literatures.

The findings of this study indicate that it is generally permissible to add an *addendum* to an agreement with the consent of the parties. This is because adding an *addendum* to add, change, or remove something in the agreement is always related to the main agreement, as stipulated in Article 1320 of the Civil Code regarding the terms of the agreement's validity. The agreement is effective due to the parties' agreement, the parties' ability to enter into an engagement, a specific topic, and a lawful/legal purpose. The primary component of an addition is the parties' agreement, as defined in Article 1320 of the Civil Code.

**Keywords:** cooperation agreement, default, *addendum*, an underhand letter

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I     PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori.....	9

	G. Metode Penelitian.....	13
	H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II	KAJIAN UMUM.....	21
	A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	21
	B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	26
	C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	33
	D. Tinjauan Umum Tentang <i>Addendum</i> .....	41
	E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	43
	F. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim.....	47
	G. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Perspektif Islam....	51
BAB III	HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA/LITIGASI.....	60
	A. Keabsahan <i>Addendum</i> Yang Dibuat Oleh Para Pihak Di Bawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Dihadapan Notaris.....	60
	B. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Memutus Perkara 15/Pdt. G/2016/PN. Kudus.....	79
	C. Contoh Akta Kerjasama.....	89
BAB IV	PENUTUP.....	99
	A. Kesimpulan.....	99
	B. Saran.....	101
	DAFTAR PUSTAKA.....	102

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Keberadaan tanah bagi kehidupan manusia sangat penting sejak manusia lahir sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah, dapat dikatakan bahwa kehidupan manusia didunia ini akan terus berhubungan dengan tanah. Lahan terbatas secara kualitas dan kuantitas, di lain pihak kebutuhan manusia untuk kegiatan pembangunan pada dasarnya membutuhkan lahan yang sangat luas untuk dilaksanakan. Karena lahan yang sangat terbatas, pembangunan terkadang berlangsung tanpa mengacu pada pola penggunaan lahan yang baik, sehingga mengakibatkan lahan tidak memberikan manfaat yang terbaik bagi masyarakat.

Tanah mempunyai status yang sangat penting dan mempunyai nilai ekonomi yang cukup besar, sehingga harus diatur dan dikelola oleh lembaga negara yang berwenang di bidangnya. Dalam rangka menciptakan ketertiban di bidang pertanahan, pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Pokok Pertanahan (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 19 (1) UUPA mengatur bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Permasalahan tanah yang sering muncul ditengah-tengah masyarakat pada umumnya terjadi karena berbagai hal, salah satunya adalah kerjasama

dalam pembangunan perumahan di atas lahan salah satu pihak dalam perjanjian kerjasama. Permasalahan yang muncul dalam perjanjian kerjasama yaitu wanprestasi, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun tidak disengaja yang disebabkan faktor lain. Pengertian perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1313 KUHPerdara bahwa Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara.

Bagi pihak yang merasa dirugikan atas perjanjian kerjasama, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri, hal ini sebagaimana pihak yang dirugikan dalam perjanjian kerjasama dalam pembangunan perumahan antara EZ dengan PT GSB, keduanya beralamat di Kabupaten Kudus. Bahwa, dalam perjanjian para pihak EZ dan PT GSB sepakat untuk melakukan Perjanjian Kerjasama di atas sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Kerjasama pada Notaris SY yang teregister Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011.

Isi Akta Notaris menjelaskan bahwa EZ dan PT GSB sepakat untuk mengikatkan diri terhadap perjanjian yang dibuat oleh Notaris, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pelepasan hak;
2. pembayaran harga tanah ;
3. pembagian keuntungan;
4. pengawasan pembangunan proyek perumahan;

5. Transparansi mengenai pengeluaran meliputi biaya operasional seperti gaji, tunjangan, bonus karyawan, biaya transportasi, biaya perijinan, biaya pensertifikatan tanah, biaya pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan Final 5 % (lima persen) dari harga jual.

Selama perjanjian berlangsung EZ sama sekali belum pernah menerima pembagian keuntungan secara adil dari PT GSB sebagaimana tertulis dalam Akta Perjanjian kerjasama yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak di Notaris SY. Pada tanggal 2 Januari 2013, PT GSB melalui Direktornya datang kerumah EZ dengan membawa dan memberikan surat di bawah tangan yakni *addendum* Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 5 Tanggal 13 Agustus 2011 yang harus ditandatangani oleh EZ saat itu juga.

Bahwa ternyata setelah EZ menandatangani *addendum* tersebut, terdapat kesalahan yang teramat fatal terkait nomor perjanjian yang dijadikan sebagai dasar perumusan *addendum* yaitu *Addendum* Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 Tanggal 13 Agustus 2011. EZ tidak pernah merasa menandatangani Akta perjanjian kerjasama nomor 05 tertanggal 13 Agustus 2011. EZ hanya menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 dihadapan Notaris SY.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka terdapat kesalahan yang cukup fatal didalam perjanjian kerjasama antara EZ dengan PT GSB. Akta Notaris merupakan akta autentik, hal ini berbeda dengan akta dibawah tangan. PT GSB dengan memberikan *addendum* kepada EZ jelas

mempunyai maksud atau tujuan tertentu terhadap tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian kerjasama dalam bidang perumahan. Tetapi, PT GSB tidak menyadari bahwa Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris SY adalah bukti autentik perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, Akta Notaris lebih kuat dijadikan alat bukti dibandingkan dengan Akta di Bawah Tangan.

PT GSB juga telah wanprestasi dengan sengaja sama sekali tidak/belum pernah memberikan keuntungan hasil penjualan perumahan sebesar 50% sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Notaris kepada EZ. Oleh karena itu, EZ yang merasa haknya telah dilanggar oleh PT GSB mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Kudus yang teregister dalam perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds. berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul *KEABSAHAN ADDENDUM YANG DIBUAT OLEH PARA PIHAK DIBAWAH TANGAN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS (Studi Kasus Putusan Nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds).*

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds ?
3. Bagaimana contoh akta perjanjian kerjasama ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian tesis ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta perjanjian kerjasama.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini ada 2 (dua) yaitu secara teoritis dan praktis.

#### 1. Secara Teoritis

- a) Hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pada ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata tentang keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan

Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama.

- b) Dari hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama.

## 2. Secara Praktis

- a) Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi informasi dan wawasan kepada masyarakat mengenai keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama.
- b) Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi para praktisi hukum antara lain Notaris dan Pengacara yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu gagasan tentang hubungan antara satu konsep dengan konsep lainnya, yang mampu memberikan gambaran dan asumsi langsung tentang variabel yang akan dipelajari. Dalam melakukan penelitian diperlukan langkah-langkah yang baik dan sistematis untuk menyusun data yang diperlukan untuk penelitian. Langkah-langkah penelitian yang tepat akan menghasilkan penelitian yang baik dan tepat sasaran serta dapat diterapkan pada penelitian selanjutnya. Oleh karena itu, diperlukan kajian konseptual yang baik untuk mendukung penelitian agar lebih terarah dan lebih baik.

### 1. Keabsahan

Keabsahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah: sifat yang sah; kesahan.

### 2. *Addendum*

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, *addendum* adalah tambahan jilid (dari suatu kitab); klausa atau klausa tambahan, misalnya dalam suatu akta. Arti lainnya dari *addendum* adalah klausa atau klausul tambahan dalam suatu perjanjian. *Addendum* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu kontrak atau perjanjian. *Addendum*, bisa dikatakan, berisi dokumen yang membuat perubahan, penambahan, atau pengurangan pada perjanjian atau kontrak asli. Kunci utama *addendum* adalah kesepakatan para pihak.

### 3. Para Pihak

Para pihak yang mengadakan perjanjian adalah orang-orang atau badan hukum yang telah mengadakan suatu perjanjian atau kesepakatan, yang pada akhirnya akan membentuk suatu pertemuan kehendak. Para pihak dalam perjanjian tersebut telah sepakat atau ada kesediaan untuk bertemu atau saling menyepakati. Para pihak tidak memiliki paksaan dan penipuan, serta dapat memberikan persetujuan tersurat maupun tersirat.<sup>1</sup>

#### 4. Dibawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

#### 5. Wanprestasi

Wanprestasi adalah lalai atau tidak melaksanakan kewajiban baik disengaja maupun tidak disengaja sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

#### 6. Akta Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

#### 7. Notaris

---

<sup>1</sup> Setiawan, 1979, "Pokok-Pokok Hukum Perikatan" Bina Cipta, Bandung, hal. 214

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

#### **F. Kerangka Teori**

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan landasan teori, seperti yang dikatakan Solly Lubis bahwa landasan teori adalah kerangka gagasan atau pendapat, teori, prinsip atau konsep yang digunakan untuk menemukan suatu kasus atau masalah. Untuk mempertimbangkan suatu masalah hukum, bahasan yang relevan adalah bila dikaji dengan menggunakan teori-teori hukum. Konsep hukum, prinsip hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menjelaskan pengertian hukum dan konsep-konsep hukum, yang relevan untuk memecahkan masalah yang timbul dalam penelitian hukum.<sup>2</sup>

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori-teori hukum sebagai berikut :

##### **1. Teori Keadilan**

Keadilan biasanya dipahami sebagai sikap dan watak yang menyebabkan orang berbuat dan mengharapkan keadilan adalah keadilan,

---

<sup>2</sup> Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 54

sedangkan sikap dan watak yang menyebabkan orang berbuat dan mengharapkan ketidakadilan adalah ketidakadilan. Pada umumnya orang yang melakukan ketidakadilan adalah orang yang tidak taat hukum (*illegitimate, lawless*) dan orang yang tidak adil (*unjust*), maka orang yang melakukan keadilan adalah orang yang taat hukum dan adil. Karena perbuatan membuat/mengikuti hukum adalah benar, maka segala tindakan legislatif oleh pembuat undang-undang sesuai dengan aturan yang berlaku adalah benar. Tujuan dibuatnya undang-undang adalah untuk mencapai kemajuan bagi kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, segala tindakan yang cenderung menciptakan dan memelihara kebahagiaan masyarakat adalah benar.

Keadilan yang utuh tidak hanya mencapai kebahagiaan bagi diri sendiri, tetapi juga membawa kebahagiaan bagi orang lain. Keadilan, dipahami sebagai tindakan mencapai kebahagiaan diri sendiri dan orang lain, keadilan adalah nilai. Keadilan dan nilai dalam hal ini adalah sama tetapi sifatnya berbeda. Karena hubungan seseorang dengan orang lain adalah keadilan, tetapi sikap tertentu seperti itu tidak memiliki status sebagai nilai. Ketidakadilan dalam hubungan sosial erat kaitannya dengan keserakahan yang merupakan ciri utama dari tindakan tidak adil.

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul Etika Nichomachea sebagaimana dikutip oleh M. Agus Santoso menjelaskan pemikirannya tentang keadilan, bagi Aristoteles, hal yang paling penting yaitu mematuhi hukum (tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain,

keadilan adalah suatu hal yang sangat penting dan ini bersifat umum. Keadilan menurut Aristoteles, selain keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral tertentu, yang menyangkut sikap masyarakat dalam bidang-bidang tertentu, yaitu pengertian hubungan baik antar manusia dan keseimbangan antara keduanya. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan dalam jumlah dan proporsi. Ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam arti kesetaraan. Secara numerik serupa, setiap manusia diidentifikasi dengan satu unit. Misalnya, semua orang sama di depan hukum. Kemudian, proporsionalitas berarti memberi orang apa yang menjadi haknya, sesuai dengan kemampuan dan prestasinya.<sup>3</sup>

Pendapat Aristoteles ini dikutip oleh Hyronimus Rhiti, yang menyatakan bahwa untuk memahami keadilan dalam arti persamaan. Secara numerik serupa, setiap manusia diidentifikasi dengan satu unit. Misalnya, semua orang sama di depan hukum. Kemudian, proporsionalitas berarti memberi orang apa yang menjadi haknya, sesuai dengan kemampuan dan prestasinya. Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dan keadilan pemyarakatan. Menurutnya, keadilan distributif adalah keadilan yang diterapkan dalam hukum publik, mengenai distribusi dan pengumpulan kekayaan dan barang-barang lain yang diperoleh anggota masyarakat. Keadilan korektif melibatkan dengan memperbaiki

---

<sup>3</sup> M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, hal. 242.

masalah, dengan cara memberi kompensasi kepada pihak yang dirugikan, atau memberikan hukuman yang sesuai kepada pelaku kejahatan.<sup>4</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto sebagaimana dikutip oleh Soeroso, didefinisikan sebagai probabilitas dalam situasi tertentu:<sup>5</sup>

- a. Ada aturan yang jelas, koheren, dapat dicapai, ditetapkan dan diakui oleh Negara (kekuasaan).
- b. Badan pengatur (pemerintah) menerapkan aturan hukum secara konsisten dan terikat untuk mengikuti dan mematuhi aturan tersebut.
- c. Warga terutama menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan ini.
- d. Hakim (peradilan) bersifat independen dan tidak menganggap selalu menerapkan aturan hukum tersebut dalam menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan harus dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah kepastian bahwa hukum harus diterapkan dengan benar. Kepastian hukum mensyaratkan bahwa upaya penyesuaian hukum di dalam hukum dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang dan berkompeten, sehingga aturan tersebut memiliki aspek hukum yang dapat menjamin kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai aturan yang harus dipatuhi.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hal. 241.

<sup>5</sup> Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

<sup>6</sup> Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 103.

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berkaitan dengan pengertian kepastian hukum. Kepastian hukum dalam penegakan hukum tidak dapat dilepaskan sepenuhnya dari perilaku manusia. Kepastian hukum tidak mengikuti prinsip “pencet tombol” (*push the button*), melainkan sesuatu yang cukup kompleks, di mana banyak faktor yang terkait dengan unsur ekstralegal itu sendiri. Berbicara tentang kepastian, sebagaimana dikatakan Radbruch, lebih tepat untuk memastikan keberadaan regulasi itu sendiri atau kepastian regulasi (*sicherheit des rechts*).<sup>7</sup>

#### **G. Metode Penelitian**

Metodologi penelitian merupakan rencana penelitian yang penting, artinya setiap kegiatan penelitian tercermin dalam metode penelitian. Metode ilmiah adalah prosedur untuk memperoleh pengetahuan yang dikenal sebagai sains. Dengan kata lain, sains atau ilmu adalah pengetahuan yang diperoleh dengan metode ilmiah. Tanpa metode ilmiah, sains sebenarnya bukanlah sains atau ilmu, melainkan kumpulan pengetahuan tentang berbagai fenomena tanpa menyadari keterkaitan antara gejala yang satu dengan gejala lainnya.<sup>8</sup>

#### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif , yaitu suatu pendekatan terhadap masalah yang perlu diperhatikan atas dasar asas-asas hukum, norma hukum, peraturan hukum yang berlaku dan teori-

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, hal. 135-136.

<sup>8</sup> Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 44.

teori hukum yang relevan memberikan kerangka pembuktian atau kerangka untuk memastikan kebenaran fakta. Pendekatan yuridis normatif adalah suatu metode atau suatu tata cara yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian, pertama-tama dengan meneliti data-data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data-data lapangan. Pendekatan yuridis atau hukum dimaksudkan agar pendekatan tersebut dikaji dari sudut pandang hukum, yang merupakan sudut pandang sekunder yang diambil. Penelitian yuridis atau hukum adalah penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

Johnny Ibrahim mengemukakan bahwa penelitian hukum secara normatif adalah proses penelitian ilmiah yang berusaha mencari dan menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmiah dari pandangan normatifnya. Pandangan normatif disini tidak hanya terbatas pada peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup> Menurut Peter Mahmud, penelitian hukum bersifat normatif, bukan sekedar penelitian hukum positivis. Aturan tidak hanya dipahami sebagai hukum aktif, yaitu aturan yang dibuat oleh politisi yang memegang jabatan lebih tinggi.<sup>10</sup>

Dengan demikian pendekatan hukum normatif atau yuridis normatif adalah studi yang bertujuan untuk membangun hubungan antara prinsip-prinsip hukum yang berlaku dengan apa yang terjadi dalam kenyataan yang ada di masyarakat. Selain itu, penelitian yang dilakukan berupa

---

<sup>9</sup> Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Cet I, Malang, hal. 33

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cet. Ke 2, Jakarta, hal. 35.

penelitian normatif untuk mengetahui teori-teori yang berkaitan dengan terjadinya dan bekerjanya hukum.

Dalam hal ini yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama, selanjutnya data tersebut dianalisis guna untuk membuat kesimpulan terhadap permasalahan yang sedang diteliti.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, artinya hasil penelitian nantinya akan digambarkan system dan masalah hukumnya serta analisa hukumnya. Penelitian *deskriptif* analitis dimaksudkan untuk menggambarkan hubungan antara akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris dengan *addendum* yang dibuat dibawah tangan. Tujuan penelitian *deskriptif* merupakan penelitian yang memberikan gambaran/lukisan objek yang diteliti tentang suatu hal di tempat tertentu dan pada saat tertentu, dalam hal ini yang ada ada hubungannya dengan objek penelitian yaitu keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta

perjanjian kerjasama, selanjutnya data tersebut dianalisis guna untuk membuat kesimpulan terhadap permasalahan yang sedang diteliti.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan metode pendekatan dalam penelitian ini, maka data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*), meliputi penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen, dan buku-buku yang ada hubungannya dengan pokok bahasan yang dipelajari atau diteliti.<sup>11</sup> Dalam hal ini yang ada kaitannya dengan hubungan keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris.

Data sekunder terdiri dari :

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan untuk penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang erat hubungannya dengan judul dan masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Dalam hal ini yang termasuk bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>11</sup>Suwartono, 2014, *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, Andi Ofset, Yogyakarta, hal. 52.

- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris;
- 5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds;

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu dokumen atau bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, bahan hukum sekunder memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer untuk analisis dan pemahaman yang lebih jelas.

Dalam penelitian ini yang termasuk bahan hukum sekunder yaitu :

- 1) Buku-buku yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti;
- 2) Kamus hukum
- 3) Jurnal-jurnal hukum yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier Bahan – bahan pendukung/penunjang atau referensi untuk memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain :

- 1) Kamus hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Pedoman EYD
- 4) Ensiklopedia
- 5) Majalah dan surat kabar

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Bagian terpenting dari sebuah penelitian yaitu memperoleh data yang benar, akurat dan jelas, data yang benar akan menghasilkan penelitian yang benar dan akurat. Pengumpulan data dilakukan untuk tujuan memperoleh data dan informasi yang kemudian data tersebut akan digunakan untuk mencapai tujuan penelitian.

Metode pengumpulan data dengan metode yuridis normatif menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*), meliputi penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen, dan buku-buku yang ada hubungannya dengan pokok bahasan yang dipelajari atau diteliti.<sup>12</sup> Dalam hal ini yang ada kaitannya dengan hubungan keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris.

---

<sup>12</sup>Suwartono, 2014, Loc.cit.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengatur dan mengurutkan data, mengorganisasikan data dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.<sup>13</sup> Berdasarkan metode pendekatan, maka metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Menurut H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, analisis kualitatif bertujuan melakukan melakukan penafsiran fenomena sosial.<sup>14</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

### BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

### BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi teori-teori hukum, asas-asas hukum, konsep-konsep hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul penelitian, yaitu Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Akta, , Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang *Addendum*, Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam perspektif Islam.

<sup>13</sup> H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 145.

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 77.

### BAB III. HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN AKTA/LITIGASI

Dalam bab ini berisi data-data hasil penelitian dan pembahasan, tentang keabsahan *addendum* yang dibuat oleh para pihak di bawah tangan akibat terjadinya wanprestasi akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris, pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutus perkara nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds dan contoh akta perjanjian kerjasama.

### BAB IV. PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran sebagai solusi atau jalan keluar dari permasalahan yang ada.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, notaris adalah seseorang yang memiliki surat kuasa dari pemerintah, khususnya Kementerian Kehakiman, untuk memberi kesaksian dan menyetujui akta, wasiat, perjanjian, dan lain-lain.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pengertian notaris adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta autentik, kecuali akta yang dibuat oleh pejabat publik lain. Misalnya, akta tanah harus dibuat oleh PPAT dan akta kelahiran harus dibuat oleh catatan sipil.

Pengertian umum notaris adalah profesi bagi orang-orang yang telah dididik di bidang hukum dan diberi wewenang oleh pemerintah untuk dapat menuntut, terutama sebagai saksi resmi pada saat menandatangani suatu akta.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UU Jabatan Notaris), Pengertian Notaris adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham), hal ini sebagaimana diatur Pasal 2 UU Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”. Menurut Habib Adjie Notaris dalam menjalankan kekuasaan negara (jabatannya) yang diterimanya bukan hanya sebagai profesi semata, dalam menjalankan jabatannya Notaris juga diberikan hak untuk memakai lambang Negara yaitu Burung Garuda.<sup>15</sup>

## 2. Tugas Dan Wewenang Notaris

Tugas Notaris adalah membangun hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk dan format tertentu yaitu secara tertulis sehingga menjadi akta autentik. Notaris adalah orang yang membuat banyak dokumen dalam proses hukum<sup>16</sup> Selain itu tugas Notaris adalah memberikan bantuan dalam pelaksanaan pembuatan akta autentik. Maka, penting bagi Notaris untuk mengetahui ketentuan undang-undang agar masyarakat yang tidak mengetahui atau tidak memahami undang-undang dapat memahami dengan baik dan tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Selain itu, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum mensyaratkan bahwa perdagangan hukum dalam kehidupan manusia memerlukan alat bukti

---

<sup>15</sup> Habib Adjie., 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 40.

<sup>16</sup> Tan Thong Kie Studi Notariat, 2000, *Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve,hal. 159.

yang secara jelas mendefinisikan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat hukum.<sup>17</sup>

Selain tugas Notaris yang disebutkan diatas, juga diterangkan mengenai kewenangan Notaris yang diatur dalam UU Jabatan Notaris. Kewenangan Notaris telah diatur dalam Pasal 15 UU Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>17</sup> Nawaaf Abdullah & Munsyarif Abdul Chalim, “Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2508/1871>, diakses pada tanggal 19 Januari 2022 pukul 22.19 WIB

- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban yang dapat dilihat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu:

- a. bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;

- c. melekatkan surat dan dokumen seta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau dari daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan

pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Akta adalah dokumen yang dibuat untuk mencatat suatu peristiwa penting, kemudian ditandatangani oleh seorang pejabat.

Beberapa pengertian akta, yaitu :

- a. Menurut Bank Indonesia, pengertian Akta adalah pernyataan tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan untuk membuktikan kebenaran atau maksud yang dinyatakan dalam suatu dokumen (akta).

- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan (pernyataan, pengakuan, keputusan, keterangan dan lain-lain) tentang fakta atau peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian bahwa akta adalah surat yang didalamnya memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang diberi tanda tangan dan dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>18</sup>
- d. Dalam Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 disebutkan mengenai pengertian akta yaitu : “Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.
- e. Pengertian Akta dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa : “Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

---

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.149.

## 2. Macam – Macam Akta

Akta Notaris berdasarkan bentuknya dibagi menjadi dua macam yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Berikut penjelasan mengenai akta autentik dan akta dibawah tangan :

### a. Akta Autentik

HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg menjelaskan pengertian akta autentik yaitu : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu’.

Pengertian akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, adalah “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat”.

Akta autentik menurut Husni Thamrin adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu oleh penguasa berdasarkan ketentuan dalam undang-undang, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang

mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>19</sup>

b. Akta di Bawah Tangan

Akta dibawah tangan dapat diartikan sebagai akta yang dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa adanya campur tangan oleh pihak lain atau hanya para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut. Akta dibawah tangan tanpa kehadiran seorang saksi untuk ikut menandatangani, kedudukan saksi sangatlah penting, karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Pasal 1877 KUHPderdata menerangkan bahwa, “ Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan”. Untuk pembuatan akta dibawah tangan tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja sebagaimana diatur Pasal 1874 KUHPderdata dan Pasal 286 RBg. Akta di Bawah Tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPderdata menyebutkan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang

---

<sup>19</sup> Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 11

ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Undang - Undang Jabatan Notaris juga mengatur tentang akta dibawah tangan. Menurut UU Jabatan Notaris. Akta dibawah tangan dibagi menjadi dua yaitu akta dibawah tangan yang dilegalisasi dan akta dibawah tangan diwaarmeking, dan diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a dan b UUN, berbunyi :

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Akta autentik berdasarkan pihak yang membuatnya dibagi menjadi 2 yaitu :

a. Akta Para Pihak (*partij akte*)

Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang berisikan apa yang diinginkan oleh para pihak. Para pihak akan mengadakan suatu peristiwa menjual/membeli selanjutnya notaris akan membuat atau merumuskan keinginan para pihak tersebut dalam suatu akta.

*Partij akte* atau akta para pihak ini mempunyai kekuatan sbagai bukti sempurna bagi para pihak termasuk para ahli warisnya dan orang - orang yang menerima hak dari para pihak itu.

Pasal 1870 KUH Perdata mengatur tentang *partij akte* ini. Mengenai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur, jadi *partij akte* adalah

- 1) Kehendak atau keinginan ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Akta yang berisi tentang keinginan para pihak

b. Akta Pejabat (*Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte*)

Akta Pejabat atau *Relaas Akte* berisikan keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini berisikan keterangan dari satu pihak saja, yaitu pihak pejabat yang membuatnya. Akta Pejabat ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya akta kelahiran.

Jadi *Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte* merupakan :

- 1) Inisiatif ada pada pejabat.
- 2) Akta yang memuat keterangan tertulis dari pejabat pembuat akta.<sup>20</sup>

3. Fungsi Akta Notaris

Fungsi akta Notaris sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan sebagai alat bukti (*probationis causa*), yaitu:<sup>21</sup>

a. Fungsi Formil (*Formalitas Causa*).

<sup>20</sup> Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang :, hal 154-155

<sup>21</sup> Syamsul Sidharta, 2010, *Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik*, Prenada Media, Jakarta, hal 15.

Fungsi formil akta yaitu untuk menyempurnakan atau melengkapi suatu perbuatan hukum tetapi bukan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut sehingga harus dibuatkan suatu akta. Perbuatan hukum harus dibuatkan secara tertulis, baik akta autentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna oleh para pihak. Contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan atau dibuatkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah Pasal 1610 KUHPerdara tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian.

b. Fungsi Alat Bukti (*Probationis Causa*).

Tujuan membuat akta (autentik ataupun dibawah tangan) dengan sengaja oleh para pihak adalah untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis dari suatu perjanjian tidaklah membuat sahnya perjanjian, tetapi supaya akta tersebut dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan atau konflik dikemudian hari. Kohar mengemukakan bahwa fungsi akta autentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna bagi para pihak tetapi masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.<sup>22</sup> Terhadap pihak ketiga akta autentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.

Dalam Pasal 1870 KUHPerdara menjelaskan fungsi akta autentik yaitu “Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari

---

<sup>22</sup> Sidah, *Legalisasi Akta di Bawah Tangan*, <http://hukumonline.co.id/2010/08/legalisasi-aktadibawah-tangan.html>, di akses dari tanggal 14 Januari 2022 pk. 15.03 WIB

mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

### C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian menurut para ahli sebagai berikut :

- a. Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.
- b. Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah persetujuan yang disepakati dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.<sup>23</sup>
- c. Subekti berpendapat perjanjian merupakan peristiwa yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, berdasarkan dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan yang disebut dengan perikatan.<sup>24</sup>
- d. Menurut Wiryo Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan antara dua pihak tentang harta benda, dan salah satu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lainnya berhak untuk meminta pelaksanaan janji tersebut.<sup>25</sup>

Jadi perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menghasilkan perjanjian. Akibat hukum yang timbul dari

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 225.

<sup>24</sup> Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian, cet. ke-23*, Intermasa, Jakarta, hal. 1.

<sup>25</sup> Wiryo Prodjodikoro, 1979, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-VIII, Bale, Bandung, hal. 9.

perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban para pihak. Para pihak memiliki hak dan para pihak harus melaksanakan kewajibannya.

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah , apabila memnuhi ketentuan 1320 KUHPerdara, yaitu :

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

Persyaratan diatas berhubungan dengan subyek maupun obyek perjanjian. Persyaratan a dan b merupakan syarat subyektif dari perjanjian, sedangkan persyaratan c dan d merupakan syarat obyektif dari perjanjian.

### a. Syarat Subjektif

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Para pihak sepakat untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dan diinginkan oleh para pihak.

- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan melakukan perbuatan hukum, yaitu perbuatan-perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Subyek yang dianggap mampu melakukan perbuatan hukum adalah orang dewasa yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum berusia 21 tahun. Menurut undang-undang,

seseorang yang tidak cakap hukum pada akhir perjanjian dapat meminta hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut, jika tidak memintakan pembatalan kepada hakim maka perjanjian itu masih berlaku dan para pihak harus mematuhi.

b. Syarat Objektif

1) suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas obyek perikatannya. Dalam pasal 1333 KUHPerdara ayat (1) menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus mempunyai suatu pokok persoalan. Jika isi pokok dalam perjanjian tersebut, atau objek perjanjian, atau prestasi perjanjian tidak jelas, sulit ataupun tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nietig, void*).

2) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal yaitu dalam perjanjian tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarangi oleh undang – undang atau bertentangan dengan hukum. Hal tersebut diatur dalam KUHPerdara yaitu :

- a) Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa ”suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena

suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

b) Pasal 1336 KUHPerdara menyatakan bahwa “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”.

c) Pasal 1337 KUHPerdara “sebab yang halal yaitu suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum”.

### 3. Asas – Asas Perjanjian

Perjanjian dibuat dan disepakati untuk dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian dapat dibatalkan, jika ada kesepakatan bersama para pihak atau karena alasan – alasan yang sesuai dengan undang – undang.

Dalam perjanjian ada beberapa asas hukum antara lain :<sup>26</sup>

- 1) Asas kontrak sebagai hukum mengatur (*aanvullen recht, optional law*), yaitu para pihak yang sepakat dalam perjanjian akan terikat dan melaksanakan perjanjian sesuai ketentuan hukum yang berlaku,.
- 2) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yaitu asas yang menerangkan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian pada

<sup>26</sup> Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hal.13

prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, dan kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.

- 3) Asas janji yang mengikat / kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), yaitu bahwa perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak untuk mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi perjanjian.
- 4) Asas konsensual (*concensualism*), telah diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sepakat dari para pihak. yaitu jika suatu perjanjian telah dibuat maka perjanjian tersebut telah sah dan mengikat secara penuh.
- 5) Asas *obligatoir*, yaitu asas yang menerangkan bahwa jika suatu perjanjian telah dibuat maka para para pihak telah terikat, tetapi keterikatan itu sebatas pada timbulnya hal dan kewajiban semata-mata;
- 6) Asas itikad baik (*good faith*), yaitu perjanjian yang telah disepakati para pihak harus didasari dengan adanya itikad baik, baik sebelum perjanjian dibuat, pada saat kontrak dibuat, hingga pada berlakunya kontrak. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yang isinya adalah : “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan

yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas-asas yang muncul dari lahirnya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak, asas akan timbul secara tidak langsung karena sifat dari kontrak tersebut adalah menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu, semua asas tersebut di atas bersumber dari lahirnya suatu kontrak atau perjanjian.

Dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Kehakiman pada tanggal 17-19 Desember 1985 telah merumuskan 8 asas hukum perikatan nasional selain asas – asas tersebut diatas, yaitu sebagai berikut:

1) Asas Kepercayaan.

Kesepakatan dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan antara kedua belah pihak bahwa pihak lain akan mencapai prestasinya di masa yang akan datang. Tanpa rasa kepercayaan ini kedua belah pihak tidak dapat mengadakan perjanjian.

2) Asas Persamaan Hak.

Para pihak ditempatkan dalam persamaan, tidak ada perbedaan antara para pihak, meskipun ada perbedaan secara fisik yaitu kulit, bangsa, agama, jabatan, dan sebagainya.

3) Asas Moral.

Perjanjian yang adil, yaitu suatu perbuatan sukarela dimana perbuatan seseorang tidak menimbulkan hak untuk menuntut prestasi pihak lain. Hal ini juga terlihat dalam *zaakwaarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral) yang mempunyai kewajiban (hukum) untuk melaksanakan dan menyelesaikan perbuatannya.

4) Asas Kepatutan

Asas ini dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini beerhubungan dengan ketentuan tentang isi perjanjian.

5) Asas Kebiasaan

Asas ini diatur Pasal 1339 jo 1347 KUHPerdara yang merupakan bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian mengatur tidak hanya pada hal-hal secara tegas, tetapi juga hal-hal yang ada dalam keadaan dan kebiasaan yang dianut.

6) Asas kepastian hukum.

Kepastian hukum yaitu kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak yang sepakat dalam perjanjian.

7) Asas Keseimbangan

Keseimbangan untuk mewujudkan perlindungan dan keadilan bagi para kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakannya perjanjian tersebut.

#### 8) Asas Perlindungan.

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus saling melindungi kepentingannya.

#### 4. Perjanjian Kerjasama

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian perjanjian adalah “perjanjian tertulis atau lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji untuk mematuhi apa yang dinyatakan dalam perjanjian”.

Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sementara itu M. Yahya Harahap berpendapat bahwa dengan adanya perjanjian maka timbullah suatu perikatan, sehingga terjadi hubungan hukum antara mereka yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut..<sup>27</sup>

Suatu perjanjian akan menimbulkan perikatan, suatu perikatan memuat hak dan kewajiban para pihak untuk mengikatkan diri dalam perjanjian itu, atau suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dapat dianggap sebagai undang - undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan pasal tersebut menerangkan bahwa perjanjian yang disepakati para pihak

---

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.6

sama-sama mengikat kedua belah pihak dan perjanjian itu harus ditaati. Apabila terjadi penyimpangan dan pelanggaran perjanjian tersebut oleh salah satu pihak, maka pihak lain dapat mengajukan gugatan karena wanprestas atau melanggar janji.

Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian kerjasama akan menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan perjanjian tersebut, sehingga menimbulkan akibat hukum. Perjanjian kerjasama berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdara termasuk dalam perjanjian *innominaat*.<sup>28</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang *Addendum***

##### **1. Pengertian *Addendum***

*Addendum* adalah klausul dalam suatu kontrak/perjanjian yang dimaksudkan sebagai pasal tambahan yang terpisah dari kontrak/perjanjian utama tetapi secara hukum melekat pada kontrak/perjanjian utama. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, lampiran adalah jilid tambahan (pada buku), lampiran; pasal atau ketentuan tambahan, misalnya dalam suatu Akta. Arti lainnya dari *addendum* perjanjian adalah tambahan pasal atau ketentuan dalam suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa *Addendum* berisi dokumen-dokumen yang menambah, merubah atau mengurangi isi dari perjanjian dan

---

<sup>28</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1995, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, hal. 19

kontrak yang asli. Kunci *addendum* adalah kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata.

## 2. Fungsi Dan Tujuan *Addendum*

Fungsi dan tujuan *addendum* adalah untuk mengatasi hal-hal yang tidak tercakup dalam perjanjian. Atau memodifikasi perjanjian utama untuk masa depan, ketika kondisi berubah dan para pihak ingin mengubah beberapa isi perjanjian. Selanjutnya *addendum* juga menjaga suatu perjanjian agar selalu diterima dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak agar tidak merugikan pihak manapun dalam perjanjian tersebut..

Alasan adanya *addendum* antara lain :

- a) Tidak ada keadilan dalam pelaksanaan perjanjian
- b) Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ada hal yang baru akan dilaksanakan tetapi tidak ada dalam perjanjian yang telah disepakati.

## 3. Syarat *Addendum*

Dasar hukum *Addendum* adalah pasal 1338 KUHPerdata. "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, *Addendum* sah apabila adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian,

kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab (*causa*) yang halal. Jika perjanjian sudah memenuhi persyaratan tersebut, maka para pihak dapat membuat *addendum*.

Syarat sahnya *addendum*, antara lain :

- 1) Adanya perjanjian sebelumnya
- 2) Tidak boleh merubah obyek atau obyeknya harus sama dengan perjanjian sebelumnya
- 3) Akibat adanya *addendum* tidak berpengaruh pada perjanjian sebelumnya atau dalam *addendum* disebut perjanjian sebelumnya tidak berlaku
- 4) Tidak wajib di Notaris, boleh dibawah tangan dengan syarat ada kesepakatan atau disetujui oleh kedua belah pihak sesuai Pasal 1320 KUHPerdota. Apabila salah satu pihak tidak menyetujui atau tidak mau menandatangani, *addendum* itu dinyatakan tidak sah.
- 5) Apabila diperlukan, penandatanganan bisa dihadiri oleh saksi

## E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### a) Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari kata Belanda "*wanprestie*" yang terdiri dari kata "*wan*" dan "*prestige*". Wan dalam bahasa Belanda berarti jelek dan buruk, sedangkan *prestite* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur atau pelaksanaan kewajiban yang timbul dari suatu

hubungan yang mengikat. Wanprestasi berarti prestasi yang buruk (pemenuhan kewajiban). Wanprestasi adalah lalai atau tidak bisa memenuhi atau melakukan kewajibannya yang dilakukan dengan sengaja atau tidak sengaja yang telah diatur dalam perjanjian yang ditandatangani antara kreditur dan debitur.<sup>29</sup>

.Wanprestasi juga dapat didefinisikan bahwa salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar janji yaitu tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat melaksanakannya atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya dalam perjanjian.

Menurut Ahmadi Miru, wanprestasi itu dapat berupa perbuatan sebagai berikut:<sup>30</sup>

- 1) tidak memenuhi prestasi semuanya atau sama sekali
- 2) tidak sempurna melakukan prestasi
- 3) Terlambat melakukan prestasi.
- 4) Melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Jadi wanprestasi adalah suatu perbuatan yang tidak dilaksanakan tepat waktu atau tidak dilakukan dengan sempurna atau tidak dilakukan sama sekali atau semua sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

#### b) Bentuk – Bentuk Wanprestasi

Kesepakatan yang dicapai oleh kedua belah pihak harus tunduk pada syarat-syarat yang telah ditentukan dan patuh pada asas

<sup>29</sup> Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata (BW)*, Jakarta, hal. 180

<sup>30</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajawali Pers, hal. 74

kesepakatan dan kepatutan. Karena kesepakatan yang dicapai harus diterima dan mengikat kedua belah pihak. Pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian/kontrak dengan baik disebut wanprestasi.

Bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:<sup>31</sup>

1) Tidak melakukan apa harus dilakukan

Seorang debitur sama sekali tidak melakukan atau memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Dia tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.

2) Melaksanakan sebagian apa yang dijanjikannya

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Debitur tidak memenuhi prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi

3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sesuai waktunya

Seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Debitur tidak memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi

4) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

---

<sup>31</sup> Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pramadya Paramita, Jakarta., hal. 1

Debitur / salah satu pihak melakukan sesuatu yang di larang dalam perjanjian, misalnya memindahkan tangganan jaminan kepada orang lain.

### 3. Akibat Adanya Wanprestasi

Akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

- a. Perikatan tetap dan masih ada.
- b. Dalam Pasal 1243 KUH Perdata dijelaskan bahwa debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.
- c. Beban resiko ada didebitur untuk kerugian, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur bisa membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

Terjadinya wanprestasi pihak lain dirugikan, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Perjanjian dibatalkan
- b. Pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.

---

<sup>32</sup>“Wanprestasi akibat dalam perjanjian”,  
<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/534/500>, diakses tanggal 16 Januari 2022 pk. 20.35 WIB

- c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- e. Menuntut penggantian atas kerugian.

## F. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim

### 1. Pengertian Putusan

Beberapa definisi pengertian putusan antara lain :

- a. Menurut Andi Hamzah, putusan adalah hasil ataupun kesimpulan dari suatu perkara atau sengketa yang telah dipertimbangkan secara seksama dan dapat berbentuk putusan tertulis maupun lisan.<sup>33</sup>
- b. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa putusan hakim adalah suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk jabatannya itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.<sup>34</sup>

Putusan hakim mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan, yaitu :<sup>35</sup>

- a. Kekuatan mengikat

Suatu putusan pengadilan atau akta autentik dalam pelaksanaan harus menggunakan hak secara paksa untuk melaksanakannya.

Putusan pengadilan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau

<sup>33</sup> Andi Hamzah, 1986, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 485

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta., hlm. 206

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 182

sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Para pihak yang bersangkutan menyerahkan dan mempercayakan sengketa kepada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau diadili, maka pihak-pihak yang sangkutan akan atau harus tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Dalam Pasal 1917 KUHPerdara menjelaskan bahwa putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak.

b. Kekuatan pembuktian

Putusan secara tertulis merupakan akta autentik, bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang bersengketa, yang mungkin akan digunakan untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya.

c. Kekuatan eksekutorial

Tujuan dari putusan adalah untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa guna menetapkan hak atau hukumnya. Putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasikan atau dilaksanakan. Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.

## 2. Macam – Macam Putusan

Putusan Pengadilan dari segi kehadiran para pihak menurut M.

Yahya Harahap :<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 798

a. Segi kehadiran para pihak :

1) Putusan gugatan gugur

Putusan pada saat dijatuhkan dan penggugat tidak menghadiri sidang pada hari yang telah ditentukan.

2) Putusan Verstek

Putusan pada saat dijatuhkan dan tergugat tidak datang pada sidang yang telah ditentukan.

3) Putusan *contradictoir*

Para pihak hadir dalam persidangan saat dijatuhkan putusan

b. Segi isinya sebagai berikut:<sup>37</sup>

1) *Niet Onvankelijk Verklaart* (N.O), artinya tidak dapat diterima gugatannya, yaitu putusan pengadilan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima, karena ada alasan yang dibenarkan oleh hukum. Alasan putusan *Niet Onvankelijk Verklaart*, yaitu :

a) Gugatan tidak berdasarkan hukum;

b) Gugatan tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung yang melekat pada diri Penggugat;

c) Gugatan Kabur (*obscuur libel*);

d) Gugatan masih *premature*;

e) Gugatan *Nebis In Idem*;

f) Gugatan *Error in Persona*;

---

<sup>37</sup> Abdul Manan, 2005, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Prenada media, Jakarta, hlm 299

g) Gugatan telah lampau waktu (daluarsa).

- 2) Gugatan dikabulkan
- 3) Gugatan ditolak
- 4) Gugatan didamaikan
- 5) Gugatan digugurkan
- 6) Gugatan dihentikan (aan hanging)

c. Segi sifatnya sebagai berikut :<sup>38</sup>

- 1) Putusan *declaratoir*, adalah putusan yang amarnya menyatakan suatu keadaan dimana keadaan tersebut dinyatakan sah menurut hukum.
- 2) Putusan *constitutive*, adalah putusan yang bersifat menghentikan atau menimbulkan hukum baru.
- 3) Putusan *condemnatoir*, adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi yang ditetapkan oleh hakim.

d. Segi jenisnya sebagai berikut :<sup>39</sup>

- 1) Putusan sela adalah putusan yang belum merupakan putusan akhir.
- 2) Putusan *preparatoir*, adalah putusan sela yang dipergunakan untuk mempersiapkan putusan akhir, tanpa ada pengaruhnya atas pokok perkara atau putusan akhir.

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 799.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 799.

- 3) Putusan *interlocutoir*, adalah putusan yang isinya memerintahkan pembuktian dan dapat mempengaruhi putusan akhir. putusan insidental, adalah putusan atas suatu perselisihan yang tidak begitu mempengaruhi atau berhubungan dengan pokok perkara.
- 4) putusan provisi, adalah putusan yang menjawab tuntutan provisional yaitu permintaan para pihak yang bersangkutan agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan.
- 5) putusan akhir, adalah suatu pernyataan oleh hakim yang diucapkan dalam persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak yang berperkara dan diajukan kepada pengadilan.

## **G. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Perspektif Islam**

### **1. Pengertian Perjanjian Dalam Hukum Islam**

Suatu perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan “akad”. Kata akad berasal dari al-‘Aqdu, artinya penghubung, hubungan atau hubungan. Menurut etimologi Wahbah al-zuhaili, akad berarti “hubungan antara dua hal, baik hubungan yang nyata maupun penting, dalam arti tertentu”. Sebagai istilah hukum Islam, pengertian akad yang diberikan adalah gabungan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum atas pokok persoalannya.<sup>40</sup> Akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan

---

<sup>40</sup> Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, hal. 68Ibid, hal.69

kewajiban pelaksanaan bagi satu pihak dan hak bagi pihak lain sehubungan dengan pelaksanaan tersebut, dengan atau tanpa kontra prestasi. Kewajiban salah satu pihak menjadi hak pihak lain.

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, antara lain :<sup>41</sup>

- a. Akad adalah hubungan dengan persetujuan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum. Ijab adalah tawaran yang diajukan oleh salah satu pihak sedangkan qabul adalah jawaban atas persetujuan yang diberikan oleh salah satu pihak dalam menanggapi tawaran pihak pertama. Suatu kontrak tidak terjadi ketika pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak berhubungan dengan yang lain karena kontrak merupakan hubungan kehendak kedua belah pihak yang dinyatakan dengan persetujuan dan penerimaan.
- b. Akad adalah perbuatan hukum kedua belah pihak karena akad adalah perjanjian yang menyatakan kehendak pihak lain. Perbuatan hukum sepihak seperti janji pemberian, wasiat, wakaf, atau penetapan hak bukanlah suatu akad, karena tidak dilakukan dua pihak dan tidak perlu dapat diterima..
- c. Tujuan akad adalah untuk menimbulkan akibat hukum, lebih tepatnya adalah hal yang disetujui para pihak karena adanya persamaan kehendak. Dalam hukum Islam akibat hukum akad ini disebut juga “hukum akad”.

---

<sup>41</sup> Ibid, hal.69

## 2. Syarat Dan Rukun Perjanjian Dalam Hukum Islam

Akad merupakan suatu perbuatan yang dilakukan dengan sengaja oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing yang diwujudkan dalam akad.

Dalam ajaran Islam sahnya suatu akad harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah hal yang mutlak dan harus dipenuhi dalam suatu peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah hal yang harus ada untuk suatu peristiwa, dan tindakan tersebut.<sup>42</sup> Rukun akad yang utama dan penting adalah Ijab dan Qabul. Syarat yang harus terdapat dalam rukun yaitu subyek dan obyek dari suatu perjanjian.

Dalam hukum Islam, Syarat dan Rukun Perjanjian antara lain :<sup>43</sup>

### a. Kesepakatan untuk Mengikatkan Diri (*Shighat Al-'Aqd*)

*Shighat al-Aqd* adalah cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan dan merupakan rukun akad yang penting. Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa rukun-rukun akad itu hanya satu, yaitu *shighat al-aqd*. Rukun akad yang lainnya merupakan syarat-syarat akad. Dalam fiqh, *shighat al-aqd* diwujudkan dalam bentuk ijab dan qabul.

### b. Subjek Akad (*Al-'Aqid*)

<sup>42</sup> Fathurahman Djamil, 2001, "*Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*", Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hal.78

<sup>43</sup> Muhammad Ardi, "*Asas-asas Perjanjian ( akad) Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna*" <https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/view/237>, di akses tanggal 16 Januari 2022, pk. 22.41 WIB

Para pihak yang melakukan akad merupakan faktor yang paling penting dalam pembentukan suatu perjanjian, subyek akad adalah orang perseorangan dan yang berbentuk badan hukum.

c. Objek Akad (*Mahal Al- 'Maqud Alaih*)

*Mahal al-Aqd* atau objek akad adalah benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Objek akad dapat berbentuk suatu kemanfaatan, contohnya upah-mengupah, dan tanggungan atau kewajiban, dan kuasa.

d. Tujuan Akad (*Maud'ul 'Aqdi*)

Tujuan dari suatu akad harus sesuai dengan kehendak syara' artinya sesuai dengan ketentuan al – Qur'an dan Hadits, apabila tujuan akadnya adalah bertentangan dengan syara' maka ketidakabsahan dari perjanjian yang dibuat. Tujuan harus dibenarkan oleh syara' yaitu pada saat akan dibuat, berlangsung hingga berakhirnya akad..

3. Asas – asas Perjanjian Dalam Hukum Islam

Hukum Perdata Islam menetapkan beberapa asas perikatan yang berpengaruh kepada pelaksanaan perikatan yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Jika asas-asas ini tidak terpenuhi dalam melaksanakan perikatan, maka akan berakibat batalnya atau tidak

sahnya perikatan yang dibuatnya. Ada 5 (lima) macam asas yang harus ada dalam suatu perikatan, yaitu :<sup>44</sup>

a. Kebebasan (*al-Hurriyah*)

Para pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan tentang objek perjanjian, syarat-syaratnya dan cara-cara penyelesaian sengketa apabila suatu saat terjadi. Tujuan dari asas ini juga untuk menjaga agar tidak terjadi saling menzalimi antara sesama manusia melalui perikatan yang dibuatnya. Asas ini juga dimaksudkan juga untuk menghindari semua bentuk pemaksaan (ikrah), tekanan, penipuan dari pihak manapun. Landasan asas ini adalah QS. Al-Maidah ayat 1.<sup>45</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

b. Persamaan dan Kesetaraan (*al-Musawah*)

Kedua belah pihak yang melakukan perikatan mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dan yang lain. Para pihak yang melakukan kontrak terhadap suatu perjanjian asas ini penting untuk dilaksanakan karena sangat erat hubungannya dengan

<sup>44</sup> Fathurraman Djamil, 2001, “*Hukum Perjanjin Syari’ah*”, Bandung, PT.Citra Aditya Bakhti, hal.249

<sup>45</sup> QS. Al Maidah Ayat 1

penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak serta pemenuhan prestasi dalam perikatan yang dibuatnya. Setiap manusia memiliki kelebihan dan kekurangan maka hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimiliki. Landasan asas ini adalah QS.Al-Hujurat ayat 13.<sup>46</sup>

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya:“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”

c. Keadilan (*al-‘Adalah*)

Dalam perikatan dituntut untuk dapat berlaku benar dalam menyampaikan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam perikatan tersebut. Asas keadilan itu disebutkan dalam QS.Al A’raf ayat 29.<sup>47</sup>

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ ۗ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ ۗ

<sup>46</sup> QS. Al Hujurat Ayat 13

<sup>47</sup> QS. Al A’raf Ayat 29

Artinya : “Katakanlah (Nabi Muhammad): “Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan”. Dan (kata-kanlah): "Luruskanlah muka (diri)mu di setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan keta'atanmu kepada-Nya. Sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepadaNya)”.

d. Kerelaan (*al-Ridha*)

para pihak harus didasarkan kepada kerelaan dalam melakukan perikatan yang dibuat bersama. Kerelaan itu adalah jiwa setiap perikatan yang islami dan dianggap sebagai syarat terwujudnya semua transaksi. Jika asas ini tidak terpenuhi, maka perikatan yang dibuatnya telah dilakukan dengan cara yang batil (*al-akl bil bathil*). Perikatan itu tidak dapat mencapai sebuah bentuk usaha yang dilandasi saling rela antara pelakunya, jika di dalamnya terdapat unsur tekanan, paksaan, penipuan, atau ketidakjujuran dalam pernyataan. Landasan asas ini dalam QS. An-Nisa ayat 29.<sup>48</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

Artinya : ”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”.

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan

<sup>48</sup> QS. An Nisa Ayat 29

antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, atau penipuan.

e. Tertulis (*al-Kitabah*)

Perikatan diharuskan untuk dilakukan secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan atau sengketa di kemudian hari. Semua perikatan yang dilakukan oleh para pihak supaya ditulis, lebih-lebih jika perikatan yang dilakukan itu tidak bersifat tunai dan agar perikatan itu berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukannya. Perikatan perlu dicantumkan secara eksplisit hal-hal yang dapat memberikan kelonggaran bagi para pihak, tidak bersifat kaku dan sulit agar dapat terlaksana dengan baik. Landasan asas ini tertuang dalam QS Al-Baqarah ayat 282.<sup>49</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمًى فَآكْتُبُوهُ<sup>ط</sup> وَلْيَكْتُبَ  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ<sup>ج</sup>  
وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ  
كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ  
فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا  
رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ  
إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا<sup>ط</sup>  
وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ

<sup>49</sup> QS. Al Baqarah Ayat 282

اللَّهُ وَأَقُومُوا لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً

تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا

تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mendiktekan, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN**

##### **AKTA/LITIGASI**

#### **A. Keabsahan *Addendum* Yang Dibuat Oleh Para Pihak Di Bawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Dihadapan Notaris**

Kerjasama pertanahan merupakan pola kerjasama antara pemilik tanah dengan pengembang untuk melaksanakan suatu proyek properti, baik proyek tersebut berupa hunian apartemen, gedung perkantoran maupun produk properti lainnya.

EZ sebagai pemilik lahan dan PT GSB merupakan pengembang pembangunan perumahan, kedua belah pihak mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Lahan berada di kota Kudus dan PT GSB juga berada di kota Kudus, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan kerjasama di bidang perumahan. EZ sepakat dengan PT GSB untuk kerjasama membangun perumahan di atas bidang – bidang tanah milik EZ, dalam perjanjian tersebut EZ sepakat untuk melepaskan bidang-bidang tanah untuk menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT GSB. Kesepakatan EZ dengan PT GSB sebagaimana tersebut tertuang didalam Akta Notaris yaitu Akta Perjanjian Kerjasama, yang dibuat oleh Notaris SY di Kudus, Nomor 11 Tertanggal 13 Agustus 2011. EZ dan PT GSB telah saling sepakat dan mengikatkan diri terhadap perjanjian yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pelepasan hak dengan harga Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu

rupiah) per meter persegi tanah;

yang sekaligus ditegaskan pula oleh Akta Notaris bahwa luas tanah ditentukan berdasarkan luas tanah yang tercatat di dalam masing-masing sertifikat atau tidak berdasarkan hasil pengukuran.

2. Tegas diatur oleh Akta Notaris tersebut bahwa pembayaran harga tanah dilakukan dengan cara :
  - 1) Pinjaman dari Bank Tabungan Negara atau bank-bank lainnya.
  - 2) Dari hasil penjualan rumah; dan
  - 3) Pembayaran dilakukan secara bertahap, tetapi paling lambat setelah semua unit terjual seluruh harga tanah harus terbayar lunas.
3. Objek perjanjian kerjasama merupakan satu proyek yang dibiayai dengan modal bersama pembagian modal antara EZ dan PT GSB masing-masing 50% (lima puluh persen) dan telah ditegaskan oleh Akta Notaris bahwa semua aset kecuali tanah yang telah diinvestasikan menjadi hak bersama antara EZ dan PT GSB.
4. Tegas diatur dalam Akta Notaris Perjanjian kerjasama tersebut bahwa keuntungan yang didapat dari penjualan rumah setelah dikurangi sengan segala macam pengeluaran dan pajak dibagi 2 (dua) yaitu EZ memperoleh 50% (lima puluh persen) dan PT GSB memperoleh 50% (lima puluh persen): dan pembagian hasil bersama ini dilakukan tiap tahu atau setiap saat yang dikehendaki para pihak.

Perjanjian kerjasama antara EZ dan PT GSB, tetapi seiring berjalannya waktu terjadi perselisihan antara EZ dengan PT GSB, yang mana

EZ menggugat PT GSB. Dalam suatu perjanjian terdapat bagian-bagian dimana masing-masing pihak mempunyai kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Hak dan kewajiban ini harus dilaksanakan sesuai dengan akta notaris perjanjian kerjasama. Jika kewajiban itu tidak dilaksanakan atau dengan kata lain tidak memenuhi apa yang dijanjikan, maka dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji). Wanprestasi tersebut disebabkan oleh kelalaian salah satu pihak. Pihak yang dinyatakan wanprestasi belum melakukan apapun seperti yang dijanjikan dan prestasi yang dilakukan terlambat tidak sesuai dengan perjanjiannya.<sup>50</sup>

Dalam kurun waktu pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut, EZ sama sekali belum pernah menerima pembagian keuntungan secara adil dari PT GSB yakni sebesar 50% (lima puluh persen) dari hasil penjualan rumah setelah dikurangi dengan segala macam pengeluaran dan pajak sebagaimana sebagaimana yang diperjanjikan di dalam Akta Notaris Nomor 11 Tanggal 13 Agustus 2011. Perjanjian kerjasama yang dilakukan EZ dengan PT GSB merupakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak, hal ini dapat dilihat dari pembagian keuntungan sebesar 50% untuk EZ dan 50% untuk PT GSB. Pembangunan perumahan melalui kerjasama antara EZ dengan PT GSB dengan cara bagi hasil merupakan cara yang umum dilakukan seperti saat ini, salah satunya dikenal dengan istilah perjanjian Bagi

---

<sup>50</sup> Iqbal Fadhliyan dan Sri Walny Rahayu, *Pelaksanaan Perjanjian Membangun Dan Bagi Hasil Perumahan Dan Ruko Di Banda Aceh*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Hukum Syiah Kuala, Banda Aceh, Vol. 2(3) Agustus 2018, hlm. 13, diakses pada tanggal 21 Januari 2022 pukul 21.15 WIB.

hasil pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan dengan konsep perjanjian bagi hasil ini dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak yang sepakat dalam perjanjian. Perjanjian bagi hasil (*Deelbouw Overeenkomst*) adalah perjanjian hukum antara seseorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini diperbolehkan untuk mengolah tanah yang bersangkutan atau pihak pertama dengan ketentuan – ketentuan yang telah disepakati, hasil pengelolaan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengelola tanah itu.

Perjanjian Bagi Hasil adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf c Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil yakni : “perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam Undang-undang ini disebut : penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak”.

Pada tanggal 02 Januari 2013, PT GSB mendatangi rumah EZ dengan memberikan sebuah surat dibawah tangan tertanggal 02 Januari 2013 yang saat itu juga harus ditandatangani EZ yang berjudul : “*Addendum* Akta Perjanjian Kerjasama No. 05 Tanggal 13 Agustus 2011”.

Pada dasarnya dalam sebuah perjanjian diperbolehkan untuk menambah *addendum* dengan syarat para pihak sepakat (disepakati oleh para pihak), hal ini dikarenakan dalam penambahan *addendum* untuk

menambah, merubah atau menghilangkan sesuatu didalam perjanjian dan menambah dalam suatu perjanjian selalu berkaitan dengan perjanjian pokok yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan bakwa perjanjian itu sah karena adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian, kecakapan para pihak membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal/legal.

Setelah *Addendum* ditandatangani terdapat kesalahan fatal terkait Nomor perjanjian yang diacu sebagai dasar perumusan *addendum* yaitu *Addendum* Akta Perjanjian Kerjasama No. 05 Tanggal 13 Agustus 2011, yang seharusnya adalah Akta perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY. Dalam *Addendum* tertanggal 02 Januari 2013 ternyata berisi pasal – pasal yang muatan materinya bertentangan dengan Akta perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris dan ditandatangani EZ dan PT GSB. *Addendum* yang dibuat secara sepihak dan muatan materinya bertentangan dengan Akta perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011, dan isinya merugikan salah satu pihak , menurut hukum dapat dikualifikasikan telah melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya yang berkaitan dengan syarat obyektif, dimana materi muatan *addendum* yang hanya akta di bawah tangan itu ternyata bertentangan dengan materi muatan Akta Perjanjian Kerjasama yang merupakan akta autentik.

Menurut pasal 1867 KUHPerdara, kontrak dapat berupa kontrak nyata atau kontrak pribadi. Kedua akta tersebut merupakan alat bukti dokumenter, namun ada perbedaan antara keduanya yaitu kekuatan pembuktiannya. Retnowulan Soetantio juga menjelaskan perbedaan kekuatan pembuktian antara surat non-perjanjian dan akta, dengan mengatakan: "Tidak seperti surat biasa, akta sengaja digunakan sebagai alat bukti. Tidak ada kepastian bahwa akta itu akan digunakan di pengadilan kapan saja, bukti, tetapi suatu akta adalah bukti bahwa suatu peristiwa hukum telah terjadi, dan akta adalah alat bukti. Dari pengertian dan uraian di atas, dapat dipahami bahwa suatu perbuatan yang sebenarnya dilakukan oleh atau dalam hal pejabat publik yang berwenang (dalam hal ini kasus notaris dan betapa pentingnya peran bukti dokumenter yang diberikan oleh pejabat lain yang ditunjuk secara hukum).

Ketika seluruh pihak yang tersebut dalam perjanjian telah menyetujui isi dari *addendum*, maka *addendum* akan dimasukkan dalam perjanjian baru. *Addendum* yang sudah ditanda tangani berarti sudah ada kesepakatan antara para pihak. Dalam putusan bahwa *addendum* akta perjanjian kerja sama Nomor 05 tertanggal 13 Agustus 2011 tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan dan kembali pada perjanjian awal yaitu perjanjian Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris, jika dilihat dari keabsahan *addendum* maka *addendum* tersebut adalah sah secara hukum karena para pihak telah menandatangani *addendum* tersebut. Jika isi *addendum* tersebut tidak sesuai dengan

kesepakatan seharusnya para pihak tidak menandatangani atau jika ada paksaan untuk menandatangani *addendum* tersebut, salah satu pihak harusnya membuat gugatan ke pengadilan untuk membatalkan *addendum* tersebut. Jika tidak melakukan gugatan artinya para pihak menerima isi dari *addendum* tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam hukum pembuktian acara perdata tanda tangan dijadikan suatu persyaratan mutlak agar surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Subekti menjelaskan “suatu akta baru dapat dikatakan sebagai akta autentik jika suatu tulisan itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa yang ditandatangani.” Unsur-unsur yang penting suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.” Yahya Harahap juga menjelaskan tanda tangan sangat penting sebagai syarat yang mutlak, agar tulisan yang hendak dijadikan surat, ditandatangani pihak yang terlibat dalam pembuatan tersebut. Yahya Harahap menjelaskan juga “suatu surat atau tulisan yang memuat pernyataan atau kesepakatan yang jelas dan terang, tetapi tidak ditandatangani ditinjau dari segi hukum pembuktian, tidak sempurna sebagai surat atau akta sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tulisan.”

Surat akta yang dikategorikan sebagai akta di bawah tangan jika dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan kekuatan tanda tanganlah yang melekat dalam perjanjian tersebut hingga dapat ditingkatkan akta

dibawah tangan kekuatan pembuktiannya juga mengikat para pihak. Tanpa melepaskan pembuktian bagi hakim untuk menilai pengakuan atas keaslian tanda tangan salah satu pihak itu. Syarat penandatanganan juga ditegaskan dalam Pasal 1869 s/d Pasal1874 KUHPerdara atau Pasal 1 Ordonansi 1867 No. 29. Ketentuan pasal tersebut menegaskan kekuatan tulisan akta di bawah tangan harus ditandatanganinya oleh para pihak. Sedangkan Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan sekiranya pembuatan akta otentik itu dilakukan oleh pejabat yang tidak berwenang, namun akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan saja.

Jadi fungsi tanda tangan dalam suatu surat adalah untuk memastikan identifikasi atau menentukan kebenaran ciri-ciri penandatanganan. Sekaligus penandatanganan menjamin keberadaan isi yang tercantum dalam tulisan tersebut. Menurut Soedikno Mertokusumo menjelaskan bahwa tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Soedikno menguraikan bahwa penandatanganan yaitu membubuhkan nama dari sipenandatanganan sehingga membubuhkan paraf yaitu singkatan tanda tangan saja dianggap belum cukup. Namun itu harus ditulis dengan oleh si penandatanganan sendiri atas kehendaknya sendiri.

Dari pendapat tersebut di atas, baik Yahya Harahap maupun Soedikno memiliki kesamaan pendapat bahwa tujuan dari pada tanda

tangan adalah untuk memastikan identitas dari pihak-pihak yang telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Tujuan dari pada pembubuhan tanda tangan tidak semata-mata berfungsi sebagai identitas para pihak saja, tetapi boleh jadi adalah curahan hati dan pikiran yang telah dipikirkan matang oleh orang tersebut, sehingga pada akhirnya ia sepakat untuk mengikuti segala ketentuan yang telah dirundingkan sebelumnya dengan pihak lain, sebagai syarat sahnya sehingga perjanjian tersebut sah sebagai salah satu bentuk perikatan.

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta dapat berupa Akta Autentik atau Akta di bawah tangan. Terdapat perbedaan diantara keduanya yaitu pada kekuatan pembuktiannya. Perbedaan kekuatan pembuktian antara bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan pula oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa: “Berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belum tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya”.<sup>51</sup> Pentingnya peranan akta autentik sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, yang dalam hal ini adalah Notaris dan pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang.

---

<sup>51</sup>Dedy Pramono, 2015, “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, Lex Journalica Volume 12 Nomor 3, hal. 249

Menurut Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa, suatu akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*), yaitu:<sup>52</sup>

1. Fungsi Formil (*Formalitas Causa*).

Akta mempunyai fungsi formil, artinya bahwa untuk sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, harus dibuatkan suatu akta. Para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta autentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna.

2. Fungsi Alat Bukti (*Probationis Causa*).

Sejak semula para pihak dengan sengaja membuat akta (autentik ataupun dibawah tangan) untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian tidak membuat sahnya perjanjian, agar akta dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan dikemudian hari.

Akta Ada 2 ( dua ) yaitu akta autentik dan akta yang dibuat bawah tangan. Akta - akta tersebut menurut hukum acara perdata merupakan bukti tertulis, namun mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda. Perbedaan antara akta autentik dengan akta dibawah tangan sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. akta autentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan mengenai kepastian tanggal akta dibawah tangan tidak selalu demikian.

---

<sup>53</sup> Lumban Tobing, G.H.S, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga , hal. 83

- b. Grosse dari akta autentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan akta autentik.

Kekuatan pembuktian akta autentik terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu :<sup>54</sup>

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta Notaris. Ukuran untuk menentukan akta Notaris sebagai akta autentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

---

<sup>54</sup> Habib Adjie, *op.cit.*, hal. 18

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.

## 2. Formil (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/ penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, mem buktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan

didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

### 3. Materiiil (*materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/ keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas

dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Hukum acara perdata telah mengatur alat-alat bukti yang dapat digunakan dalam persidangan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1866 Burgelijk Wetboek (BW) alat-alat bukti terdiri dari :

1. Bukti tulisan;
2. Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan; dan
5. Sumpah

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>55</sup> Pasal 1874 KUHPerdata menyatakan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

---

<sup>55</sup> Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 125.

Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, hakim.

Keadilan sering diartikan sebagai sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan. Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan

pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

Akta perjanjian antara EZ dan PT GSB selaku pengembang perumahan sebagaimana telah disepakati dan dibuat oleh Notaris di Kudus tidak melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPdata. Tetapi *addendum* yang dibuat dibawah tangan oleh PT GSB banyak kesalahan sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim. Akta perjanjian EZ dengan PT GSB yang dibuat oleh notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.

Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta *partij* (*partij-acteri*) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.<sup>56</sup> Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang

---

<sup>56</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 109.

menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

Perbedaan akta tersebut diatas erat hubungannya dengan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat (*ambtelijke akte*) atau akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar. Maka akta perjanjian antara EZ dengan PT GSB yang dibuat oleh Notaris di Kudus dengan *addendum* akta dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh pihak PT GSB jelas berbeda. *Addendum* akta dibawah tangan yang di buat oleh PT GSB menguntungkan pihaknya sendiri, sedangkan Akta perjanjian yang dibuat oleh Notaris SY di Kudus berdasarkan kesepakatan dan yang pasti kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Keadilan yang bukan hanya mencapai kebahagiaan untuk diri sendiri, tetapi juga kebahagiaan orang lain. Keadilan sebagai tindakan pemenuhan kebahagiaan diri sendiri dan orang lain, adalah keadilan sebagai sebuah nilai-nilai. Dalam suatu perjanjian hubungan antara keadilan dan kesepakatan yang merupakan

keterikatan, sehingga dalam pembentukan suatu perjanjian harus berdasarkan keadilan.

Keadilan dan tata nilai dalam hal ini adalah sama tetapi memiliki esensi yang berbeda. Sebagai hubungan seseorang dengan orang lain adalah keadilan, namun sebagai suatu sikap khusus tanpa kualifikasi adalah nilai. Ketidakadilan dalam hubungan sosial terkait erat dengan keserakahan sebagai ciri utama tindakan yang tidak fair.

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul Etika Nichomachea sebagaimana dikutip oleh M. Agus Santoso menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan, bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional.

Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan

proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.<sup>57</sup>

Pendapat Aristoteles ini dikutip oleh Hyronimus Rhiti, yang menyatakan bahwa memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya. Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.<sup>58</sup>

Konsep dan makna keadilan sebagai tujuan dibuatnya perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menekankan peran prinsip-prinsip yang terkandung dalam hukum kontrak, antara lain: sebagai kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), prinsip itikad baik (*good iman*), sebagai kepribadian, asas kepercayaan, sebagai persamaan hukum, sebagai keseimbangan, seperti kepastian hukum, prinsip moral, prinsip kepemilikan, dan prinsip perlindungan.

---

<sup>57</sup> M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk Kedua, Kencana, Jakarta, hal. 242.

<sup>58</sup> Hyronimus Rhiti, *loc. Cit.*

Nilai keadilan harus menjadi cerminan sikap menghayati ciri-ciri bangsa Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pancasila dan UUD 1945 didasarkan pada nilai proporsional, nilai keseimbangan, nilai harta benda, itikad baik, dan perlindungan.

*Addendum* tersebut bertentangan dengan perjanjian pokoknya yaitu akta perjanjian kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 dan *addendum* tersebut juga bertentangan dengan rasa keadilan yang merupakan penafsiran secara luas dari ketertiban umum, maka Majelis Hakim memutuskan bahwa *addendum* tersebut batal demi hukum.

**B. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor : 15/Pdt. G/2016/PN. Kds**

Pada dasarnya setiap perjanjian(perjanjian) yang dibuat oleh para pihak harus dapat dilaksanakan secara sukarela atau itikad baik, tetapi dalam kenyataannya kesepakatan yang sering dia buat dilanggar. Pola penyelesaian bisa menjadi dua macam, yaitu melalui pengadilan, dan solusi alternatif perselisihan. Penyelesaian melalui pengadilan merupakan pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara pihak-pihak yang diselesaikan dengan pengadilan. Keputusan itu mengikat. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui penyelesaian sengketa alternatif (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, penyelesaian di luar pengadilan melalui musyawarah, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Setiap masalah yang muncul di bidang perjanjian harus diselesaikan dengan aturan yang berlaku dengan memperhatikan syarat-syarat hukum kesepakatan, prinsip atau prinsip dalam hukum kontrak. Untuk perlindungan dan keadilan yang diwujudkan dalam suatu perjanjian, Perlu menyelaraskan semua asas hukum kontrak, yaitu sebagai kebebasan kontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik, prinsip kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, dan asas perlindungan. Secara keseluruhan, prinsip-prinsip ini saling berhubungan satu sama lain, tidak dapat dipisahkan, diterapkan secara bersamaan, berlangsung secara proporsional dan adil, dan berfungsi sebagai pengikat isi perjanjian., diharapkan penerapan hukum ideal dan dapat dicapai.

Putusan hakim merupakan bagian dari penerapan hukum, yaitu kebenaran hukum dan kepastian hukum. Kepastian hukum yang diberikan dalam putusan hakim merupakan produk penerapan hukum berdasarkan fakta-fakta yang relevan secara hukum yang dihasilkan dari hasil proses penyelesaian perkara di pengadilan.

Permasalahan antara EZ dengan PT GSB muncul, kerana EZ merasa hak-haknya dilanggar/rampas oleh PT GSB, EZ mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Kudus, adapun kronologi permasalahan sebagai berikut :Perjanjian pada awalnya berjalan sesuai rencana tanpa menemui kendala yang berarti, tetapi ditengah perjalanan pembangunan perumahan, PT GSB mendatangi EZ dengan membawa surat dibawah tangan

*Addendum* Akta Perjanjian Kerja Sama No. 05 Tanggal 13 Agustus 2011, dimana surat tersebut tertanggal 02 Januari 2013, pada saat itu EZ menandatangani surat tersebut.

Bahwa setelah EZ menandatangani *addendum* tersebut, terdapat kesalahan yang teramat fatal terkait nomor perjanjian yang diacu sebagai dasar perumusan *addendum* yaitu *addendum* Akta Perjanjian Kerjasama No. 05 Tanggal 13 Agustus 2011, EZ tidak pernah merasa menandatangani sebuah Akta Perjanjian Kerjasama dengan nomor tersebut antara EZ dengan PT GSB, EZ hanya menandatangani Akta nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris SY. Bahwa di dalam *addendum* tertanggal 02 Januari 2013 yang salah penyebutan nomor tersebut berisi pasal-pasal yang muatan materinya bertentangan dengan Akta Notaris yang ditandatangani EZ dengan PT GHB yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY yaitu :

1. Pasal 1 *Addendum* menetapkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tanah siap bangun meter persegi adalah sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
2. Pasal 2 *Addendum* menetapkan RAB untuk tipe sebagai berikut :
  - a. Tipe 36/72, harga jual Rp 126.500.000, dikurangi biaya-biaya menghasilkan laba Rp 5.000.000, per unit;
  - b. Tipe 45/84, harga jual Rp 187.000.000, dikurangi biaya-biaya menghasilkan laba Rp 8.000.000, per unit;

- c. Tipe 69/96, harga jual Rp 297.000.000, dikurangi biaya-biaya menghasilkan laba Rp 12.000.000, per unit;
3. Pasal 3 *addendum* menyebutkan RAB pasal 1 dan pasal 2 tersebut dikelola penuh oleh PT GSB secara tetap, dan EZ mendapatkan hasil secara tetap sebesar 50% dari laba RAB. Apabila terjadi selisih atau perubahan dalam pelaksanaan RAB tersebut merupakan tanggungjawab dan hak sepenuhnya PT GHB.

RAB tanah dan rumah yang menghasilkan laba secara tetap perunit dikelola oleh dikelola penuh secara sendiri oleh PT GSB secara tetap, sementara EZ hanya mendapatkan hasil secara tetap sebesar 50 % dari laba RAB, serta apabila terjadi selisih atau perubahan dalam pelaksanaan RAB menjadi tanggungjawab dan hak sepenuhnya PT GSB, isi *addendum* sebagaimana tersebut di atas jelas bertentangan dengan Akta Notaris (Akta Perjanjian Kerjasama) Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011, yaitu :

- a. Pasal 8 yang mengatur tentang pembagian keuntungan dari hasil penjualan rumah setelah dikurangi pengeluaran dan pajak dibagi dua EZ mendapatkan 50% dan PT GSB 50% dan pembagian bersama ini dilakukan setiap tahun atau setiap saat yang dikehendaki oleh para pihak.
- b. Pasal 4 semua aset tanah yang telah diinvestasikan menjadi hal bersama antara EZ dan PT GSB.

- c. Pasal 5 ayat (1) PT GSB berkewajiban menjalankan usaha bersama ini atas tanggungjawab bersama antara EZ dengan PT GSB
- d. Pasal 5 ayat (2), setiap saat yang dikehendaki berhak mengawasi proyek dalam perjanjian kerjasama ini antara lain memeriksa pembukuan, keadministrasian, keuangan dan kegiatan fisik pembangunan;
- e. Pasal 6 ayat (3), PT GSB jika ingin mengangkat tenaga administrasi, perencana, pelaksana, pengawas, akunting, marketing dan karyawan lainnya adalah dengan persetujuan EZ.

Berdasarkan perjanjian nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011, maka *Addendum* tertanggal 2 Januari 2013 jelas bertentangan perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris SY. Pasal 3 *Addendum* menyatakan bahwa pasal 1 dan pasal 2 tersebut dikelola penuh oleh PT GSB secara tetap, maka dapat ditafsirkan secara gramatikal bahwa kehadiran *addendum* tersebut telah mencabut dan meniadakan materi muatan Akta Notaris yaitu Akta perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang setiap pasal-pasalnya menginginkan pembanguna perumahan yang dilakukan oleh PT GSB mensyaratkan bekerjasama, bukan sebaliknya dikelola penuh oleh PT GSB. Oleh karena itu, EZ mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kudus.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus, menjatuhkan putusan antara lain :

1. Mengabulkan gugatan EZ untuk seluruhnya;

2. Menetapkan sebagai hukumnya sah dan berharga Akta Notaris yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dan dihadapan Notaris SY
3. Menetapkan sebagai hukumnya tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan *addendum* Akta Perjanjian Kerja Sama No. 05 Tanggal 13 Agustus 2011, tertanggal 02 Januari 2013, dan kembali pada perjanjian awal yaitu perjanjian Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris SY.
4. Melaksanakan audit dengan menunjuk auditor yang independen terhadap proyek pembangunan perumahan a quo dan kemudian membagi keuntungan perjanjian kerjasama pembangunan secara adil berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dan dihadapan Notaris SY.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto sebagaimana dikutip oleh Soeroso, mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :<sup>59</sup>

1. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

---

<sup>59</sup> Soeroso, *loc. Cit.*

4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan Michiel Otto sebagaimana dikutip oleh Asikin zainal, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>60</sup>

Jan Michiel Otto berpendapat bahwa hukum harus ditegakkan oleh aparat penegak hukum yang dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.

Untuk melaksanakan kepastian hukum maka Majelis Hakim mengambil pertimbangan - pertimbangan hukum dalam menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut diatas antara lain :

- a. Majelis hakim akan mempertimbangkan *addendum* perjanjian nomor 05 tanggal 02 Januari 2013 adalah tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan karena materinya bertentangan dengan Akta Perjanjian Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011.

---

<sup>60</sup> Asikin zainal, *loc.Cit.*

- b. Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa terdapat perbedaan pada nomor akta perjanjian kerjasama jika dihubungkan dengan alat bukti surat para pihak, dalam alat bukti tersebut diketahui bahwa para pihak yaitu EZ sesuai dengan bukti surat Akta Notariil nomor 11 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY.
- c. Tertulis dalam alat bukti bahwa *addendum* dibuat untuk melengkapi akta perjanjian kerjasama Nomor 05 tanggal 13 Agustus 2013 di Notaris SY, maka apabila dihubungkan dengan akta perjanjian kerjasama *in casu* maka yang seharusnya tertulis adalah tahun 2011 bukan tahun 2013.
- d. Berdasarkan alat bukti brosur harga jual rumah per-tanggal 1 Juli 2012 , brosur harga jual rumah rumah per-tanggal 1 Desember 2014 dan brosur harga jual rumah per-tanggal 1 Juli 2015 dihubungkan dengan keterangan saksi serta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa harga unit rumah di perumahan tersebut sejak dibangun setiap tahun mengalami kenaikan harga, kecuali sejak tahun 2015 sampai 2015 tidak ada kenaikan harga.
- e. Para ahli yang diajukan berpendapat bahwa suatu perjanjian boleh dibuat *addendum* asal disepakati kedua belah pihak, karena *addendum* adalah untuk menambah, merubah dan menghilangkan sesuatu hal dalam suatu perjanjian, dan untuk menambah dalam

suatu perjanjian selalu berkaitan dengan perjanjian pokok. Misal perjanjian jual beli dijual sepihak tidak boleh. Misalnya perjanjian pokok yang dirubah modal patungan 50 : 50 menjadi 2 : 1 harus dengan alasan dan disetujui pihak.

f. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

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

g. Sebagai pertimbangan Majelis Hakim bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, artinya adalah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, artinya semula dianggap tidak pernah melahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan,

h. Dalam Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang

terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan, sedangkan dalam PASal 1337 KUHPerdata disebutkan suatu sebab adalan terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

- i. Karena *addendum* bertentangan dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kerjasama Nomor 11 Tertanggal 13 Agustus 2011 dan *addendum* tersebut bertentangan dengan rasa keadilan yang merupakan penafisan secara luas dari kertertiban umum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa *addendum* tersebut batal demi hukum.
- j. Karena *addendum* akta perjanjian kerjasama Nomor 05 tanggal 13 agustus 2011 telah dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian antara EZ dan PT GSB kembali kepada perjanjian awal yaitu perjanjian Nomor 11 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY.

Dengan adanya putusan tersebut diatas diharapkan para pihak dapat melaksanakan dengan penuh tanggungjawab. Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yaitu bahwa adanya kejelasan, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan. Hukum yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa dalam hal ini pemerintah, harulah tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga masyarakat dapat memahami

makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak berwenang tersebut.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga Negara. Dengan hukum seperti akan menciptakan apa yang disebut kepastian hukum, dimana masyarakat tempat hukum itu berada dijamin adanya hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak boleh dilakukan.

### C. CONTOH AKTA KERJASAMA

#### PERJANJIAN KERJASAMA

Nomor : 46.

Pada hari ini, Senin, tanggal 17-01-2022----(tujuhbelas Januari duaribu duapuluhdua), Pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Bagian Barat); -----

-Menghadap kepada saya, **LELY YULIANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-760.AH.07.06 Tahun 2014 tanggal duabelas Juli duaribu empatbelas (12-07-2014) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Kudus, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :-----

- **Tuan YUSUF ABQARI** , lahir di Kudus, pada tanggal 12-08-1980 (dua belas bulan Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara

Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kudus, Jalan Anggrek Nomor 80, Rukun Tetangga 017, Rukun Warga 005, Kelurahan Prambatan Kidul, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Kudus Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 331901.120880.0001,-----

-Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** -----

-**Tuan MANAF WISATARA**, lahir di Kudus, pada tanggal 19-11-1999 (Sembilan belas Nopember seribu sembilan ratus Sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Direktur Utama PT Graha Manunggal Mandiri, bertempat tinggal di Kudus, Jalan Mawar, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 005, Kelurahan Mijen, Kecamatan Kaliwungu, Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Jawa Tengah, Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 331901.191199.0003,-----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut di atas, dan karenanya mewakili Direksi, berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 anggaran dasarnya berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini, untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. GRAHA MANUNGAL MANDIRI**, berkedudukan di Kudus, propinsi Jawa Tengah yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta pendiriannya tertanggal 26-07-1993 (dua puluh enam Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Nomor : 11, yang dibuat oleh **LYDIA NADIRA**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, pada waktu itu Notaris di Kabupaten Kudus, perseroan mana yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi

Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 06-04-1994 (enam April seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Nomor : 021970.HT.01.01.TH.94, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, kemudian dirubah dengan akta tertanggal 03-12-2008 (tiga Desember dua ribu delapan), yang dibuat oleh **KINAN AQILA**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kudus, perseroan mana yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya tertanggal 19-02-2009 sembilan belas Februari dua ribu sembilan), Nomor : AHU-04921.AH.01.02.Tahun 2009, kemudian terakhir dirubah dengan akta tertanggal 26-02-2017 (dua puluh enam Februari dua ribu tujuh belas), Nomor : 28, yang dibuat oleh **MUHAMMAD ARIS**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kudus, perseroan mana yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Pemberitaannya tertanggal 26-03-2017 (dua puluh enam Februari dua ribu tujuhbelas), Nomor : AHU-AH.01.03-0012302.-----

-salinan akta dan surat keputusan mana diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

yang untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, Direksi telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan, yang turut hadir dihadapan saya, Notaris dan turut pula menanda tangani akta ini sebagai tanda persetujuannya yaitu : **Tuan MARTHINO ANDRE** , lahir di Kudus, pada tanggal 12-08-1980 (dua belas bulan Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kudus, Jalan

Delima Nomor 65, Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 003, Kelurahan Randulawang, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Kudus Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 331901.120880.0001,-----

-yang untuk melakukan perbuatan hukum mana Direksi dan Komisaris telah mendapat persetujuan dari Notulen Rapat Umum Para Pemegang Saham yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, nomor : 76 ( tujuh puluh enam) tertanggal 21-09-2021 ( Dua puluh satu Nopember dua ribu dua puluh satu.-----

-Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**;-----

-Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris-----

-Para penghadap masing-masing dalam menjalani jabatannya tersebut di atas dengan ini terlebih dahulu menerangkan dan menjelaskan:-----

-Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berdiri di atas :-----

-Sertifikat Hak Milik : 1387 /Dersalam, Gambar Situasi tanggal 01-08-2000 ( satu Agustus dua ribu), nomor 420/Karangbener/2000, seluas 4.500 m<sup>2</sup> ( Empat ribu lima ratus meter persegi ) yang terletak di Desa / kelurahan Karangbener, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, tercatat atas nama pemegang hak : YUSUF ABQORI.-----

-Demikian berikut segala sesuatu yang tertanam dan berdiri di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, tujuannya, dan menurut penetapan Undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak.-----

-untuk selanjutnya disebut "**Tanah**".-----

-Bahwa PIHAK PERTAMA sepakat untuk mengadakan perjanjian kerjasama dengan PIHAK KEDUA.-----

-Bahwa PIHAK KEDUA adalah selaku Penyandang Dana (Investor) dalam pembangunanan "**PERUMAHAN BERKAH MANDIRI JAYA**" (selanjutnya disebut "Perumahan") yang akan dibangun di atas "Tanah" milik PIHAK PERTAMA, dan dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk membangun "Perumahan" tersebut di atas "Tanah" PIHAK PERTAMA atas tanggungan dan pembayaran bea dan ongkos/biaya atau pembayaran dengan nama/sebutan apapun, demikian pula segala resiko tanpa pengecualian untuk dan/atau sehubungan dengan pendirian "Perumahan" tersebut merupakan tanggung-jawab dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.-----

-Sehubungan dengan apa yang telah dijelaskan dan diuraikan di atas, maka para pihak ingin menuangkan isi perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam akta perjanjian ini, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan yang tertulis di bawah ini;-----

#### -----PASAL 1-----

1. Obyek Perjanjian Para pihak sepakat mengenai obyek perjanjian ini adalah untuk membangun perumahan di atas tanah milik PIHAK PERTAMA, dimana obyek tanah dimaksud ini adalah terletak di Desa / kelurahan Karangbener, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus, dengan Sertifikat Hak Milik : 1387 /Dersalam, seluas 4.500 m<sup>2</sup> ( Empat ribu lima ratus meter persegi ).-----

2. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa tanah tersebut adalah milik PIHAK PERTAMA sendiri, tidak dalam sengketa atau sitaan atas suatu perkara, sehingga PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari tiap-tiap tuntutan yang mungkin timbul dari pihak manapun sehingga PIHAK KEDUA merasa tenang dan tidak terganggu dalam mengusahakan tanah dan bangunan tersebut.-----

-----**PASAL 2**-----

-----**Jangka Waktu Perjanjian**-----

Perjanjian ini berlaku dalam kurun waktu pengelolaan 10 (sepuluh) tahun berjalan terhitung sejak ditandatangani perjanjian ini atau sampai dengan unit rumah habis terjual dan telah dilakukan serah terima unit perumahan kepada konsumen.-----

-----**PASAL 3**-----

-----**Harga Tanah**-----

Para pihak sepakat bahwa harga tanah tersebut/yang akan dikelola oleh PIHAK KEDUA adalah sebesar Rp. 600.000,00/m<sup>2</sup> ( enam ratus ribu rupiah per meter persegi) dan atau total keseluruhan dengan nilai Rp. 2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus Juta Rupiah) selanjutnya dalam perjanjian ini disebut “Nilai Tanah”.

-----**PASAL 4**-----

-----**Pembayaran Nilai Tanah**-----

PIHAK KEDUA wajib membayar total keseluruhan nilai tanah sebesar Rp. 2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus Juta Rupiah) dengan cara pembayaran :-

1. Nilai tanah yang tercantum tersebut di atas akan dikembalikan dan atau dibebankan secara Pro Rata terhadap setiap unit yang sudah terjual.-----

2. Beban nilai tanah setiap unit rumah terjual akan menjadi dasar pengembalian nilai tanah oleh PIHAK KEDUA dengan rumusan perhitungan BNT (Beban Nilai Tanah) = Hasil Penjualan Unit periode tahun berjalan x Nilai Tanah Total Penjualan Unit.-----
3. Para pihak sepakat bahwa tanah yang dikelola tersebut dalam kerjasama ini dapat dijadikan jaminan dalam rangka pinjaman kredit konstruksi di Bank.----

-----**PASAL 5**-----

-----**Pembagian Keuntungan dan Beban Kerugian**-----

1. Para pihak sepakat bahwa atas keuntungan yang diperoleh akan dibagi masing-masing pihak sebesar: PIHAK PERTAMA sebesar 30 % ( tiga puluh persen)di luar harga lahan; PIHAK KEDUA 70% ( tujuh puluh persen) dari Keuntungan yang diperoleh.-----
2. Keuntungan yang diperoleh merupakan hasil penjualan unit rumah yang dibuktikan dan telah ditandatangani perjanjian perikatan jual beli dengan konsumen dikurangi dengan biaya-biaya pajak dan yang lainnya.-----
3. Di dalam pengelolaan apabila terjadi kerugian maka sepenuhnya adalah tanggung jawab PIHAK KEDUA.-----

-----**PASAL 6**-----

-----**Biaya – Biaya**-----

Segala macam pengeluaran meliputi biaya operasional seperti gaji, tunjangan, bonus karyawan, biaya transportasi, biaya perijinan, biaya persertifikatkan tanah mulai pembuatan akta – akta, surat – surat, pengukuran, pologoro, administrasi desa, kecamatan dan biaya pengurusan lainnya, biaya pajak antara lain Pajak

Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan Final 5% (lima persen) dari harga jual, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pendapaatan Negara Bukan Pajak, semuanya itu menjadi beban yang harus ditanggung PIHAK KEDUA.-----

-----**PASAL 7**-----

-----**Kewajiban Para Pihak**-----

1. PIHAK PERTAMA berkewajiban menyerahkan tanah untuk dikelola kepada PIHAK KEDUA, menyelesaikan sengketa tanah bila ada dan mengosongkan lahan dari para penggarap, memberikan kuasa penuh kepada PIHAK KEDUA untuk mengelola dan melaksanakan pekerjaan guna mencapai tujuan yang telah disepakati bersama, menyerahkan sertifikat tanah asli kepada notaris dan hanya boleh diambil atas persetujuan kedua belah pihak.-----
2. PIHAK KEDUA berkewajiban menyusun rencana kerja proyek termasuk seluruh perencanaan konstruksi, menyiapkan tim manajemen proyek, membiayai dan melaksanakan pengurusan semua izin yang diperlukan, membiayai dan melaksanakan seluruh kegiatan pengembangan proyek yang meliputi: Perencanaan, Perancangan, Pemasaran, dan Pengelolaan.-----

-----**Pasal 8**-----

-----**Lain – Lain**-----

1. Hal – hal lain yang belum tercantum dalam perjanjian ini dapat ditambahkan dalam *addendum* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan kesepakatan Para Pihak.-----

2. Ongkos pembuatan akta ini dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pembuatan akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh kedua belah pihak dengan bagian yang sama;-----

3. Bila terjadi perselisihan di antara para pihak mengenai Perjanjian, akan diselesaikan secara musyawarah;-----

4. Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat, kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kudus;-----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran, keaslian, dan kelengkapan identitas pihak-pihak yang namanya tersebut dalam akta ini dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta ini tanpa ada yang dikecualikan, yang disampaikan kepada saya, Notaris, maka apabila dikemudian hari sejak ditandatangani akta ini timbul sengketa dalam bentuk apapun yang disebabkan oleh akta ini, para pihak bertanggung jawab sepenuhnya, dengan ini para penghadap menyatakan membebaskan/melepaskan saya, Notaris dan saksi dari tuntutan pihak ketiga atau siapapun.-----

-Selanjutnya para pihak membubuhkan paraf di setiap halaman yang menyatakan bahwa mereka telah mengerti, memahami dan menyetujui isi dari setiap halaman didalam akta ini.-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Kudus, pada jam, hari, tanggal, bulan dan

tahun sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh:

1. Tuan **MUHAMMAD EDDY**, lahir di Kudus, pada tanggal 18-01-1998 (delapan belas Januari seribu Sembilan ratus sembilan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kudus, Jalan Rajawali Nomor 26, Rukun Tetangga 021, Rukun Warga 008, Kelurahan Demaan , Kecamatan Kudus Kota , Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Jawa Tengah, Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3319012601980004-----

2. Tuan **FAUZIAH SUPRIYANTO**, lahir di Kudus, pada tanggal 24-11-1999 (dua puluh empat Nopember seribu sembilan ratus Sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kudus, Jalan Kenari nomor 87, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 005, Kelurahan Janggalan, Kecamatan Kudus Kota, Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Jawa Tengah , Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3319011911990003-----

-Untuk sementara berada di Kabupaten Kudus sebagai para saksi.-----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani dan membubuhkan paraf pada akta ini.-----

-Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya.-----

-Dikeluarkan sebagai salinan; -----

Notaris

LELY YULIANA, S.H., M.Kn

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. EZ sebagai pemilik lahan dan PT GSB merupakan pengembang pembangunan perumahan, kedua belah pihak mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Kesepakatan EZ dengan PT GSB sebagaimana tersebut tertuang didalam Akta Notaris yaitu Akta Perjanjian Kerjasama, yang dibuat oleh Notaris SY di Kudus, Nomor 11, tertanggal 13 Agustus 2011. Akta perjanjian antara EZ dan PT GSB selaku pengembang perumahan sebagaimana telah disepakati dan dibuat oleh Notaris di Kudus tidak melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerduta. Tetapi *addendum* yang dibuat dibawah tangan oleh PT GSB banyak kesalahan dan bertentangan dengan perjanjian pokok sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim. Pada dasarnya dalam sebuah perjanjian diperbolehkan untuk menambah *addendum* dengan syarat para pihak sepakat (disepakati oleh para pihak), hal ini dikarenakan dalam penambahan *addendum* untuk menambah, merubah atau menghilangkan sesuatu didalam perjanjian dan menambah dalam suatu perjanjian selalu berkaitan dengan perjanjian pokok, sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian. Kunci utama sebuah *addendum* adalah kesepakatan para pihak sesuai Pasal 1320 KUHPerduta.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian itu sah dalam keadaan-keadaan seperti adanya kesepakatan para pihak dalam perjanjian, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (*causa*) yang halal/legal. Konsep dan makna keadilan sebagai tujuan dibuatnya perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menekankan peran prinsip-prinsip yang terkandung dalam hukum kontrak, antara lain : asas kontrak, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas obligatoir dan asas prinsip itikad baik (*good faith*).

2. Pertimbangan hukum oleh Hakim dalam memutus perkara 15/Pdt. G/2016/PN.Kds adalah Majelis hakim akan mempertimbangkan *addendum* perjanjian nomor 05 tanggal 02 Januari 2013 adalah tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan karena materinya bertentangan dengan Akta Perjanjian Nomor 11 tertanggal 13 Agustus 2011, Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa terdapat perbedaan pada nomor akta perjanjian kerjasama jika dihubungkan dengan alat bukti surat para pihak, dalam alat bukti tersebut diketahui bahwa para pihak yaitu EZ sesuai dengan bukti surat Akta Notariil nomor 11 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY, para ahli yang diajukan berpendapat bahwa suatu perjanjian boleh dibuat *addendum* asal disepakati kedua belah pihak, karena *addendum* adalah untuk menambah, merubah dan menghilangkan sesuatu hal dalam suatu perjanjian, dan untuk menambah dalam suatu perjanjian selalu berkaitan dengan perjanjian pokok, dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah

menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Karena *addendum* bertentangan dengan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kerjasama Nomor 11 Tertanggal 13 Agustus 2011 dan *addendum* tersebut bertentangan dengan rasa keadilan yang merupakan penafisan secara luas dari kertertiban umum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa *addendum* tersebut batal demi hukum. Karena *addendum* akta perjanjian kerjasama Nomor 05 tanggal 13 agustus 2011 telah dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian antara EZ dan PT GSB kembali kepada perjanjian awal yaitu perjanjian Nomor 11 tanggal 13 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SY.

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan sebagaimana tersebut di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut, kepada :

1. Seharusnya para pihak selalu membaca terlebih dahulu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, tujuannya adalah untuk mengetahui apakah yang ditulis dalam perjanjian sama dengan yang telah disepakati atau berbeda.
2. Sebaiknya jika para pihak ingin membuat suatu *addendum* dan tidak mengetahui bagaimana membuat *addendum*, lebih baik dibuat dihadapan Notaris sehingga tidak terjadi hal – hal yang merugikan salah satu pihak dan *addendum* tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al – Quran dan Hadist

QS Al Maidah Ayat 1

QS Al Hujarat ayat 13

QS A'raf ayat 29

QS An Nisa ayat 29

QS Al Baqarah ayat 282

### B. Buku

Abdulkadir, Muhammad, (2000), *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adjie, Habib, (2010), *Hukum Notaris Indonesia. Cetakan Ketiga*, Refika Aditama, Surabaya.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, (2008), *Hukum Perikatan*, Rajawali, Jakarta.

Anwar, Syamsul, (2010), *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Djamil, Fathurahman, (2001), "*Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*", PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Fuady, Munir, (2002), *Pengantar Hukum Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

G.H.S, Lumban Tobing, (1992), *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung.

Harahap, M. Yahya, (1996), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

HS, Salim, (2008), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

-----, (2010), *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Hyronimus Rhiti, (2015), *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Ibrahim, Johnny, (2005), *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Cet I, Malang.

- M. Agus Santoso, (2014), *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Manan, Abdul, (2005) , *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Prenada media, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Penelitian Hukum*, Kencana, Cet. Ke 2, Jakarta.
- Mertokusumo , Sudikno, (2010), *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi, (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip , Semarang.
- Prodjodikoro , Wiryono, (1979) , *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-VIII, Bale, Bandung.
- , (1995), *Asas – asas Hukum Perjanjian Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.
- R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, (2006), *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta.
- Santoso, M. Agus, (2014), *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Setiawan, (1979), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Sidharta , Syamsul, (2010) , *Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik*, Prenada Media, Jakarta.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, (2011), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soeroso, (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti dan R.Tjitrosudibio, (2001), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta.
- Subekti, (2010) , *Hukum Perjanjian, cet. ke-23*, Intermasa, Jakarta.

Sunggono, Bambang, (2015), *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Suwartono, (2014), *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian*, Andi Offset, Yogyakarta.

Tan Thong Kie Studi Notariat, (2000) , *Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Thamrin , Husni, (2011) , *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

Zainal, Asikin, (2012) , *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

### C. Jurnal Dan Karya Tulis Ilmiah

Iqbal Fadhliyan dan Sri Walny Rahayu, **2018**, *Pelaksanaan Perjanjian Membangun Dan Bagi Hasil Perumahan Dan Ruko Di Banda Aceh*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Fakultas Hukum Syiah Kuala, Banda Aceh, Vol. 2(3) Agustus 2018

Dedy Pramono, 2015, “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, *Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3*.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2508/1871>, diakses pada tanggal 19 Januari 2022

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/view/237>, di akses tanggal 16 Januari 2022

<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/534/500>, diakses tanggal 16 Januari 2022.

### D. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 15/Pdt.G/2016/PN.Kds;

**E. Internet**

<http://hukumonline.co.id/2010/08/legalisasi-aktadibawah-tangan.html> , di akses dari tanggal 14 Januari 2022 pkl. 15.03 WIB

[https://rangkulteman.id/berita/addendum-pengertian-fungsi-syarat-dan-isinya#Pengertian\\_Addendum](https://rangkulteman.id/berita/addendum-pengertian-fungsi-syarat-dan-isinya#Pengertian_Addendum), diakses tanggal 14 Januari 2022 pkl. 20.06 WIB

