

TESIS

TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI BUKTI YANG OTENTIK

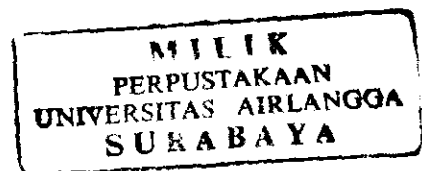
TESIS

Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya

Oleh :

EKO FACHRUDDIN

NIM : 030010026 - N



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2002**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL : 23 OKTOBER 2002**

Oleh

Pembimbing

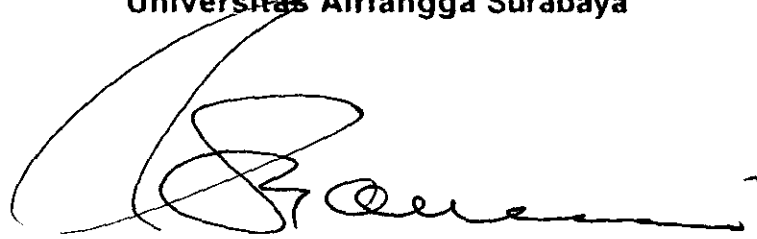


Prof Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., LL.M.

NIP. 130 350 732

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya**



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

NIP. 130 604 270

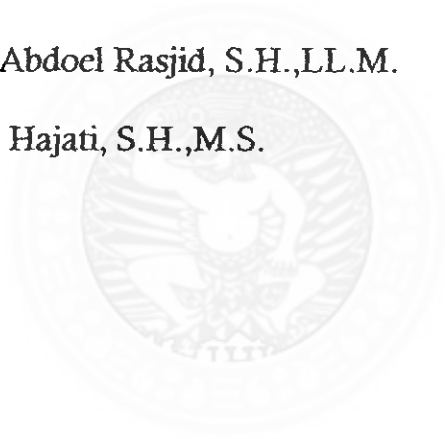
TELAH DIUJI TANGGAL 23 OKTOBER 2002

Penitia Penguji Tesis:

Ketua : Prof. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.

Anggota : 1. Dr H. Abdoel Rasjid, S.H.,LL.M.

2. Ibu Sri Hajati, S.H.,M.S.



RINGKASAN

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dalam lingkup hukum perdata baik dalam bentuk perjanjian maupun penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Dengan akta notaris tersebut menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain, sebagaimana pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia.

Kewenangan notaris membuat akta otentik untuk semua akta yang berkaitan atau dalam lingkup hukum perdata, sehingga tidak jarang ditemukan notaris membuat akta pengakuan hutang, akta jual beli dengan hak membeli kembali, akta dalam bentuk kuasa untuk menjual barang agunan, akta berupa kuasa untuk memiliki barang yang diikat sebagai agunan jika debitur ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini memang dibenarkan, mengingat perikatan sebagaimana diatur dalam buku III B.W., menganut asas kebebasan berkontrak, sehingga notaris bebas dalam membuat akta selama dalam lingkup hukum perdata.

Notaris yang membuat akta, padahal berdasarkan peraturan umum merupakan kewenangan pejabat lain, maka dapat dikualifikasikan melakukan tugas dan wewenangnya melampaui bidangnya. Akta yang demikian tersebut meskipun merupakan akta notariil, tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Hakim mempunyai kewenangan mencampuri isi perjanjian yang dibuat pihak-pihak dalam hal perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan syarat subjektif maupun objektif sahnya perjanjian. Dalam hal syarat subjektif perjanjian yang dibuat kemungkinan terjadinya penyalahgunaan keadaan, yang berakibat dapat dibatalkannya perjanjian tersebut. Demikian halnya jika perjanjian tersebut telah dimintakan pengesahan pada notaris, dapat dijadikan dasar permohonan pembatalan akta notaris tersebut. Pembatalan akta notaris juga dapat terjadi jika akta yang dibuat tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian. Pemilikan barang agunan adalah tidak sah, meskipun telah dibuat dalam suatu akta notaris, karena penyerahan barang agunan bukan didasarkan penyerahan hak milik, melainkan penyerahan atas dasar kekuasaan sebagai pelunasan hutang jika debitur tidak mampu memenuhi prestasinya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul “TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SEBAGAI BUKTI YANG OTENTIK”.

Tesis disusun dalam upaya untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya. Dalam pelaksanaan penyusunan, penulis memperoleh pengarahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti kegiatan perkuliahan di Magister Kenotariatan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H.,LL.M., selaku Dosen Pembimbing baik secara akademis maupun secara moral hingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis.
3. Tim Penguji tesis, yang terdiri dari:
 - 1) Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.
 - 2) Bapak Prof. Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H.,LL.M.

- 3) Ibu Hj. Sri Hajati, S.H.,M.S.
4. Kedua orang tua dan Kakak Suharto Soedarijono, S.H., dan Fenty Fachruddin, S.E., saya yang telah mendidik dan memberikan semangat hingga menjadi orang yang berguna bagi Nusa dan Bangsa.
5. Tunangan saya tercinta Elly Soegiharto, yang tidak henti-hentinya memberikan dorongan moril serta dukungan maksimal, sehingga studi dan tesis dapat selesai.
6. Rekan-rekan sealmamater program studi Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya Achmad Syahrani, S.H., atas kerjasama dan kebersamaannya selama ini.

Semoga apa yang telah diberikan kepada penulis memperoleh imbalan yang sepatutnya dari Tuhan Yang Maha Esa.

Harapan penulis, semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Oktober 2002

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan Penelitian	7
4. Kerangka Teori	7
5. Metode Penelitian	12
6. Sistematika Penulisan	13
BAB II : KEKUATAN MENGIKATNYA SUATU AKTA NOTA- RIIL YANG DIBUAT MELEBIHI KEWENANGANNYA	16
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum	16
2. Akta Notaris Sebagai Bukti Otentik	21
3. Kewenangan Notaris Membuat Akta	37
BAB III: AKIBAT HUKUM TERHADAP SUATU AKTA YANG DIBUAT MELEBIHI KEWENANGAN NOTARIS	42
1. Kewenangan Hakim untuk Mencampuri Perjanjian	42
2. Peran Notaris dalam Membuat Perjanjian	51
3. Kasus Pembatalan Akta Notaris	54
4. Gugatan Ganti Kerugian	67
BAB IV : PENUTUP	77
1. Kesimpulan	77
2. Saran	78
DAFTAR BACAAN	



BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

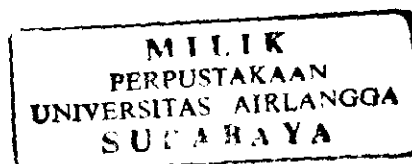
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Peningkatan kesejahteraan masyarakat dan kesadarannya dalam bidang hukum akan arti pentingnya suatu tanda yang dapat digunakan sebagai alat bukti di persidangan jika terjadi suatu sengketa keperdataan, menimbulkan peningkatan permintaan akan jasa notaris sebagai pejabat umum pembuat akta.

Akta yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yang ditimbulkan dari perikatan. Perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang (Pasal 1233 Burgerlijk Wetboek/B.W). Perikatan yang lahir karena perjanjian disyaratkan sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu hal (Pasal 1313 B.W.). Kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik.

Pada perikatan secara timbal balik terjadi dalam perikatan atau perjanjian pinjam meminjam, jual beli, sewa menyewa dan yang lainnya. Perikatan bersumber dari Buku Ke III B.W., yang menganut asas terbuka



atau kebebasan berkontrak, maksudnya peraturan perundang-undangan memberikan kebebasan kepada pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian, asalkan perjanjian tersebut dibuat secara sah dalam arti ada kata sepakat antara kedua belah pihak, kedua belah pihak telah caktap bertindak dalam hukum, ada objek yang diperjanjikan dan ada causa yang dihalalkan dalam arti dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan (Pasal 1320 B.W.) Perjanjian itu sendiri berlaku sejak tercapainya kata sepakat, maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti bahwa perjanjian lahir sejak kedua belah pihak mencapai konsensus mengenai hal-hal yang pokok dan tidak perlu harus ada formalitas.¹ Meskipun demikian perjanjian yang dibuat tersebut lebih aman untuk dikemudian hari sebagai alat bukti jika dibuat dalam suatu akta atau tulisan. Akta menurut Pitlo adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipaktai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.² Akta

¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 13.

²Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1986, h. 52.

dalam bentuk surat, yang menunjukkan bahwa akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan. Akta sebagai bukti adanya perjanjian dibuat secara tertulis bahkan dibuat dengan akta otentik, yang memang peraturan menghendaki dibuatnya akta tersebut dalam bentuk akta otentik.

Perihal akta otentik di dalam hukum perdata diatur pada buku IV tentang pembuktian dan daluwarsa. Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana pasal 1868 B.W.

Akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa. Pada pasal 1868 B.W. tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut siapa yang dimaksud dengan pegawai-pegawai umum yang berkuasa.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Lumban Tobing, bahwa pasal 1868 B.W., hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud pejabat umum itu, juga tidak menjelaskan tempat di mana ia berwenang sedemikian sampai di mana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal

tersebut.³ Hal ini berarti bahwa jika pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris, maka eksistensi dari Peraturan Jabatan Notaris merupakan peraturan pelaksana dari ketentuan pasal 1868 B.W.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dalam lingkup hukum perdata baik dalam bentuk perjanjian maupun penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Dengan akta notaris tersebut menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain, sebagaimana pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia.

Akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, tentang apa yang tersebut di dalamnya perihal pokok soal dan juga tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka sebagaimana pasal 165

³ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, h. 40.

HIR.

Akta otentik merupakan bukti yang cukup, yang berarti bahwa dengan ditunjukkannya akta misalnya akta pengakuan hutang, kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut penjualan barang agunan atau pemilikan barang agunan jika debitur tidak mampu membayar pinjamannya. Dengan ditunjukkannya akta tersebut merupakan suatu bukti sempurna apa yang tertulis dalam akta tersebut, sehingga mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa yang dimaksud dengan pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik adalah notaris. Kewenangan notaris membuat akta otentik untuk semua akta yang berkaitan atau dalam lingkup hukum perdata, sehingga tidak jarang ditemukan notaris membuat akta pengakuan hutang, akta jual beli dengan hak membeli kembali, akta dalam bentuk kuasa untuk menjual barang agunan, akta berupa kuasa untuk memiliki barang yang diikat sebagai agunan jika debitur ingkar janji atau wanprestasi. Hal ini memang dibenarkan, mengingat perikatan sebagaimana diatur dalam buku III B.W., menganut asas kebebasan berkontrak, sehingga notaris bebas dalam membuat akta selama dalam lingkup hukum perdata.

2. Rumusan Masalah

Akta Notaris sebagai bukti yang sempurna yang menerangkan arti kebenaran keterangan yang dimuat di dalamnya, namun memungkinkan bahwa akta yang dibuat tersebut ternyata membuat salah satu pihak yang dirugikan. Misalnya Notaris membuat dua akta yaitu akta pengakuan hutang, dan akta berupa kuasa mutlak untuk menjual atau memiliki barang yang diikat sebagai agunan berupa hak atas tanah.

Pengikatan barang sebagai agunan, penyerahan hak milik atas barang agunan berupa hak atas tanah didasarkan kekuasaan, bukan didasarkan atas pemilikan. Kegunaan penyerahan hak atas tanah sebagai agunan yaitu sebagai pelunasan hutang, bukan untuk dimiliki jika pihak debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya.

Berdasarkan hal di atas, maka yang perlu diketahui lebih lanjut berkaitan dengan akta yang dibuat oleh Notaris adalah:

- a. Bagaimana kekuatan mengikatnya suatu akta yang dibuat oleh Notaris yang melebihi wewenangnya ?
- b. Apa akibat hukum terhadap suatu akta yang dibuat melebihi kewenangan Notaris ?

3. Tujuan Penelitian

- a. untuk dan memahami akta dibuat oleh Notaris yang melebihi wewenangnya dan akibat hukum terhadap akta yang bersangkutan;
- b. untuk memahami apa akibat hukum terhadap suatu akta yang dibuat melebihi kewenangan Notaris.

4. Kerangka Teori

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik dalam lingkup hukum perdata. Ini tentunya dapat digunakan oleh notaris untuk membuat atau mengesahkan macam-macam perikatan yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau mengesahkan akta yang oleh pihak-pihak di hadapan ke notaris untuk disahkan menjadi akta otentik. Selain akta otentik, produk hukum yang dibuat di hadapan notaris berupa grosse akta. Di antara kedua akta tersebut meskipun sama-sama merupakan produk hukum notaris, terdapat suatu perbedaan kekuatan mengikat dan pelaksanaan pemenuhannya.

Akta otentik jika dalam pelaksanaan pemenuhan prestasinya debitur ingkar janji, maka pemenuhan prestasinya harus ditempuh oleh kreditur melalui mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri. Namun tidaklah demikian dengan grosse akta, di mana dengan adanya irah-irah "Demi

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kepastian, sehingga pelaksanaannya tidak perlu dilakukan melalui mengajukan gugatan, melainkan dapat digunakan untuk melakukan eksekusi.

Unsur dan syarat-syarat atau ciri-ciri yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau mewujudkan adanya suatu akta otentik adalah:

- a. bentuk akta otentik itu harus ditentukan oleh undang-undang, artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi unsur daripadanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata;
- c. pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh

pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.⁴

Sedangkan Dengan syarat formal sebagaimana di atas, maka grosse akta mempunyai ciri-ciri tertentu, di antaranya:

- a. grosse akta merupakan suatu salinan atau turunan dari suatu akta Notaris. Hal ini berarti bahwa akta merupakan salinan dari akta aslinya (minuta) sehingga apa yang tercantum pada minuta tentu tercantum pula grossenya;
- b. pada bagian kepala dari grosse akta tercatum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekutorial ini yang merupakan suatu ciri yang dapat dibedakan antara grosse akta dengan suatu salinan biasa tidak ada titel eksekutorialnya, seperti halnya pada suatu grosse akta;
- c. suatu grosse akta itu mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang tetap. Maksudnya adalah apabila suatu grosse akta itu akan dimintakan eksekusinya ke pengadilan negeri, maka tidak perlu prosedur gugatan yang berbelit-

⁴Wawan Setiawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, h. 76.

belit dan membutuhkan waktu, biaya dan tenaga, tetapi hanya cukup dengan minta penetapan saja dari ketua pengadilan negeri agar grosse akta tersebut dapat dieksekusi;

d. pada bagian akhir dari grosse akta selalu tercantum kalimat:

“Diberikan sebagai grosse pertama oleh saya ... Notaris di ... kepada dan atas nama perintah dari ... (nama kreditur) pada hari ini ... tanggal ...”. Ciri ini juga merupakan suatu ciri yang dapat membedakan antara grosse akta dan salinan akta biasa, sebab pada salinan akta biasa tidak memuat kalimat seperti di atas, tetapi tercantum kata-kata sebagai berikut: “Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”;

e. grosse akta bersifat *accessoir*. Grosse akta pengakuan utang dan grosse akta hipotek/hak tanggungan merupakan dampingan yang melihat pada perjanjian pokok, oleh karena itu tanpa perjanjian pokok tidak mungkin terjadi ikatan grosse akta pengakuan utang atau akta hipotek/hak tanggungan. Jadi ikatan grosse akta adalah perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkuat/memperkokoh perlindungan hukum terhadap pihak kreditur. Eksistensi grosse akta bersumber dari perjanjian kredit yang mendahuluinya, artinya untuk mewujudkan ikatan grosse akta.

- 1) diperlukan lagi tindakan lain berupa perjanjian atau pernyataan pengakuan sebagai ikatan tambahan yang melengkapi atau mendampingi perjanjian pokok;
- 2) setiap tindakan perikatan yang ditujukan untuk mewujudkan kelahiran grosse akta, harus dilengkapi dengan dokumen tambahan.

Meskipun mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap akta yang dibuat oleh notaris, dengan wewenang yang dimiliki oleh notaris untuk membuat akta dalam lingkup hukum keperdataan baik notaris membuat akta maupun mengesahkan akta yang dibawa oleh pihak-pihak untuk disahkan, kewenangan notaris tersebut bisa melebihi wewenangnya. Misalnya notaris untuk menguatkan perjanjian antara pihak-pihak berkaitan dengan utang-piutang yang disertai dengan jaminan, di mana oleh notaris dibuat surat pengakuan hutang, kuasa untuk menjual atau memiliki barang yang dijadikan agunan. Pemilikan barang agunan jika debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya tentunya tidak sesuai dengan sifat pengikatan barang sebagai agunan, yaitu sebagai pelunasan piutang manakala debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya. Kondisi yang demikian tentunya menimbulkan suatu permasalahan, di mana di satu pihak dengan dibuatkannya dalam suatu grosse akta yang mempunyai kekuatan sebagaimana putusan pengadilan, namun di lain

pihak tentunya pemilikan barang agunan jika debitur tidak mampu membayar utangnya sangat bertentangan, mengingat penyerahan barang sebagai agunan didasarkan atas kekuasaan, bukan didasarkan penyerahan hak milik sebagaimana perjanjian jual beli dan lain sebagainya.

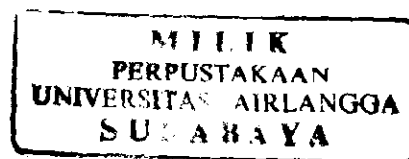
5. Metodologi

1) Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan tipe penelitian hukum normatif dengan menggunakan statue approach, yaitu penelitian hukum yang bertolak dari peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku, diterapkan terhadap permasalahan yang dibahas.

2) Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Sedangkan bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.



3) Langkah Penelitian Hukum

Langkah penelitian hukum untuk kajian akademis disyaratkan bahwa masalah yang diteliti merupakan masalah hukum. Untuk memastikan apakah masalah itu merupakan suatu masalah hukum, sangat dipengaruhi oleh aliran-aliran dalam yurisprudence yang sebenarnya. Pada penelitian bagi kegiatan akademis perlu dilakukan telaah yang mendalam mengenai perundang-undangan di bidang tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.

4) Analisis Bahan Hukum

Analisis masalah dalam penelitian hukum ini akan dilakukan secara kritis dengan menggunakan teori-teori hukum yang disusun secara sistematis dan teratur untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini dan untuk mengungkap nilai kebenaran yang terkandung di dalamnya.

6. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam tesis ini dibagi dalam empat bab, masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan, yang disajikan sebagai pengantar keseluruhan pembahasan. Pada bab ini berisikan gambaran umum permasalahan yang

dibahas, sehingga telah tepat jika sub babnya diawali dengan latar belakang masalah yang diteruskan dengan rumusan masalah. Kemudian dilanjutkan dengan tujuan penulisan, metode penulisan dan sistematika penulisan.

Bab II, Kekuatan Mengikatnya Akta yang Dibuat oleh Notaris yang Melebihi Wewenangnya. Pada bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan yang berhubungan dengan kekuatan mengikatnya akta notaris yang dibuat ternyata melebihi wewenangnya. Sub babnya terdiri dari notaris sebagai pejabat umum, akta notaris sebagai bukti otentik dan kewenangan notaris membuat akta. Dengan sub bab sebagaimana di atas diharapkan dapat diketahui sejauh mana kewenangan notaris dalam membuat suatu akta.

Bab III, dengan judul bab Akibat Hukum Terhadap suatu Akta yang dibuat Melebihi Kewenangan Notaris. Pada bab ini disajikan untuk mengetahui lebih lanjut akibat hukum terhadap suatu akta notaris yang dibuat melebihi kewenangannya. Sub babnya terdiri dari kewenangan hakim untuk mencampuri perjanjian, dimaksudkan untuk mengetahui apakah hakim mempunyai kewenangan untuk menilai akta yang dibuat oleh notaris. Peran notaris dalam membuat perjanjian, berkaitan dengan notaris bertugas untuk mengesahkan suatu perjanjian yang telah dibuat

oleh pihak-pihak, karena tidak jarang dalam perjanjian yang dibuat tersebut terdapat unsur penyalahgunaan keadaan, dan kasus pembatalan akta notaris serta gugatan ganti kerugian.

Bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan tesis. Pada bab penutup ini sub babnya terdiri dari kesimpulan berisikan jawaban atas permasalahan yang dibahas, dan saran sebagai bahan masukan atau sumbangan pemikiran sebagai pemecahan atas permasalahan.





BAB II

KEKUATAN MENGIKATNYA SUATU AKTA NOTARIIL YANG DIBUAT MELEBIHI KEWENANGAN

BAB II

KEKUATAN MENGIKATNYA SUATU AKTA NOTARIIL YANG DIBUAT MELEBIHI KEWENANGAN

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, memberikan jaminan kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberi gross, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut oleh peraturan umum tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain (Pasal 1 PJN).

Apabila memperhatikan definisi notaris sebagaimana di atas, maka di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. notaris adalah pejabat umum;
- b. yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik;
- c. mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik;

- d. menjamin kepastian tanggalnya;
- e. penyimpanan aktanya;
- f. memberikan grosse, salinan dan kutipannya, dan
- g. kesemuanya itu jika (sebegitu jauh) pembuatan akta-akta itu oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.⁵

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum, keberadaannya diangkat oleh pemerintah yang tugas utamanya adalah membuat akta yang bersifat umum, dalam arti notaris diberikan suatu kebebasan dari pejabat yang lain. Kebebasan yang dimaksud adalah seorang notaris tidak akan takut untuk menjalankan jabatannya, sehingga diharapkan dapat bertindak secara netral.⁶

Notaris adalah pejabat umum. Mengenai hal ini banyak dipertanyakan apakah notaris adalah pegawai negeri ? pertanyaan yang demikian ini memang sepantasnya dilontarkan, karena notaris diangkat sebagai pejabat umum oleh negara. Menurut Philipus M. Hadjon bahwa

⁵Komar Andasasmita, *Op. Cit.*, h. 45.

⁶ Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum: Notaris*, Media Notariat, Membangun Notaris Profesional, Majalah Triwulan, h. 42.

Notaris bukan pegawai negeri karena meskipun memenuhi unsur diangkat dalam suatu jabatan umum, tetapi notaris tidak digaji oleh negara.⁷ Hal ini dipertegas oleh Komar Andasmita bahwa notaris itu pejabat umum, ia bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan kepegawaian negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari clientennya berdasarkan peraturan. Notaris itu adalah pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1868 B.W.

Selain notaris, terdapat pejabat-pejabat tertentu yang mempunyai wewenang untuk membuat suatu akta, misalnya Kantor Catatan Sipil membuat akta kelahiran, akta nikah, Badan Pertanahan Nasional membuat akta dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak tanggungan dan lembaga lainnya. Namun di antara lembaga-lembaga yang sama-sama mempunyai kewenangan membuat akta, hanya notaris yang berwenang membuat akta-akta otentik, seperti akta wasiat, perjanjian kawin, hibah, surat perjanjian pengakuan hutang, kuasa memasang hak tanggungan dan lain sebagainya. Hal ini dipertegas oleh Lumban Tobing yang mengemukakan bahwa wewenang utama notaris adalah untuk membuat akta otentik. Otentitas dari akta notaris bersumber dari ketentuan

⁷ *Ibid.*, h. 103.

pasal 1 JPN, yang memposisikan notaris sebagai pejabat umum, sehingga dengan akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat otentik seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 B.W.⁸

Wewenang notaris dalam membuat akta meliputi semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan. Hal ini bukan berarti bahwa notaris dapat membuat berbagai macam dan jenis akta sebagaimana dikehendaki oleh pihak-pihak, melainkan hanya dibatasi pada lapangan hukum keperdataan saja. Jadi yang dituangkan dalam suatu akta tersebut tidak semua perbuatan yang para pihak minta untuk dibuatkan dalam suatu akta, melainkan dibatasi hanya hal-hal yang bersifat keperdataan.

Di dalam akta yang dibuat oleh notaris, berisikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) tanggal dari akta itu;
- 2) tandatangan-tanda tangan yang ada dalam akta itu;
- 3) identitas dari orang-orang yang hadir;
- 4) bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-

⁸Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, h. 41.

keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.⁹

Dengan dicantulkannya tanggal, identitas, tanda tangan serta kehendak pihak-pihak penghadap notaris, dapat menjamin kepastian tanggal ditanda tangani dan tanggal diberlakukannya akta notaris tersebut.

Menyimpan aktanya, di mana hanya notaris yang dihadapannya dibuat suatu akta, penggantinya sementara atau pemegang yang sah dari minuta, yang berwenang untuk memberikan daripadanya grosse, salinan dan kutipan. Setiap notaris berhak memberikan salinan dan kutipan dari semua akta, yang diletakkan pada suatu akta lainnya, yang disimpan di kantornya. Notaris dapat membuat salinan dan kutipan dari semua akta dan surat, yang untuk maksud itu diperlihatkan kepadanya dan setelah disesuaikan dengan salinan atau kutipan, dikembalikan (Pasal 38 PJN). Dari ketentuan pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa penghadap notaris untuk dibuatkan suatu akta hanya akan menerima salinan atau kutipan dari akta tersebut, sedangkan aslinya tetap disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Jika kutipan atau salinan akta yang ada pada masing-masing pihak hilang, maka akan dengan mudah akan diperoleh akta penggantinya sesuai dengan akta asli yang disimpan oleh notaris yang bersangkutan.

⁹ *Ibid.*, h. 46.

Memberikan grosse, salinan dan kutipannya. grosse, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, di mana grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.¹⁰

Perihal kesemuanya itu jika (sebegitu jauh) pembuatan akta-akta itu oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya, maksudnya bahwa pembuat akta tersebut merupakan pejabat umum dalam hal ini notaris. Jadi jika akta tersebut seharusnya dibuat oleh pejabat lain bukan wewenang notaris, misalnya akta penjabatat perkawinan yang menjadi wewenang Kantor Catatan Sipil, jika itu dibuat oleh notaris, maka berarti notaris kewenangannya telah melampaui tugas dan kewenangan tersebut.

2. Akta Notaris Sebagai Bukti Otentik

Sebagaimana diketahui bahwa, pada umumnya akta dibedakan antara akta di bawah tangan dengan akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan tulisan-tulisan di bawah tangan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum (Pasal 1874 B.W.). Sedangkan akta otentik yaitu

¹⁰Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 47-48.

akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya (Pasal 1868 B.W.).

Letak perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan, yaitu: 1) akta otentik mempunyai tanggal yang pasti yang menjamin kepastian tanggalnya, sedangkan mengenai tanggal akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian, 2) grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial, 3) kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar bila dibandingkan dengan akta otentik.¹¹

Akta otentik dapat digolongkan menjadi dua, yaitu:

- 1) akta yang dibuat oleh notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat, dan
- 2) akta yang dibuat di hadapan notaris atau yang dinamakan akta party.¹²

Notaris dibedakan antara lain sebagai berikut:

¹¹Lumban Tobing, *op. Cit.*, h. 46-47.

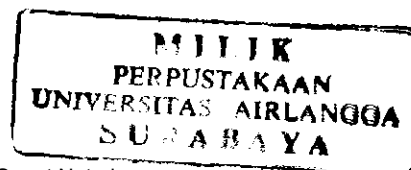
¹²*Ibid.*, h. 44-45.

- (1) *Notariat fonctionnel*, yang wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formil dan mempunyai daya atau kekuatan eksekusi.
- (2) *Notariat professionnel*, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya.¹³

Mengenai hal di atas tidak dijelaskan bagaimana posisi notariat fonctionnel dan notariat professionnel khususnya berkaitan dengan produk akta yang diterbitkan. Di mana akta yang dibuat oleh notaris diakui kebenaran isinya, mempunyai kekuatan eksekusi, dan bagaimana akta notaris yang dibuat ternyata tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenaran, kekuatan bukti maupun kekuatan eksekutorial.

Sebagaimana diketahui, menurut ketentuan pasal 1 PJN, para Notaris berwenang membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.

¹³ Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983, h. 12.



Undang-undang melekatkan kekuatan istimewa pada akta Notaris, khusus mengenai tanggalnya, tanggal dibuatnya akta tersebut adalah sudah pasti, dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Hal ini adalah berbeda dengan tanggal yang terdapat diatas akta bawah tangan, yang bisa dibuat dengan tanggal maju atau tanggal mundur, sesuai yang dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan.

Selain mengenai kepastian tanggal, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil.
 - b. Kekuatan pembuktian materiil.
 - c. Kekuatan pembuktian keluar.
- ad a. Kekuatan pembuktian formil berarti, bahwa, akta Notaris tersebut membuktikan, bahwa kedua belah pihak pada hari, dan tanggal yang tersebut dalam akta itu benar-benar telah datang menghadap dihadapan Notaris untuk membuat akta tersebut.
- ad.b. Kekuatan pembuktian materiil berarti, bahwa isi dari akta tersebut adalah benar, yaitu bahwa apa yang dituangkan didalam akta tersebut benar-benar telah terjadi. Kekuatan pembuktian materiil juga disebut kekuatan pembuktian mengikat.

ad.c. Pasal 1870 BW. menyatakan :

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Bahkan pasal 1871 BW. menyatakan:

Akan tetapi suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai peraturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka, yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.

Kekuatan pembuktian keluar berarti, bahwa akta Notaris bukan saja mengikat para pihak yang membuatnya. Bagi para pihak yang berkepentingan, para ahli warisnya dan bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta Notaris, yang adalah akta otentik, memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Unsur dan syarat-syarat atau ciri-ciri yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau mewujudkan adanya suatu akta otentik adalah:

- a. bentuk akta otentik itu harus ditentukan oleh undang-undang, artinya jika bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi unsur daripadanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata;
- c. pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh

pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.¹⁴

Akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna berarti, bahwa bukti tersebut hanya dapat dilumpuhkan, karena bukti lawan yang kuat. Hal ini diatur dalam pasal 148 RV. dan seterusnya. Hal yang menjadi permasalahan bukanlah isi dari akta Notaris atau kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris, akan tetapi hanya sekedar tentang asli tidaknya tanda tangan yang terdapat diatas akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris, tentunya dapat digunakan sebagai bukti yang sempurna, yaitu bahwa isi akta tersebut benar, mempunyai kekuatan eksekutorial jika ternyata debitur tidak memenuhi isi yang diperjanjikan sebagaimana termuat dalam akta notaris. Hal ini berarti bahwa jika akta notaris bukan sebagai bukti yang sempurna, tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenaran, kekuatan pembuktian, tentunya akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau

¹⁴Wawan Setiawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, h. 76.

bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan yang dijadikan dasar pembuatan akta notaris.

Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Akta yang terdapat kata tersebut disebut sebagai *grosse akta*. Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan *grosse akta* ?

Mengenai hal di atas dapat dijelaskan jika akta dibuat dalam bentuk bebas asalkan dapat digunakan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum antara para pihak, maka *grosse akta* tidak dibuat dalam keadaan bebas melainkan terdapat format tertentu. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa apabila perjanjian dibuat bebas bentuk sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pembuatan perikatan *grosse akta* tidak dapat dibuat secara bebas, melainkan diperlukan suatu formalitas tertentu, dan tidak boleh diabaikan dalam pembuatnya. *Grosse akta* harus dibuat oleh dan di hadapan Notaris. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa dapat pula dibedakan antara *grosse akta* pengakuan utang dengan *grosse akta*

hipotek.¹⁵ Hal yang perlu dipertanyakan adalah apakah grosse akta dapat dibuat dalam bebas bentuk sebagaimana akta lainnya ?

Mengenai hal di atas dapat dijelaskan jika akta dibuat dalam bentuk bebas asalkan dapat digunakan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum antara para pihak, maka grosse akta tidak dibuat dalam keadaan bebas melainkan terdapat format tertentu. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa apabila perjanjian dibuat bebas bentuk sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pembuatan perikatan grosse akta tidak dapat dibuat secara bebas, melainkan diperlukan suatu formalitas tertentu, dan tidak boleh diabaikan dalam pembuatannya. Grosse akta harus dibuat oleh dan di hadapan notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Grosse akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris dengan di hadapan PPAT berbeda. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa dapat pula dibedakan antara grosse akta pengakuan utang dengan grosse akta hipotek/hak tanggungan.¹⁶

¹⁵ *Ibid.*, h. 50.

¹⁶ *Ibid.*, h. 50.

Apabila perjanjian dibuat bebas bentuk sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pembuatan perikatan grosse akta tidak dapat dibuat secara bebas, melainkan diperlukan suatu syarat-syarat formalitas, sehingga mempunyai ciri-ciri tertentu, yang tidak boleh diabaikan dalam pembuatannya.

Syarat formal agar grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial ialah:

- a. grosse akta tersebut harus berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa";
- b. dibawah grosse akta harus dicantumkan kata-kata "diberikan sebagai grosse pertama";
- c. dicantumkan pula nama orang yang mana atas permintaannya grosse akta tersebut diberikan;
- d. dicantumkan pula tanggal pemberian grosse akta.¹⁷

Dengan syarat formal sebagaimana di atas, maka grosse akta mempunyai ciri-ciri tertentu, di antaranya:

- a. grosse akta merupakan suatu salinan atau turunan dari suatu akta Notaris. Hal ini berarti bahwa akta merupakan salinan dari akta

¹⁷ Edhi Siswoko, *Grosse dan Pelaksanaanya*, Makalah Seminar Nasional Grosse Akta, Surabaya, 1986, h. 7.

- aslinya (minuta) sehingga apa yang tercantum pada minuta tentu tercantum pula grossenya;
- b. pada bagian kepala dari grosse akta tercatum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekutorial ini yang merupakan suatu ciri yang dapat dibedakan antara grosse akta dengan suatu salinan biasa tidak ada titel eksekutorialnya, seperti halnya pada suatu grosse akta;
 - c. suatu grosse akta itu mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang tetap. Maksudnya adalah apabila suatu grosse akta itu akan dimintakan eksekusinya ke pengadilan negeri, maka tidak perlu prosedur gugatan yang berbelit-belit dan membutuhkan waktu, biaya dan tenaga, tetapi hanya cukup dengan minta penetapan saja dari ketua pengadilan negeri agar grosse akta tersebut dapat dieksekusi;
 - d. pada bagian akhir dari grosse akta selalu tercantum kalimat: “Diberikan sebagai grosse pertama oleh saya ... Notaris di ... kepada dan atas nama perintah dari ... (nama kreditur) pada hari ini ... tanggal ...”. Ciri ini juga merupakan suatu ciri yang dapat membedakan antara grosse akta dan salinan akta biasa, sebab pada salinan akta biasa tidak memuat kalimat seperti di atas, tetapi tercantum kata-kata sebagai berikut: “Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”;
 - e. grosse akta bersifat *accessoir*. Grosse akta pengakuan utang dan grosse akta hipotek/hak tanggungan merupakan dampingan yang melihat pada perjanjian pokok, oleh karena itu tanpa perjanjian pokok tidak mungkin terjadi ikatan grosse akta pengakuan utang atau akta hipotek/hak tanggungan. Jadi ikatan grosse akta adalah perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkuat/memperkokoh perlindungan hukum terhadap pihak kreditur. Eksistensi grosse akta bersumber dari perjanjian kredit yang mendahuluinya, artinya untuk mewujudkan ikatan grosse akta.
 - 1) diperlukan lagi tindakan lain berupa perjanjian atau pernyataan pengakuan sebagai ikatan tambahan yang melengkapi atau mendampingi perjanjian pokok;
 - 2) setiap tindakan perikatan yang ditujukan untuk mewujudkan kelahiran grosse akta, harus dilengkapi dengan dokumen tambahan.
 - f. hanyalah Notaris yang berwenang untuk membuat/mengeluarkan grosse akta. Sebenarnya apa yang kita tinjau dalam Pasal 38 PJN

maka Notaris itu tidak saja berwenang untuk mengeluarkan grosse akta, tetapi bahkan wajib untuk memberikan grosse akta kepada pihak yang berkepentingan.¹⁸

Ikatan tambahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk perikatan tertulis berupa akta Notaris. Akta-akta inilah dinamakan dokumen tambahan. Perikatan grosse akta sebagai perikatan tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok harus berbentuk tertulis berupa akta Notaris, sebagai dokumen tambahan yang mendukung kebenaran dan pembuktian akan adanya ikatan grosse akta. Mengenai siapa yang berwenang mengeluarkan grosse akta ?

Grosse akta harus dibuat oleh dan di hadapan Notaris . Grosse akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dengan di hadapan PPAT berbeda. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa dapat pula dibedakan antara grosse akta pengakuan utang dengan grosse akta hipotek atau hak tanggungan.¹⁹ Jika demikian, maka bentuk grosse akta pengakuan utang pembuatannya di hadapan pejabat Notaris seperti yang ditegaskan dalam Pasal 224 HIR, sedangkan grosse akta hipotek atau hak tanggungan agar memenuhi syarat harus dibuat oleh dan

¹⁸ Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 48-50.

¹⁹ *Ibid.*, h. 51.

di hadapan PPAT (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah.²⁰

Meskipun terdapat perbedaan antara grosse akta pengakuan utang dengan grosse akta hipotek/hak tanggungan/hak tanggungan, namun dalam pelaksanaan eksekusi terdapat suatu persamaan. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang bahwa eksekusi terhadap grosse akta hipotek/hak tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang merupakan eksekusi pengecualian yang diatur dalam Pasal 224 HIR, yakni eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melainkan didasarkan atas isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT.²¹ Apa yang dikemukakan oleh Victor M. Situmorang tersebut didasari suatu pertimbangan bahwa baik grosse akta pengakuan hutang maupun grosse akta hipotek/hak tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris disertai dengan titel Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka perjanjian grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum

²⁰ *Ibid.*, h. 50.

²¹ *Ibid.*, h. 120.

tetap. Ini bukan berarti bahwa pelaksanaan atau eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan oleh kreditor sendiri, karena sebagaimana dikemukakan oleh Yahya Harahap bahwa ketentuan pasal 224 HIR atau pasal 258 RBg memperkenankan kreditor melakukan eksekusi terhadap perjanjian itu berbentuk Grosse akta, yang berarti baik terhadap grosse akta pengakuan hutang maupun grosse akta hipotek/hak tanggungan. Karena dalam bentuk perjanjian Grosse akta, Pasal tersebut mempersamakannya dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap sehingga pada perjanjian yang berbentuk Grosse akta dengan sendirinya menurut hukum telah melekat nilai kekuatan eksekutorial.²² Meskipun demikian, sebagaimana dikemukakan oleh Yahya Harahap lebih lanjut bahwa jika pihak debitur tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditor dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.²³ Jika berpedoman pada Victor M. Situmorang secara tegas menyatakan bahwa grosse akta pengakuan hutang maupun grosse akta hipotek/hak tanggungan dengan titel Demi Keadilan Berdasarkan

²² Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 8.

²³ *Ibid.*, h. 9.

Ketuhanan Yang Maha Esa, kata akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jika demikian, maka tidak perlu lagi meminta kepada pengadilan untuk mengeluarkan eksekusi agar pelaksanaannya dapat dipaksakan. Namun tidak ada penjelasan lebih lanjut apakah masih diperlukan penetapan pengadilan atau tidak. Apabila didasarkan pendapat Yahya Harahap di atas bahwa jika pihak debitur tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditur dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa. Perkataan “dapat” menimbulkan suatu ketidakpastian karena bisa saja kata dapat tersebut diartikan sebagai “dapat dimohonkan” atau “tidak perlu dimohonkan”, penetapan pengadilan.

Grosse akta adalah salah satu akta notaris yang mempunyai sifat dan karakteristik yang khusus, yang juga semakin banyak dibutuhkan oleh praktak sehari-hari. Grosse akta berbeda dengan akta-akta notaris lain, sebab di samping merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak, juga memiliki kekuatan eksekutorial. Dasar hukum dari gross akta yaitu pasal 224 HIR, yang biasanya didasarkan atas perjanjian pemberian kredit

Manfaat dari penggunaan grosse akta sebagaimana disebutkan dalam pasal 224 HIR adalah:

- 1) Grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu dapat dilaksanakan eksekusi tanpa lebih dahulu melalui proses pengadilan dan kekuatan hukumnya sama seperti putusan hakim pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini tentunya dapat memberi manfaat bagi para pihak yang berperkara, karena dalam pelaksanaan cara eksekusi dirasakan lebih efisien sesuai dengan tuntutan kemajuan jaman yang membutuhkan segala sesuatu berjalan cepat dan tepat dengan hasil yang baik jika dibandingkan dengan gugat perdata atas dasar ingkar janji atau wanprestasi.
- 2) Kearsipan dari grosse akta lebih terjamin, di mana grosse akta bagi pihak-pihak sangat penting artinya. Grosse akta ini disimpan oleh notaris sedangkan turunannya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan, sehingga jika salinan grosse akta hilang, akan dapat dengan mudah untuk memperolehnya ke notaris yang menyimpan grosse akta tersebut (Pasal 39 PJN).
- 3) Grosse akta berbeda dengan akta otentik lainnya. Dengan dimintakannya grosse akta, akan menimbulkan perbedaan akta tersebut dengan akta otentik lainnya. Sebagai dasar dari grosse akta itu merupakan akta otentik dengan didasarkan pasal 1868 B.W., jo pasal 38 PJN. Perbedaan yang timbul dari grosse akta dengan akta

otentik lainnya disebabkan terhadap akta otentik jika debitur ingkar janji yang didasarkan pada akta otentik, maka penyelesaiannya harus melalui mengajukan gugatan. Dengan grosse akta jika debitur wanprestasi kreditur tidak perlu mengajukan gugatan untuk penyelesaiannya, melainkan cukup mengajukan permohonan untuk melaksanakan isi grosse akta tersebut.

Keuntungan lain dari penggunaan grosse akta adalah:

- 1) menghemat waktu, bila dibandingkan dengan penyelesaian perkara melalui proses pengadilan;
- 2) menghemat biaya jika dilihat dari prosedur permohonan akan pelaksanaan perjanjian sangat sederhana;
- 3) menimbulkan kepastian hukum, di mana dengan grosse akta yang mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan dapat melaksanakan eksekusi dalam waktu yang relatif singkat, sehingga hal ini akan menimbulkan rasa percaya pada masyarakat dalam menggunakan grosse akta ini.

3. Wewenang Notaris dalam Membuat Akta

Ketentuan pasal 1 PJJN disebutkan bahwa notaris mempunyai kewenangan membuat akta, dan akta yang dibuat oleh notaris adalah akta

otentik. Mengenai akta otentik diatur dalam pasal 1868 B.W., dan pasal 165 HIR yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari ahli waris dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal akta yang bersangkutan.

Notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik, selain itu juga mempunyai kewenangan untuk mengesahkan suatu akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang menghadap sebagai bukti adanya suatu hubungan hukum. Akte yang dibawa oleh pihak-pihak tersebut dibawa ke hadapan seorang notaris dengan maksud untuk memperoleh stempel otentitas. Akta tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.²⁴

²⁴Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 29.

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa meskipun memegang suatu akta, namun jika akta tersebut tidak sebagaimana ditentukan oleh undang-undang atau akta tersebut dibuat oleh suatu pejabat yang oleh undang-undang tidak diberi wewenang, maka tidak mempunyai kekuatan hukum yang otentik.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang, kekuatan akta otentiknya bukan karena penetapan undang-undang, melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.²⁵ Hal sebagaimana di atas dapat dijelaskan bahwa akta otentik dapat dibedakan atas:

- 1) akta yang dibuat pejabat; dan
- 2) akta yang dibuat di hadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukan akta tersebut.²⁶

Akta yang dibuat oleh pejabat atau akta relaas yaitu suatu akta yang dibuat oleh pejabat, sedang akta para pihak dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat untuk membuat akta yang mereka inginkan.

²⁵Lumban Tobing, *op. Cit.*, h. 42.

²⁶*Ibid.*, h. 44.

Pada akta para pihak, pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan pada akta relaas, pejabat pembuat akta kadangkala yang memulai inisiatif untuk membuat akta tersebut. Akta para pihak harus ditanda tangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedang akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta tersebut, sedang akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedang kebenaran isi akta para pihak dapat digugat tanpa memuduh kepalsuan akta tersebut.

Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, meskipun bentuk dari akta otentik tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang. Ketentuan secara tegas tentang isi dari akta tersebut. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum publik, seperti vonis pengadilan, berita acara pemeriksaan polisi dan lain sebagainya.

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik. Akta otentik juga dibuat

oleh pejabat lain selain notaris. Notaris dalam membuat suatu akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif bagi akta yang dibawa antar para pihak. Di lain pihak akra relaas, notaris kadangkala yang memulai inisiatif untuk membuat akta tersebut.





BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP SUATU AKTA YANG DIBUAT MELEBIHI KEWENANGAN NOTARIS

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP SUATU AKTA YANG DIBUAT
MELEBIHI KEWENANGAN NOTARIS1. Kewenangan Hakim Untuk Mencampuri Perjanjian

Diatas telah dikemukakan, bahwa, meskipun Hukum Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, para pihak tidak dapat sebebas-bebasnya untuk membuat perjanjian, mengenai apa saja yang mereka kehendaki. Perjanjian yang dibuat dengan tidak memperhatikan syarat subjektif, dapat dibatalkan, dan perjanjian yang melanggar syarat obyektif adalah batal demi hukum.²⁷ Syarat subjektif sah nya perjanjian di antaranya sepakat mereka yang membuat perjanjian, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian sebagaimana pasal 1320 butir a dan b B.W., sedangkan syarat obyektif sah nya perjanjian yaitu adanya objek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu dan causa yang halal maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan (Pasal 1320 butir c dan d B.W.).

Perjanjian jika dibuat tidak memenuhi syarat subjektif sah nya perjanjian, sudah barang tentu, hakim baru dapat “mencampuri” isi

²⁷ Subekti, *Loc. Cit.*

perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, apabila masalah tersebut diajukan dalam surat gugatan yang diperiksa dan diputus olehnya dan memang ini seharusnya dilakukan oleh pihak yang dirugikan, karena jika perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat subjektif sah nya perjanjian, perjanjian tersebut tidak batal dengan sendirinya melainkan yang membatalkannya adalah hakim Pengadilan Negeri. Bagaimana jika perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian ? Meskipun perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum dalam arti dianggap tidak pernah terjadi perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, namun jika didasarkan Undang-undang riba 1938, yaitu *de Woekerordonantie*, wewenang Hakim untuk “mencampuri” suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sangat luas. Hal itu bukan saja menyangkut perjanjian yang dibuat secara lisan atau dengan akta dibawah tangan, melainkan juga perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris, jadi dituangkan dalam akta otentik, yang berupa *partij-acte*.²⁸ Hal ini berarti bahwa meskipun perjanjian dinyatakan batal demi hukum, hakim masih mempunyai wewenang untuk mencampuri masalah

²⁸ Poerwoto S. Gandasoebrota, *Pengaruh Yurisprudensi terhadap Akta-akta Notaris*, Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia, 1993, h. 34.

perjanjian yang dibuat para pihak tersebut dalam rangka untuk mengetahui apakah perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Pasal 2 Undang-undang Riba 1938 menyatakan:

1. Apabila antara kewajiban bertimbal balik dari para pihak dalam suatu perjanjian dari sejak semula telah ada perbedaan dalam harga, sehingga berhubung dengan keadaan, ketidak seimbangan dari kewajiban itu adalah sangat menyolok, maka hakim, atas permintaan pihak yang dirugikan atau bahkan karena jabatan, dapat meringankan kewajiban pihak yang bersangkutan atau menyatakan perjanjian tersebut batal, kecuali dapat diterima, bahwa pihak yang dirugikan telah dapat membayangkan akibat dari perjanjian yang dibuatnya itu secara sepenuhnya dan ia telah tidak bertindak karena kecerobohan, ketidak berpengalaman atau karena keadaan terpaksa.
2. Pembuktian dengan saksi dalam semua keadaan diperkenankan.
3. Sebelum mengambil keputusan, seperti tersebut dalam ayat 1, Hakim akan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengemukakan segala sesuatu, yang sekiranya dapat dipakai sebagai alasan pembenaran tentang adanya ketidak seimbangan kewajiban bertimbal balik, yang sangat menyolok itu.

Apabila Hakim memutuskan seperti yang tersebut dalam ayat 1, maka dalam putusan mengenai perkara itu akan sekalian mengatur akibatnya bagi kedua belah pihak dengan seadil-adilnya, dengan ketentuan, bahwa apabila perjanjian tersebut dibatalkan, kedua belah pihak sedapat-dapatnya akan dikembalikan dalam keadaan, seperti sebelum perjanjian tersebut telah dibuat oleh mereka.

Pasal 2 *Woekerordonantie* ini, oleh Yurisprudensi diperluas berlakunya, sehingga setiap perjanjian yang bermaksud untuk menyelubungi suatu perjanjian hutang-piutang dengan bunga yang tinggi, dapat dibatalkan oleh Hakim, paling tidak, bunga yang menurut perjanjian yang bersangkutan seharusnya dibayar oleh debitur (yang biasanya adalah sangat tinggi) diturunkan dan disesuaikan dengan bunga yang lazim harus dibayar kepada bank-bank swasta pada umumnya, yaitu sekeitar 2 atau 3% sebulan dari hutang pokok. Sebenarnya kewenangan Hakim berdasarkan pasal 2 Undang-undang riba ini, adalah sama dengan perkembangan di negara Belanda, dimana Hakim dapat menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian berdasarkan alasan terdapatnya "penyalahgunaan keadaan" (*Musbruik van omsandigheden*).

Dalam BW Belanda yang baru, yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 1992, pasal 1321 BW Indonesia yang menyebutkan, bahwa kata sepakat

tidak mengikat apabila diperoleh karena *dwang, dwaling en bedrog*, telah diganti dan dalam pasal 3.2.10 (1) *Nieuw BW* disebutkan, bahwa *bedreging, bedrog en misbruik van omstandigheden*, adalah alasan untuk menyatakan perjanjian yang bersangkutan cacat kata sepakmatnya dan oleh karenanya, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).²⁹

Yang dimaksud dengan “penyalahgunaan keadaan” adalah:

- a. Menyalahgunakan kesempatan dan
- b. Tindakan itu sangat merugikan pihak yang lemah, namun sebaliknya menguntungkan secara sangat berlebihan pihak yang lain.³⁰

“Penyalahgunaan keadaan” dapat terjadi, karena pihak yang lemah berada dalam keadaan terpaksa, ketergantungan, kecerobohan, keadaan jiwa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan atau karena tidak berpengalaman (*Noodtoestand, afhankelijkheid, lichtzinnigheid, abnormale geestestoestand, of onervarenheid*). “Penyalahgunaan keadaan” dinegeri Belanda banyak digunakan untuk membatalkan perjanjian dan merupakan

²⁹ *Ibid.*, h. 35-36.

³⁰ *Ibid.*, h. 36.

suatu konstruksi yang dikembangkan melalui yurisprudensi.³¹

Penyalahgunaan keadaan, di mana karena kedudukan yang tidak seimbang antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Asas penyalahgunaan keadaan terjadi dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak pengalaman.
- b. Sesuatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal, adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.³²

³¹ *Ibid.*

³² Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 40-41.

Perihal penyalahgunaan keadaan, “tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya perjanjian satu pihak tanpa cacat.³³ Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat tersebut cacat sejak semula, yang tidak ada kaitannya dengan isi perjanjian, melainkan disebabkan oleh hal-hal yang berkaitan dengan keadaan-keadaan yang terjadi pada saat pelaksanaan kontrak. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Van Dunne sebagai berikut: “Penyalahgunaan keadaan itu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak: menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas”.³⁴ Perjanjian yang dibuat disertai unsur penyalahgunaan keadaan, dapat digunakan sebagai dasar untuk meminta kepada Pengadilan Negeri untuk membatalkan perjanjian tersebut, sesuai dengan yang dikemukakan oleh

³³ Van Dunne, *Diktat Kursus Hukum Perikatan* yang diterjemahkan oleh Sudikno Mertokusumo, Yogyakarta, 1987, h. 9.

³⁴ *Ibid.*, h. 10.

Henry P. Panggabean bahwa “Perjanjian yang dibuat didasari oleh suatu penyalahgunaan keadaan dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian”³⁵

Jadi, apabila negeri Belanda alasan untuk menyatakan, bahwa kata sepakat yang diberikan itu adalah cacat, karena adanya “penyalahgunaan keadaan”, di Indonesia dengan memakai sebagai dasar pasal 2, Undang-undang riba, Hakim senantiasa dapat membatalkan suatu perjanjian, baik apabila diminta oleh penggugat atau secara *ex officio*. Perjanjian hutang-piutang atau perjanjian yang semacam dengan itu apabila ada hal-hal seperti terurai dalam pasal tersebut, dapat dibatalkan oleh Hakim. Dari segala sesuatu tersebut diatas ini, nampak jelas, bahwa dari seorang Notaris diminta kewaspadaannya untuk tidak selalu menuruti kehendak para pihak dalam membuat perjanjian, paling tidak seorang Notaris harus pandai-pandai menentukan perjanjian yang bagaimana, yang dapat dibuat oleh para pihak dihadapannya dan perjanjian yang mana, yang hendaknya tidak memperoleh bantuannya.³⁶

³⁵ Henry P. Panggabean, *Op. Cit.*, 43.

³⁶ Poerwata S. Gandasoebrata, *loc. Cit.*

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa dalam hal notaris dimintakan jasanya untuk menguatkan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak dalam suatu akta notariil, perlu memperhatikan clausula perjanjian. Hal ini dimaksudkan agar perjanjian yang dimintakan dalam suatu akta otentik tersebut tidak ada unsur-unsur penyalahgunaan keadaan yang dapat mempengaruhi kekuatan mengikatnya akta tersebut. Apabila suatu perjanjian tersebut di dalamnya disertakan suatu unsur penyalahgunaan keadaan, maka dapat digunakan sebagai dasar bagi yang dirugikan untuk menuntut agar perjanjian tersebut dibatalkan. Hal yang perlu dipertanyakan adalah: Apakah suatu akta notariil dapat dimintakan pembatalan jika di dalamnya terdapat suatu unsur penyalahgunaan keadaan. Di atas telah dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan hukum keperdataan, yang berarti berupa suatu perikatan yang dilahirkan karena perjanjian. Sebagai suatu perjanjian, maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun objektif sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 B.W. Hal ini berarti bahwa akta notariilpun masih dapat dibatalkan jika akta tersebut dibuat disertai unsur penyalahgunaan keadaan atau mungkin batal demi hukum jika akta yang dibuat oleh notaris tersebut ternyata

seharusnya notaris tidak berwenang didasarkan atas peraturan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 PJN.

2. Peran Notaris Dalam Membuat Surat Perjanjian

Di atas telah dijelaskan bahwa wewenang notaris adalah membuat suatu akta. Menghadapi para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian, Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan, bahwa para Notaris merealisasikan apa yang dikemukakan para pihak. Isi akta Notaris, yaitu akta pihak, atau *partij-acte* memuat sepenuhnya apa yang dikehendaki dan disepaktati oleh para pihak.

Hukum perjanjian bertitik tolak dari asumsi, bahwa para pihak yang membuat perjanjian kedudukannya adalah sama dan sederajat. Dalam praktek sehari-hari kesamaan kedudukan para pihak, tidak selamanya dijumpai, yang disebabkan, baik karena perbedaan tingkat pengetahuannya, maupun karena perbedaan kekuatan ekonominya, halmana dengan jelas telah terungkap dari contoh-contoh yurisprudensi. Bagaimanakah menghadapi para pihak yang berada dalam kedudukan yang tidak seimbang ini. Apakah para Notaris hanya sekedar akan merealisasikan apa yang dikemukakan para pihak saja dan membuat perjanjian, sesuai

kehendak mereka, dengan berpedoman, bahwa para Notaris tidak diperkenankan untuk menentukan isi suatu perjanjian.

Sikap sedemikian itu, tidak dapat dibenarkan, lebih-lebih apabila jelas nampak, bahwa para pihak kedudukannya tidak seimbang. Apakah Notaris berhak untuk memberi saran perubahan mengenai isi perjanjian baku, yang berat sebelah dan bagaimana seharusnya sikap Notaris, apabila para pihak, terutama pihak yang kedudukannya lebih kuat tetap pada pendiriannya. Membuat atau menolak untuk membuat akta yang diminta? Meskipun notaris dalam membuat atau mengesahkan suatu akta mempunyai kebebasan, namun bukan berarti kebebasan tersebut dibuat sebebas-bebasnya. Untuk itu jika notaris menghadapi masalah yang jelas-jelas mengetahui hal-hal yang akan terjadi jika disahkan sebagai akta notariil, maka seharusnya Notaris menolak saja. Mungkin Notaris yang bertindak seperti itu akan kehilangan *client*, namun lama kelamaan Notaris yang dapat diandalkan, seorang Notaris yang aktanya dapat dipertanggungjawabkan dan tak pernah meleset, tolak ukurnya adalah "Itikad baik". Dalam perkembangannya, Hukum melahirkan peraturan-peraturan yang "*complicated*", yang cenderung melupakan asas utamanya,

asas iktikad baik.³⁷ Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik itu disyaratkan ada pada saat perjanjian itu dilaksanakan, bahkan sebenarnya, iktikad baik harus sudah ada pada waktu perjanjian dibuat, yaitu, pada saat para pihak mengemukakan kehendaknya yang kemudia oleh Notaris dituangkan dalam akta pihak yang dibuat olehnya. Dalam batas-batas terwujudnya iktikad baik itulah, para Notaris hendaknya bersikap lebih aktif, dengan cara memberitahukan kepada para pihak perihal konsekwensi-konsekwensi hukum yang akan timbul di kemudian hari sebagai akibat dari perjanjian mereka. Apabila meskipun telah diberi penjelasan, mereka tetap pada pendiriannya, maka hendaknya Notaris menolak untuk membuat akta pihak yang dikehendaki daripada menanggung risiko dipersalahkan karena akta-akta yang dibuatnya seringkali dibatalkan oleh Hakim. Dalam hal ini maka citra dan martabat jabatan Notaris akan jatuh. Penurunan citra notaris atas dibatalkannya akta yang dibuat tersebut tentunya membawa dampak juga terhadap pihak-pihak penghadap notaris tersebut, karena akta yang semula dibuat bertujuan sebagai bukti yang sempurna, dengan dibatalkannya akta tersebut tentunya menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat

³⁷ *Ibid.*

bukti jika dikemudian hari timbul sengketa antara pihak-pihak yang berkaitan dengan perikatan yang disepakatinya tersebut.

3. Kasus Pembatalan Akta Notaris

3.1. Kasus antara Sugiharto Sudarmadji lawan Oenakta.

Jual beli rumah/tanah dengan hak membeli kembali.

Akta Notaris dinyatakan batal demi hukum.

Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Mei 1987, No.mor 3597/K/Pdt/1985.

Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW; sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tanah/rumah adalah batal demi hukum.

Sugiharto Sudarmadji dan Oenakta pada suatu hari datang dihadapan seorang Notaris. Mereka mengadakan suatu transaksi, untuk mana dibuatkan tiga buah akta:

- a. Akta No. 51 berisikan jual beli rumah dengan pemindahan hak atas tanahnya.

- b. Akta No. 52 berisikan perjanjian pengosongan rumah.
- c. Akta No. 53 berisikan perjanjian beli dengan hak membeli kembali rumah/tanah tersebut.

Rumah/tanah yang disebut dalam ketiga akta tersebut adalah tanah/rumah itu-itu juga.

Beberapa waktu kemudian timbul, sengketa antara keduanya. Sugiharto Sudarmadji menggugat Oenakta. Gugatan itu didasarkan atas dalil bahwa Oenakta sebagai penjual tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali rumah/tanah tersebut, dalam batas waktu yang telah ditentukan sesuai akta No. 53.

Dengan lewatnya waktu itu, Sugiharto Sudarmadji juga menuntut ganti rugi atas kelalaian pihak Oenakta, untuk mengosongkan rumah itu dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam akta No. 52, yang dinilainya sebagai suatu wanprestasi.

Pihak Oenakta menyangkal gugatan tersebut. Ia menyatakan bahwa akta yang benar adalah akta terakhir, yaitu akta No. 53 perihal jual beli dengan hak membeli kembali rumah/tanah, sedangkan akta No. 51 dan No. 52, isinya tidak benar dan karenanya menurut pihak Oenakta, dapat dinyatakan batal demi hukum.

Selanjutnya pihak Oenakta menemukan pula bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli dengan hak membeli kembali tidak dibenarkan, serta dianggap sebagai hutang piutang dengan jaminan, Pengadilan Negeri Jaktarta Selatan, menolak gugatan pihak Sugiharto Sudarmadji tersebut. Penolakan itu didasarkan atas pendirian, bahwa akta No. 53 ternyata isinya diakui dan dibenarkan oleh Oenakta sebagai yang menganggap adanya jual beli dengan hak membeli kembali tersebut, adalah suatu hutang-piutang dengan jaminan. Selain dari pada itu, Pengadilan juga mempertimbangkan, oleh karena ketiga akta tersebut dibuat pada waktu bersamaan, mengenai suatu obyek yang sama, sedangkan isinya berlainan dan tidak dibantah oleh Sugiharto Sudarmadji sebagai penggugat, maka disimpulkan, bahwa hubungan hukum antara Sugiharto Sudarmadji dan Oenakta adalah suatu bentuk hutang-piutang dengan rumah dan tanah sebagai jaminan. Bukan jual beli rumah dan tanah.

Putusan itu dikuatkan ditingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Jaktarta.

Permohonan Kasasi yang diajukan oleh pihak Sugiharto Sudarmadji ditolak oleh Mahkamah Agung atas dasar pertimbangan sebagai berikut:

Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria dikuasai oleh Hukum Adat.

Berdasarkan Yurisprudensi, hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu perjanjian antara pengugat dan tergugat sebagaimana tercantum dalam akta No. 51-52-53 (semuanya dengan tanggal yang sama), adalah batal demi hukum.

Disarikan dari : Varia Peradilan, No. 42 Maret 1989 halaman 103.

Dipublikasikan juga dalam Yurisprudensi Indonesia, M.A.R.I., 1987.

Masalah perjanjian jual beli tanah dengan hak untuk membeli kembali, muncul lagi dalam putusan Mahkamah Agung, tanggal 7 Mei 1987.

Apabila memperhatikan putusan Mahkamah Agung yang memeriksa pada tingkat kasasi dalam kasus antara Sugiharto Sudarmadji dan Oenakta yang membatalkan akta No. 51 berisikan jual beli rumah dengan pemindahan hak atas tanahnya akta No. 52 berisikan perjanjian pengosongan rumah, akta No. 53 berisikan perjanjian beli dengan hak membeli kembali rumah/tanah tersebut adalah benar. Karena ketiga akta tersebut dibuat atas dasar perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan hak atas tanah sebagai jaminan. Penyerahan hak atas tanah dimaksudkan sebagai pelunasan piutang jika debitur tidak mampu untuk mengembalikan

pinjamannya dengan cara menjual barang jaminan. Oleh karena fungsinya sebagai pelunasan piutang, maka jika dibuatkan akta jual beli dengan hak membeli kembali, ameskipun akta tersebut dibuat di hadapan notaris, menjadikan cacat hukum.

3.1. Perkara Soemantoro lawan Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan

Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 April 1987 No. 78 Pk/Pdt/1984.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi, maka jual beli aas tanah sengketa berdasarkan akta Notaris No. 60 tahun 1977, sebenarnya adalah hubungan hutang-piutang dengan jaminan tanah/rumah.

Pendapat Pengadilan Negeri, yang menyimpulka perjanjian jual beli tanah sengketa memang ada, karena tergugat konvensi tidak segera memberitahukan kepada Notaris tentang kekeliruan/kekhilafan membuat akta, tidak menghapuskan kenyataan bahwa jual beli tanah tersebut adalah pinjam-meminjam/hutang-piutang dengan jaminan tanah/rumah saja. Jual beli (dengan hak membeli kembali) pada kenyataanya (terbukti) adalah hutang piutang dengan jaminan.

Kasusnya adalah sebagai berikut. Soemantoro, penggugat asli dalam perkara ini mendalilkan, bahwa ia adalah pemilik persil, masing-masing

dengan *verponding* No. 700, 701 dan 702, terletak di Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta. Persil Umbulharjo itu dibelinya dari Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, para tergugat asli dalam perkara ini, dengan harga Rp. 17.750.000,- berdasarkan akta Notaris No. 92, tanggal 22 April 1976, dengan ketentuan, bahwa Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, berhak membeli kembali persil-persil tersebut, juga dengan harga Rp. 17.750.000,- Sesuai pasal 4, akta Notaris No. 92 tersebut, demikian Soemantoro, persil Umbulharjo itu diserahkan oleh Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, secara nyata dengan timbang terima, selambat-lambatnya tanggal 22 April 1976, berikut surat-surat bukti haknya. Selain itu dibuat pula akta No. 93 juga tertanggal 22 April 1976, dimana pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, telah mmemberika kuasa mutlak dan tidak dapat dicabut kembali kepada Soemantoro, untuk melaksanakan segala tindakan pemilikan, pengurusan dan pemurbaan (*beschikking*) atas ketiga pesil Umbulharjo itu.

Tiba saatnya, tanggal 22 April 1977, pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, mengelak untuk menyerahkan ketiga persil itu. Pihak Soemantoro mengajukan gugatan.

Sebaliknya pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, juga melancarkan gugatan rekonvensi dengan dalil, bahwa perjanjian antara mereka adalah perjanjian pinjam-meminjam uang (dengan jaminan rumah/anah) sebesar Rp. 12.500.000,- yang telah diterima dalam tiga tahap, dengan kewajiban membayar kembali dalam jangka waktu satu tahun sekaligus, dengan disertai bunga sehingga sebesar Rp. 17.500.000,- Akta-akta Notaris No. 92 tahun 1976 dan No. 93 tahun 1976, sebenarnya hanya merupakta formalitas jaminan belakta.

Gugatan pihak Soemantoro dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta. Ditingkat banding putusan itu dikuatkan (dengan perbaikan diktum) oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Dalam konvensi ditetapkan, bahwa Soemantoro adalah pemilik sah ketiga persil Umbulharjo itu. Pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, dihukum untuk mengosongkannya.

Dalam rekonvensi gugatan pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan, dinyatakan tidak dapat diterima. Kasasi dari pihak Nyonya Siti Dwi Hartini dan kawan-kawan ditolak. Mereka mencoba meraih keadilan melalui peninjauan kembali.

Mahkama Agung dalam Perkara Peninjauan Kembali membatalkan putusan Mahkama Agung tanggal 20 September 1983, dan maupun

putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yo. putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, dan dengan mengadili sendiri, menjatuhkan putusan dengan diktum sebagai berikut:

“Dalam Konvensi”

Mengabulkan gugatan pengugat untuk sebagian;

Menyatakan tergugat berhutang kepada penggugat sebesar Rp. 17.500.000,-

Menyatakan tergugat telah ingkar jani (*wanprestasi*);

Menghukum tergugat untuk membayar hutangnya sebesar Rp. 17.500.000,- ditambah bunga 3% sebulan, terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, hingga hutang tersebut dibayar lunas;

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk sebagian;

Menyatakan hubungan hukum antara penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi adalah hubungan hutang piutang dengan jaminan tanah;

Menyatakan batal akta-akta Notaris No. 92 tahun 1976, No. 93 tahun 1976 dan No. 60 tahun 1977;

Menolak gugatan rekonvensi selebihnya;

Dari putusan tersebut diatas, nampak jelas, bahwa meskipun telah dibuat akta Notaris, dimana persil-persil yang bersangkutan telah dijual dengan hak untuk dibeli kembali, bahkan dengan akta Notaris yang lain, pihak Nyonya Siti Dwi Hartini, telah memberi kuasa mutlak dan tetap, yang tidak dapat dicabut kembali kepada Soemantoro, untuk melaksanakan segala tindakan pemilikan, pengurusan dan pemurba/*baschikking*/atas persil-persil tersebut, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa hubungan hukum antara penggugat dalam rekonvensi dan tergugat dalam konvensi adalah hutang-piutang dengan jaminan tanah, sehingga ketiga Akta Notaris tersebut, dinyatakan batal.

Pembatalan akta-akta Notaris No. 92 tahun 1976, No. 93 tahun 1976 dan No. 60 tahun 1977 oleh Mahkamah Agung yang memeriksa ada tingkat kasasi dibenarkan. Karena sebagaimana kasus di atas, bahwa penyerahan barang tidak bergerak dimaksudkan sebagai jaminan pelunasan piutang. Oleh karenanya jika barang yang digunakan sebagai jaminan tersebut ternyata pihak debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, dan dengan didasarkan akta jual beli dengan hak membeli kembali pihak kreditur bertindak sebagai pembeli barang jaminan, maka pemilikan barang jaminan tersebut secara yuridis adalah tidak sah.

3.3. Perkara Luhur Sundoro lawan Nyonya Oey Kwie Lian dan kawan-kawan

Putusan Mahkamah Agung, tanggal 3 Juli 1985, No. 1904k/Sip/1982.

Perkara lain lagi, dimana nampak adanya wewenang Hakim untuk mencampuri isi perjanjian, yang dibuat dihadapan Notaris adalah perkara tersebut diatas.

Duduk perkaranya secara singkat adalah sebagai berikut:

Di Pengadilan Negeri Semarang terdaftar perkara No. 451/1978 Pdt antara Nyonya Oey Kwi Lian dan Ir. Irwan Hermanto sebagai para penggugat melawan Dr. Soetardjo, Nyonya Mursinah Soetardjo dan P.T. Pramana, sebagai para tergugat. Dalam perkara itu telah dilakukan sita jaminan atas sebidang tanah HGB No. 461, Jalan Sultan Agung No. 75, Semarang, berikut bangunan yang terdiri diatasnya, atas permintaan Nyonya Oey Kwi Lian dan kawan-kawan, sebagai pengugat. Luhur Sundoro, berdasarkan dalil sebagai pemegang hak dan pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terkena sita jaminan, berdasarkan akta jual beli No. 2/5/1978, tanggal 8 Mei 1978, yang dibuat oleh P.P.A.T. untuk wilaya Kodya Semarang, dan sertifikat, tertanggal 3 November 1977, yang dikeluarkan oleh kantor Sub Direktorat Agraria Kodya Semarang, mengajukan perlawanan.

Pihak Dr. Soetardjo menyangkal dalil perlawanan pelawan. Mula-mula hubungan yang ada antara dirinya dengan pihak Luhur Sundoro adalah hubungan pinjam-meminjam uang, demikian Dr. Soetardjo. Untuk pinjaman itu dibuat akta No. 13, tanggal 26 Agustus 1977; demikian pula dibuat kuasa untuk memasang hipotik pada tanggal yang sama, dengan alasan, bahwa untuk melancarkan usaha Luhur Sundoro mencari uang di suatu bank. Selanjutnya – atas dasar itikad baik pihak Dr. Soetardjo juga menandatangani akta Notaris No. 9, tanggal 6 September 1977 yang berisikan kuasa dari pihak Dr. Soetardjo kepada Luhur Sundoro untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga, maupun pada dirinya sendiri.

Perlawanan pihak Luhur Sundoro ditolak oleh Pengadilan Negeri Semarang. Putusan itu dikuatkan di tingkat banding. Mahkamah Agung dalam pemeriksaan di tingkat kasasi, mula-mula menjatuhkan putusan sela untuk meneliti, apaktah benar akta Notaris No. 9, tanggal 6 September 1977, ditandatangani oleh para pihak itu sendiri.

Selanjutnya dengan putusan akhirnya menjatuhkan putusan;

Membatalkan putusan P.T. Semarang, tanggal 17 Oktober 1981.

Dan dengan mengadili sendiri;

Primair : Menolak gugatan perlawanan pelawan.

Subsida: mengabulkan gugatan perlawanan.

Menghukum Terlawan III (Dr. Soetardjo) membayar hutangnya kepada Pelawan (Luhur Sundoro) sebesar Rp. 44.000.000,- ditambah ganti rugi sebesar 2% sebulan, sejak tanggal 26 Agustus 1977 sampai dibayar lunas.

Menyatakan persil sengketa merupakan jaminan terhadap hutang tersebut.

Inti pertimbangan putusan Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:

- a. *Walaupun perjanjian dalam suatu akta Notaris, dimana seorang memberi kuasa kepada orang lain untuk antara lain menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga, maupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut, yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang, dengan menjaminkan rumah sengketa, yang, karena tidak dapat dilunasi pada waktunya diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian perjanjian asli yang merupakan hutang-piutang.*

Karena debitur terikat pula dengan hutang-hutang lainnya, yang sudah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap, maka ia berada dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga terpaksa

menandatangani perjanjian-perjanjian dalam akta Notaris yang bersifat memberatkan baginya, maka perjanjian berikutnya dapat diklasifikasikan sebagai kehendak satu pihak ("*eenzijdig contract*") yang dalam hal ini adalah tidak adil, apabila dilakukan sepenuhnya terhadap dirinya.

- b. karena debitur telah mengakui mempunyai hutang dan telah menjaminkan rumah miliknya dan memberikan kuasa untuk memasang hipotik, maka harus dianggap, bahwa rumah sengketa telah dijaminkan kepada kreditur untuk melunasi hutangnya, yang untuk adilnya sampai sekarang harus ditambah ganti rugi sebesar 2% sebulan, terhitung sejak tanggal terjadinya hutang tersebut.

Untuk adilnya, maka rumah sengketa yang sudah disita (*conservatoir beslag*) dalam perkara lainya, harus dijual lelang untuk pembayaran hutang kepada kreditur-kreditur lainya.

Dari Yurisprudensi yang telah dikemukakan diatas, jelas dapat diketahui, bahwa dari Notaris dituntut kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian dalam membuat akta pihak. Dalam melaksanakan tugasnya seperti yang diuraikan dalam pasal 1, Peraturan Jabatan Notaris, Notaris dituntut pengabdian yang tulus sebagaimana layaknya diharapkan dari seorang Notaris yang baik.

Dari putusan-putusan tersebut, nampak jelas, bahwa masyarakat semakin tanggap menghadapi masalah yang dihadapinya dan tidak segan-segan untuk minta agar akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku.

4. Gugatan Ganti Kerugian

Perihal gugatan ganti kerugian ini dimaksudkan untuk menggugat ganti kerugian atas tindakan notaris yang membuat suatu akta ternyata akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Dengan dibatalkannya akta tersebut tentunya membawa akibat dirugikannya pihak penghadap notaris tersebut. Hal yang perlu dipertanyakan adalah: Apa notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban gugat ganti kerugian atas dibatalkannya akta tersebut.

Perihal gugatan ganti rugi dalam hukum perdata dapat terjadi atas dasar ingkar janji atau wanprestasi maupun atas dasar perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi diawali dengan adanya ikatan perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat B.W.), yang menentukan bahwa: "Perjanjian adalah suatu

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".³⁸

Pasal 1320 B.W. sebagai berikut:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah: "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan".³⁹ Dikatakan tidak ada sepakat menurut pasal 1321 B.W.

³⁸ Subekti, *Op. Cit.*, h. 1.

³⁹ Riduan Syahrani, *seluk Belum dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, h. 214.

menentukan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya para pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu telah dewasa dan tidak ditaruh dibawah pengampuan yang dapat mempengaruhi kecakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian.

Suatu hal tertentu, maksudnya perjanjian yang dibuat harus ada obyek yang diperjanjian untuk diserahkan atau dibuat. Sedangkan suatu sebab yang halal maksudnya bahwa perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang ketertiban umum maupun kesusilaan.

Apabila perjanjian yang dibuat tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuatnya sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 B.W., yang menentukan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sejak saat kedua belah pihak mencapai sepakat mengenai hal-hal yang pokok, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti, sebagai berikut: “Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik

tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas”.⁴⁰

Prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”.⁴¹ Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: “Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”.⁴² Wanprestasi menurut pasal 1239 B.W. menentukan: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

⁴⁰ Subekti 2, *Op. Cit.*, h. 15.

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 17.

⁴² *Ibid.*, h. 20.

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijan-jikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.⁴³

Mengenai bentuk ganti kerugian terdapat dalam pasal 1246 B.W., yang menentukan: “Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya,...”.

Seseorang yang digugat atas dasar wanprestasi dapat sekaligus digugat atas dasar perbuatan melanggar hukum. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Soetojo Prawirohamidjojo sebagai berikut: “Suatu wanprestasi dapat sekaligus menimbulkan perbuatan yang *onrechtmatige daad*, asalkan faktanya itu merupakan wanprestasi dan faktanya itu sendiri terjadi di luar kewajiban yang diharuskan oleh kontrak”.⁴⁴

Gugatan ganti kerugian yang terjadi karena adanya perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*, ditentukan dalam pasal 1365

⁴³ Subekti 2, *op. Cit.*, h. 45.

⁴⁴Soetojo Prawirohamidjojo, *Onrechtmatige Daad*, Djumali, Surabaya, 1979, h. 16.

B.W., yang menentukan: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Apabila memperhatikan ketentuan pasal 1365 B.W. di atas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.⁴⁵

Mengenai hal di atas Setiawan mengemukakan:

Untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berda-sarkan perbuatan melanggar hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau un-sur-unsur:

1. Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.⁴⁶

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *op. Cit.*, h. 142.

⁴⁶ Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1991, h. 75-76.

ad. 1. Perbuatan yang melanggar hukum

Perbuatan melanggar hukum sebelum tahun 1919 diartikan secara sempit, yaitu melanggar peraturan perundang-undangan.

Perihal perbuatan melanggar hukum setelah tahun 1919 diartikan secara luas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan syahrani sebagai berikut: “Baru tahun 1919 Hoge Raad meninggalkan penafsiran yang sempit atas pengertian perbuatan melanggar hukum, yaitu ketika memberikan putusan pada tingkat kasasi terhadap perkara Lindenboum vs Cohen, tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan nama arrest drukker”.⁴⁷

Perbuatan melanggar hukum secara luas diartikan sebagai berikut: “Berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas ma-syarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain”.⁴⁸

⁴⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, h. 276.

⁴⁸ *Ibid.*, h. 278.

ad.2. Harus ada kesalahan

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, ditentukan dalam pasal 1366 B.W. yang menentukan bahwa: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Hal ini berarti bahwa dalam hukum perdata yang berkaitan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “ ... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati”⁴⁹.

ad. 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil”⁵⁰. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung,

⁴⁹ *Ibid.*, h. 279.

⁵⁰ *Ibid.*, h. 280.

sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian.

ad. 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Perihal ganti kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, menurut yurisprudensi “kerugian yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian. Ketentuan tersebut diperlakukan secara analogi”.⁵¹ Kerugian yang timbul atas dasar wanprestasi bentuknya berupa biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan pasal 1246 B.W.

Notaris sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat suatu akta yang merupakan pejabat satu-satunya yang mempunyai wewenang membuat akta notariil. Akta yang dibuat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga jika notaris membuat akta notariil melebihi kewenangannya, yang berarti melanggar peraturan perundang perundang-undangan, jika mengakibatkan

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *op. Cit.*, h. 146.

orang lain menderita kerugian, maka dapat bertanggung gugat atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana pasal 1365 B.W., disertai kewajiban memberikan ganti kerugian.





BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Notaris adalah pejabat umum yang merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dijamin kepastian tanggal, memberikan grosse akta, salinan dan ketetapan, yang kesemua pembuatan aktanya didasarkan atas peraturan umum yang tidak dirugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya. Notaris yang membuat akta, padahal berdasarkan peraturan umum merupakan kewenangan pejabat lain, maka dapat dikualifikasikan melakukan tugas dan wewenangnya melampaui bidangnya. Akta yang demikian tersebut meskipun merupakan akta notariil, tidak mempunyai kekuatan mengikat.
- b. Hakim mempunyai kewenangan untuk mencampuri isi perjanjian yang dibuat pihak-pihak dalam hal perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan syarat subjektif maupun objektif sahnya perjanjian. Dalam hal syarat subjektif perjanjian yang dibuat kemungkinan terjadinya penyalahgunaan keadaan, yang berakibat dapat dibatalkannya perjanjian

tersebut. Demikian halnya jika perjanjian tersebut telah dimintakan pengesahan pada notaris, dapat dijadikan dasar permohonan pembatalan akta notaris tersebut. Pembatalan akta notaris juga dapat terjadi jika akta yang dibuat tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, misalnya akta yang berisikan kuasa untuk menjual atau memiliki barang agunan. Pemilikan barang agunan adalah tidak sah, meskipun telah dibuat dalam suatu akta notaris, karena penyerahan barang agunan bukan didasarkan penyerahan hak milik, melainkan penyerahan atas dasar kekuasaan sebagai pelunasan hutang jika debitur tidak mampu memenuhi prestasinya.

2. Saran

- a. Hendaknya dibentuk suatu lembaga yang bertugas untuk mengawasi kegiatan notaris dalam membuat suatu akta atau mengoptimalkan lembaga yang ada, agar akta yang dibuat oleh notaris tidak melebihi kewenangan dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang tentunya tidak merugikan salah satu pihak.
- b. Hendaknya memberikan sanksi kepada notaris yang membuat akta atau mengesahkan akta yang ternyata akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar dalam

pembuatan akta atau pengesahan akta tersebut, notaris benar-benar sesuai dengan maksud dan tujuan dibuatnya akta tersebut, yaitu digunakan sebagai bukti yang sempurna.





DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Buku-buku Literatur:

- Andasasmita, Komar, *Notaris I*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983.
- Dunne, Van, *Diktat Kursus Hukum Perikatan* yang diterjemahkan oleh Sudikno Mertokusumo, Yogyakarta, 1987.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1986.
- Prawirohamidjojo, Soetojo, *Onrechtmatige Daad*, Djumali, Surabaya, 1979.
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1991.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.
- Syahrani, Riduan, *Seluk Belum dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989.
- Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.

Kliping/Jurnal

- Gandasoebrata, Poerwoto S. *Pengaruh Yurisprudensi terhadap Akta-akta Notaris*, Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia, 1993.
- Siswoko, Edhi, *Grosse dan Pelaksanaanya*, Makalah Seminar Nasional Grosse Akta, Surabaya, 1986.

Setiawan, Wawan, *Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia*, Media Notariat, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia.

Waluyo, Doddy Radjasa, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum: Notaris*, Media Notariat, Membangun Notaris Profesional, Majalah Triwulan.

Peraturan Perundang-undangan:

Het Herziene Indonesisch Reglement (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) Staatsblaad 1848 – 16.

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia) Staatsblaad 1847 – 23.

Peraturan Lelang/Vendureglement (Peraturan Penjualan Di Muka Umum di Indonesia) Ordonansi 28 Pebruari 1908 L.N., 08-189 mulai berlaku 1 April 1908 dengan L.N., 40-56 jo 41-3 Pasal 1 Diganti dengan Pasal 1, 1a dan 1b.

Peraturan Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.