

BAB II
BATALNYA KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA NOTARIS
DAN AKIBAT HUKUM DIBATALKANNYA
AKTA PENGIKATAN JAMINAN

A. JABATAN NOTARIS

1. Perkembangan Lembaga Notaris di Indonesia

Notariat atau Lembaga Notaris masuk pada permulaan abad ke 17 untuk memenuhi kebutuhan atas keberadaan *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia sebagai Negara jajahan negeri Belanda ketika itu. *Jan Pieterszoon Coen* sebagai Gubernur Jenderal Hindia Belanda (1617 – 1629) berkedudukan di Jakarta yang ketika itu bernama *Jacarta* dan kemudian berubah menjadi Batavia. Untuk keperluan para pedagang dan penduduk lainnya ketika itu, dianggap perlu untuk mengangkat seorang Notaris. Untuk itu, pada tanggal 27 Agustus 1620 Melchior Kerchem pejabat Sekretaris *College van Schepenen* (Urusan Perkapalan Kota) ditunjuk untuk memegang jabatan rangkap sebagai Notaris pertama di Indonesia.¹³

Pada tahun 1625, jabatan Notaris dipisahkan dari jabatan Sekretaris *College van Schepenen* melalui Intruksi untuk para Notaris. Intruksi tersebut terdiri dari 10 (sepuluh) pasal yang isinya antara lain berupa ketentuan tentang kewajiban Notaris untuk merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak diperbolehkan menyerahkan salinan dari akta-akta kepada pihak lain yang tidak berkepentingan.¹⁴

Dapat dikatakan, sejarah peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia yang cukup komprehensif dimulai dengan Stb. No. 11-1822, 7 Maret 1822; *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*. Intruksi tersebut mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang Notaris serta menegaskan tentang tugas dan wewenang Notaris

¹³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 2. Jakarta: Erlangga, 1991. h. 15.

¹⁴ R. Soegondi Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajaali, 1982. H.23.

yaitu untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kekuatan dan pengesahan akta dan kontrak yang dibuatnya, menetapkan hari dan menetapkan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya, mengeluarkan grossenya serta memberikan salinannya yang sah dan benar. Perkembangan peraturan perundang-undangan jabatan Notaris pada masa penjajahan Belanda mencatat terjadinya penyempurnaan dengan terbitnya Stb. No. 3-1860 *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie*, 1 Juli 1980.¹⁵

Pada masa pasca kemerdekaan Indonesia, 17 Agustus 1945 peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris tetap memberlakukan Stb. No.3-1860 tersebut di atas berlandaskan pada ketentuan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang berbunyi; “Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini”. Reglement tersebut di atas kemudian disebut Peraturan Jabatan Notaris (PJN).

Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman, berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 Oktober 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.

Notaris yang masih berada di Indonesia sampai dengan tahun 1954 merupakan Notaris (berkewarganegaraan Belanda) yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*) berdasarkan Pasal 3 *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stb. 1860:3).

Penyerahan Kedaulatan dari Pemerintah Belanda kepada Republik Indonesia Serikat untuk seluruh Wilayah Indonesia kecuali Irian Barat (Papua sekarang), adanya penyerahan kedaulatan tersebut, membawa akibat kepada status Notaris yang berkewarganegaraan Belanda yang ada di Indonesia, harus meninggalkan jabatannya. Untuk mengisi kekosongan tersebut sesuai

¹⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *op. cit.* h.20.

dengan kewenangan yang ada pada Menteri Kehakiman Republik Indonesia Serikat dari tahun 1949 sampai dengan tahun 1954 menetapkan dan mengangkat Wakil Notaris untuk menjalankan tugas Jabatan Notaris dan menerima protokol yang berasal dari Notaris yang berkewarganegaraan Belanda.

Tanggal 13 November 1954 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang tersebut, menegaskan bahwa dalam hal Notaris tidak ada, Menteri Kehakiman dapat menunjuk seorang yang diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris¹⁶.

Mereka yang ditunjuk dengan kewajiban seperti tersebut dalam pasal ini disebut sebagai Wakil Notaris Sementara (Pasal 1 huruf d Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954), sedangkan yang disebut Notaris adalah mereka yang diangkat berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stb. 1860:3) – (Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954). Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 juga sekaligus menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stb. 1860:3) sebagai Reglement tentang Jabatan Notaris di Indonesia (Pasal 1 huruf a) untuk Notaris Indonesia. Ketentuan pengangkatan Notaris oleh Gubernur Jenderal (*Gouverneur Generaal*), oleh Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 telah dicabut, yaitu tersebut dalam Pasal 2 ayat 3, dan juga mencabut pasal 62, 62a, dan 63 *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stb. 1860:3).¹⁷

Dari kilasan sejarah peraturan perundang-undangan Notaris di atas dapat diketahui bahwa selama hampir 59 tahun sumber hukum utama kenotariatan di Indonesia yang telah merdeka adalah Peraturan Jabatan Notaris sebagai produk Hindia Belanda yaitu Stb. No. 3 Tahun 1860 yang

¹⁶ Habib Adjie, *op.cit.* h 2-3.

¹⁷ *Ibid.*

diberlakukan dan diubah berdasarkan UU No. 33 Tahun 1954 sampai terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) 6 Oktober 2004. Pasal 91 UUJN telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi.¹⁸

- 1) *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101.
- 2) *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris.
- 3) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954
- 4) Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949, tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Penjelasan Umum UUJN menyatakan bahwa UUJN merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.¹⁹ Dengan demikian UUJN merupakan satu-satunya undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia sejak diberlakukannya 6 Oktober 2004.

2. Aspek Yuridis Jabatan Notaris

Jabatan Notaris diperlukan dan dikehendaki keberadaannya oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum

¹⁸ Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. Ps. 91

¹⁹ *Ibid.* Penjelasan Umum, alinea ke-7.

Dengan demikian Notaris merupakan suatu Jabatan Publik mempunyai karakteristik, yaitu:²⁰

a. Notaris sebagai Pejabat Umum

UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia. Notaris sebagai pejabat umum ditegaskan dalam Pasal 1 UJN yang berbunyi; “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini. (UU No.30 Th.2004 *Pen.*)

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai. merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Kehadiran Notaris merupakan *beleidsregel* dari Negara melalui UJN atau Notaris sengaja diciptakan Negara sebagai implementasi dari Negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyat, khususnya dalam pembuatan alat bukti yang otentik yang diakui oleh Negara²¹

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu;

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat termasuk Notaris melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UJN.

²⁰ Habib Adjie, *op.cit.* h. 32

²¹ *Ibid.* h. 33-34.

Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagaimana telah dikutip pada bab terdahulu menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain oleh undang-undang.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang harus oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.²²

Namun demikian, Notaris bukan satu-satunya pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik karena terdapat akta otentik lain yang kewenangannya dimiliki oleh pejabat umum lain. Disisi lain, terdapat beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

- 1) Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 KUHPerdara);
- 2) Akta Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara);
- 3) Akta Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1405 KUHPerdara);

²² Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Penjelasan Umum, ainea ke-4.*

- 4) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHDagang);
- 5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) – (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996), dan
- 6) Akta risalah lelang²³

UUJN memberi kewenangan kewenangan lain kepada Notaris selain kewenangan di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UJN. Bunyi pasal tersebut selengkapnya sebagai berikut:

Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; e. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat akta risalah lelang.

Selain itu, kewenangan dapat diperluas apabila diperlukan dan untuk itu diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan kewenangan tertentu kepada Notaris.²⁴

c. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri

Pasal 2 UJN mengatur bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Yang dimaksud dengan Menteri dalam UJN adalah menteri yang membidangi kenotariatan sebagaimana dijelaskan oleh Pasal 1 angka 14 UJN. Menteri yang berwenang untuk itu saat ini adalah Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia.

Meskipun secara administratif Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, pemerintah. Dengan demikian Notaris dapat

²³ Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan RI No.336/KMK,01/2000 tanggal 18 Agustus 2000. Ps 7 ayat (3).

²⁴ Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Opcit.* Ps.15 ayat (3).

menjalankan tugas jabatannya sehingga memiliki karakteristik bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*) dan tidak tergantung kepada siapapun (*independen*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.²⁵

d. Notaris bukan pegawai negeri.

Meskipun notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah melalui Menteri tetapi status notaris bukan sebagai pegawai negeri. Oleh karena itu, tidak diberlakukan kepadanya undang-undang tentang pokok-pokok kepegawaian yang mengatur tentang ketentuan hak dan kewajiban pegawai negeri. Karena itu, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UUJN dan jasa hukum kenotariatan secara cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu seperti diatur dalam Pasal 37 UUJN.

e. Notaris memiliki tempat kedudukan pada satu kantor tetap.

Pasal 19 UUJN mewajibkan bahwa notaris hanya memiliki satu kantor yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang untuk secara reguler menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Dengan hanya memiliki satu kantor, berarti notaris dilarang untuk mempunyai kantor cabang, perwakilan atau bentuk kantor lainnya. Akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor notaris kecuali untuk pembuatan akta tertentu seperti misalnya; akta wasiat, berita acara penarikan undian, akta protes tidak mau membayar, atau akta-akta yang dihadiri oleh banyak pihak.

f. Notaris dibatasi oleh wilayah kerja yang ditetapkan

Pasal 18 UUJN menetapkan bahwa tempat kedudukan notaris di daerah kabupaten atau kota yang ditetapkan dan mempunyai wilayah jabatan

²⁵ Habib Adjie, *op.cit.* h. 36

meliputi seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya. Dalam menjalankan tugas jabatannya notaris tidak diperkenankan melampaui daerah jabatan yang ditetapkan. Kekecualian hanya dimungkinkan apabila dalam menjalankan tugasnya notaris harus memenuhi ketentuan-ketentuan pada pasal 992 dan 937 KUHPerdara yaitu membuka surat wasiat rahasia atau surat wasiat olografis tertutup oleh Balai Harta Peninggalan.

g. Notaris menyimpan dan merahasiakan semua akta-aktanya.

Masyarakat harus meyakini bahwa setiap akta yang dibuat oleh notaris dijamin oleh undang-undang akan tersimpan dengan baik dan dijaga kerahasiannya. Tentang jaminan kerahasiaan dari akta-akta yang dibuat notaris menjadi bagian dari naskah sumpah jabatan notaris dalam pasal 4 UUJN; “Saya bersumpah (berjanji) bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.”²⁶

h. Notaris tidak berpihak.

Sebagai pejabat umum yang harus mendapat kepercayaan, notaris harus menghindari keberpihakan terhadap salah satu pihak ketika membuat akta bagi para penghadap yang terdiri dari dua pihak atau lebih.

Mengingat bahwa manusia, termasuk para notaris, secara naluriah akan memiliki kecenderungan untuk berpihak terhadap orang-orang yang sangat dekat dengannya, maka UUJN melarang, menjadikan dirinya sendiri, isteri, keluarga sedarah dan semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa untuk menjadi pihak atau para pihak dalam pembuatan akta, dengan beberapa kekecualian yang dianggap tidak

²⁶ Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Op.cit.* Ps. 4 ayat (2) alinea 5.

mengandung kecenderungan keberpihakan. Dengan ketentuan khusus, larangan sedemikian berlaku juga untuk menjadi saksi para pihak.

Karakteristik jabatan Notaris di atas tidak menjelaskan keseluruhannya, akan tetapi hal-hal tersebut di atas harus diketahui oleh masyarakat terutama masyarakat awam agar dapat membedakan dengan benar antara Notaris sebagai pejabat umum dengan pejabat umum lainnya terutama pejabat pemerintah.

B. AKTA NOTARIS

1. Alat Bukti Tulisan

Dalam praktek dikenal macam-macam surat yang dalam hukum acara perdata di dibagi dalam 3 kelompok, dengan perkataan lain hukum acara perdata mengenal 3 macam surat yaitu:²⁷

- a. Surat biasa
- b. Akta di bawah tangan, dan
- c. Akta otentik.

Perbedaan dari ketiga macam surat tersebut akan tergantung dalam kelompok mana suatu tulisan termasuk tergantung dari cara pembuatannya. Surat biasa dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti. Apabila kemudian surat biasa itu dijadikan alat bukti, hal itu merupakan suatu kebetulan saja karena diperlukan untuk membuktikan adanya suatu peristiwa tertentu.²⁸

Berbeda dengan surat biasa, akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti. Walaupun suatu akta yang sengaja dibuat belum tentu akan dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan akan tetapi suatu akta

²⁷ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkarwinata, *Hukum Acara Perdata: dalam Teori dan Praktek* Cet. X, (Bandung, Mandar Maju), 2005. h. 64.

²⁸ *Ibid.*

merupakan bukti suatu peristiwa hukum telah dilakukan dan akta itu adalah buktinya. Akta di bawah tangan dan akta otentik dibuat secara berlainan.²⁹

2. Akta otentik dan akta dibawah tangan.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan sebagaimana dimuat dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi;”Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.

Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Jika hal seperti itu terjadi, agar mempunyai nilai pembuktian, tulisan harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna.

Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).³⁰

Pasal 165 H.I.R. memuat suatu definisi apa yang dimaksud dengan akta otentik, yang berbunyi sebagai berikut:

Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang

²⁹ *Ibid.* hal. 65.

³⁰ Habib Adjie, *op.cit.* h.49.

tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu³¹

Dari rumusan di atas menunjukkan bahwa akta otentik ada yang dibuat oleh dan ada yang dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa membuatnya. Akta otentik yang dibuat “oleh”, misalnya adalah surat panggilan juru sita, surat keputusan hakim, sedangkan akta perkawinan dibuat di hadapan pegawai pencatat nikah dan surat perjanjian dibuat dihadapan Notaris. Pegawai umum yang dimaksud disini adalah Notaris, hakim, juru sita, pegawai catatan sipil dan sebagainya. Akta yang tidak dibuat secara demikian adalah akta di bawah tangan, misalnya surat perjanjian hutang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya, yang dibuat oleh yang bersangkutan sendiri.³²

Dari Pasal 165 H.I.R. di atas dapat dipahami bahwa akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak daripadanya, tentang apa yang tersebut didalamnya perihal pokok soal, dan juga tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apabila hal yang disebut kemudian ini mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut.

Akta otentik merupakan bukti yang cukup, itu berarti bahwa dengan adanya akta kelahiran anak, misalnya, sudah terbukti secara sempurna tentang kelahiran anak tersebut, dan untuk hal itu tidak perlu penambahan pembuktian lagi. Bukti yang cukup ini, juga disebut bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti, bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti sebaliknya, hal mana berarti bahwa hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut, dengan perkataan lain yang termuat dalam akta itu harus dianggap benar, selama tidak dibuktikan adanya ketidakbenaran yang dapat dibuktikan oleh hakim.

³¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkarwinata, *op.cit.*, h. 65.

³² *Ibid.*

Kesimpulan lain dari bunyi Pasal 165 HIR adalah bahwa kekuatan bukti yang sempurna masih dapat digugurkan dengan pembuktian sebaliknya. Misalnya apabila dalam suatu akta Notaris, yaitu pada minuta yang disimpan oleh Notaris, terdapat tandatangan palsu dan kepalsuan tandatangan tersebut dapat dibuktikan, maka gugurlah kekuatan bukti akta Notaris tersebut.

Mengenai perbedaan antara akta otentik dibandingkan dengan akta dibawah tangan Rai Wijaya merumuskannya sebagai berikut:³³

- a. Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang sedangkan akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal.
- b. Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika tidak ada sangkalan terhadap tanda tangan yang diterakan.
- d. Kalau kebenarannya dibantah, si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya sedangkan akta di bawah tangan harus membuktikan kebenarannya melalui pengakuan dan/atau saksi-saksi.

Habib Adjie melihat perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan dari segi bentuk dan kekuatan pembuktiannya, yaitu:

- a. Dari bentuknya, akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat sedangkan akta di bawah tangan tidak dibuat berdasarkan ketentuan dan prosedur tersebut.

³³ Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta : Kanisius, 2003. h. 17-18

- b. Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atau bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Karena Akta Notaris adalah akta otentik, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain. Selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik³⁴ Namun jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atau penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim.³⁵

3. Syarat Keotentikan Akta Notaris

Mencemati ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dapat disimpulkan bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum, dengan batasan-batasan sebagai berikut.³⁶

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang

³⁴ KUHPerdara, *op.cit.* Ps. 1875.

³⁵ *Ibid.* Ps. 1876, 1877 dan 1878.

³⁶ Habib Adjie, *op.cit.* h. 56.,

diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan
- d. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
- e. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN yaitu; ”akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini (UUJN.Pen.)³⁷ yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Irawan Soerodjo berpendapat bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:³⁸

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber hukum otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:³⁹

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

³⁷ Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Op.cit.* Ps. 1 angka 7.

³⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003. h. 148

³⁹ KUH Perdata, *op.cit.* Ps. 1868.

- 3) Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Berdasarkan ketentuan, Habib Adjie menguraikan syarat-syarat keotentikan Akta Notaris seperti berikut ini. :

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.

Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai Sifat dan Bentuk Akta tidak menentukan mengenai Sifat Akta. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris dalam praktik Notaris disebut Akta *Relaas* atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktik Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diberitakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Pembuatan Akta Notaris baik Akta *Relaas* maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorminh*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.⁴⁰

- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

⁴⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.* h. 51.

Sebelum diberlakukannya UUJN dan kepada Notaris masih diberlakukan PJN, masih diragukan apakah akta yang dibuat telah sesuai dengan undang-undang.⁴¹ UUJN mengatur bentuk akta yang dimuat dalam pasal 38 secara terperinci.

Awal akta atau kepala akta, badan akta serta akhir atau penutup akta. Kepala akta memuat judul akta, nomor akta, waktu pembuatan serta nama dan tempat kedudukan Notaris. Badan akta memuat nama dan data lengkap para penghadap dan/atau orang mewakilinya, keterangan mengenai kedudukan bertindak masing-masing penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dari yang berkepentingan serta nama lengkap dan data lengkap tiap-tiap saksi pengenal. Di bagian penutup akta berupa uraian tentang pembacaan akta dan hal-hal yang dilakukan Notaris yang ada hubungannya dengan proses pembuatan akta itu sesuai dengan kewajiban Notaris menurut pasal 16 ayat (1) UUJN⁴²

Walaupun Pasal 1868 KUHPdata hanya menyebutkan bahwa salah satu syarat keotentikan, akta harus dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan undang-undang akan tetapi hal itu harus ditafsirkan bahwa akta Notaris harus dibuat sesuai dengan bentuk dan tatacara yang sesuai dengan ketentuan UUJN. Kesimpulan tersebut diperoleh dengan adanya ketentuan-ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN yang menetapkan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut. Bentuk dan tatacara pembuatan akta Notaris tersebut dimuat dalam Bab VII Bagian Pertama UUJN tentang Bentuk dan Sifat Akta yang meliputi Pasal-pasal 38 sampai dengan 53.

Seperti telah di uraikan di atas bahwa Pasal 38 UUJN merupakan ketentuan pokok tentang bentuk akta. Adapun Pasal 39 sampai dengan Pasal 53 merupakan ketentuan yang terkait dengan proses pembuatan akta.

⁴¹ Habib Adjie. *op.cit.* h. 65.

⁴² Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Op.cit.* Ps. 38

Pasal-pasal 39 – 53 UUJN tersebut di atas mengatur hal-hal sebagai berikut:⁴³

- 1) Tentang Penghadap (Pasal 39 UUJN)
 - a) Penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum
 - b) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
 - c) Pengenalan tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta.
- 2) Syarat membacakan akta dan tentang saksi-saksi (Pasal 40 UUJN)

Syarat untuk membacakan akta dan tentang saksi-saksi ketentuannya adalah sebagai berikut:⁴⁴

 - a) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
 - b) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.
 - c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
 - d) dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
 - e) Saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

⁴³ *Ibid.* ps. 39-53.

⁴⁴ *Ibid.* Ps. 40

- f) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Tidak dipenuhinya ketentuan tentang penghadap, pembacaan akta dan saksi-saksi tersebut di atas mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.⁴⁵

3) Penulisan Akta (Pasal 42 UUIJN).

Ketentuan penulisan (pengetikan) akta adalah sebagai berikut:⁴⁶

- a) Akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan.
- b) Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- c) Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka.

Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa.⁴⁷

4) Penggunaan bahasa dalam akta (Pasal 43 UUIJN).

Bahasa yang dipergunakan dalam akta diatur menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:⁴⁸

- a) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.
- b) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.

⁴⁵ *Ibid.* Ps. 41.

⁴⁶ *Ibid.* Ps. 42 ayat (1), (2) dan 3.

⁴⁷ *Ibid.* Ps. 42 ayat (4).

⁴⁸ *Ibid.* Ps. 42 ayat (1), (2), (3), (4) dan (5).

- c) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
 - d) Akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain.
 - e) Dalam hal akta dibuat dengan bahasa lain, Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam Bahasa Indonesia.
- 5) Pembacaan, penandatanganan, penerjemahan dan penjelasan (Pasal 44 dan 45 UUJN)
- a) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya dinyatakan secara tegas dalam akta.
 - b) Akta ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
 - c) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.
 - d) Dalam hal penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta, hanya bagian akta tertentu tersebut yang dibacakan kepadanya.
 - e) Apabila bagian tertentu diterjemahkan atau dijelaskan, penghadap membubuhkan paraf dan tandatangan pada bagian tersebut.
 - f) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.
- 6) Penolakan tandatangan dan alasannya. (Pasal 46 UUJN)
- Pengaturan tentang terjadinya penolakan pembubuhan tandatangan pada akta adalah sebagai berikut:⁴⁹
- a) Apabila pada pembuatan pencatatan harta kekayaan atau berita acara mengenai suatu perbuatan atau peristiwa, terdapat penghadap yang

⁴⁹ *Ibid* Ps. 46 ayat (1) huruf a. dan b. dan (2)

menolak membubuhkan tanda tangannya atau tidak hadir pada penutupan akta, sedangkan penghadap belum menandatangani akta tersebut, hal tersebut harus dinyatakan dalam akta dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik.

- b) Penolakan harus dinyatakan dalam akta dengan mengemukakan alasannya.

7) Tentang Surat Kuasa (Pasal 47 UUJN)

Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta. Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk Minuta Akta diuraikan dalam akta.⁵⁰

Terdapat pengecualian terhadap ketentuan tersebut yaitu apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta maka penyertaan surat kuasa otentik atau surat kuasa di bawah tangan yang asli tidak menjadi kewajiban untuk dilakukan⁵¹.

8) Tentang perubahan, penambahan, pencoretan dan pembetulan isi akta. (Pasal 48, 49 dan 50 UUJN)

Dalam hal isi akta memerlukan perubahan, penambahan, pencoretan atau pembetulan UUJN mengatur hal itu sebagai berikut:

- a) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain, Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.⁵²

⁵⁰ *Ibid.* Ps.47 ayat (1) dan (2).

⁵¹ *Ibid.* Ps.47 ayat (3).

⁵² *Ibid.* Ps.48 ayat (1) dan (2).

- b) Setiap perubahan atas akta dibuat di sisi kiri akta. Apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.⁵³
- c) Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf dan angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Pencoretan dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris. Apabila terjadi perubahan lain terhadap perubahan. Jika terjadi perubahan lain terhadap perubahan sebelumnya, perubahan itu dilakukan pada sisi akta.⁵⁴
- d) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pembetulan dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan dan wajib disampaikan kepada para pihak.⁵⁵

Dalam bab VII UUJN Pasal 52 dan 53 memuat ketentuan tentang larangan bagi Notaris membuat akta untuk diri sendiri atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam keturunan lurus kebawah atau keatas tanpa pembatasan derajat serta kesamping sampai derajat ketiga dan menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pengecualian ketentuan tersebut, orang lain tersebut di atas dapat menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, persewaan

⁵³ *Ibid.* Ps. 49.

⁵⁴ *Ibid.* Ps. 50.

⁵⁵ *Ibid.* Ps. 51.

umum atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.⁵⁶ Pelanggaran terhadap larangan tersebut di atas dapat mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan akta di bawah tangan, tanpa mengurangi kemungkinan adanya tuntutan ganti rugi kepada Notaris.⁵⁷

- c. Pejabat umum oleh – atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:⁵⁸

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya.

Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris sekaligus merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut. Akta Notaris tidak memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan hak dan/atau keuntungan bagi Notaris serta isteri atau suami Notaris yang bersangkutan, saksi serta isteri atau suaminya dan orang lain yang tidak boleh dibuatkan aktanya oleh Notaris.⁵⁹

- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta

⁵⁶ *Ibid.* Ps.52 ayat (1) dan (2).

⁵⁷ *Ibid.* Ps.52 ayat (3).

⁵⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.* h. 49.

⁵⁹ *Ibid.* Ps.53.

untuk setiap orang, tapi agar menjadi netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan menurut Pasal 52 UUJN bahwa Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misalnya jika akan dibuat akta pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa untuk menjual, bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjualnya kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitan semacam itu, sudah tentu Notaris akan melihat (asli surat) dan meminta foto kopi atas identitas dan bukti kepemilikannya.

3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUJN. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUJN. Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi.

4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Dari syarat-syarat bagi keotentikan Akta Notaris tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa karakter Akta Notaris meliputi bentuknya yang dibuat sesuai dengan bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN); dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan Notaris; mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan siapapun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan. Karakter yuridis akta Notaris yang tidak kalah pentingnya adalah bahwa meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.⁶⁰

C. KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA NOTARIS

1. Kekuatan pembuktian Akta Notaris

Alasan utama Akta Notaris sebagai akta otentik diperlukan oleh anggota masyarakat yang melakukan perbuatan hukum adalah karena Akta Notaris kekuatan pembuktiannya yaitu kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan,

⁶⁰ Habib Adjie. *op.cit.* h. 71-72.

tempat pembuatan dan dasar hukumnya sehingga kalau kebenarannya dibantah, si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan material. Dalam hal ini, Habib Adjie menguraikannya sebagai berikut:⁶¹

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Bagi masyarakat pada umumnya, Akta Notaris sudah dianggap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dengan hanya melihat fisik (lahiriah) akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tandatangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya Awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

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

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian

⁶¹ Habib Adjie , *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris, Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung, Replika Aditama, 2009). h.170.

semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

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

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Siapapun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan

Penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan. Misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut pada Awal akta, atau merasa tanda tangan yang ada dalam akta bukan tanda tangannya. Jika hal ini terjadi, yang bersangkutan atau yang menghadap tersebut berhak menggugat Notaris, dan Penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

c. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat menentukan terhadap keotentikan Akta Notaris. bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para menghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk /di antara pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materi dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan Notaris menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta Notaris).

Hal-hal tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktian sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Tentang kekuatan pembuktian akta otentik Rai Wijaya⁶² lebih jauh menjelaskan bahwa keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volledig bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada hakim sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau yang didengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat, merupakan kekuatan pembuktian formal. Sedangkan kekuatan pembuktian materiil, isi, atau materi akta adalah benar.

2. Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik

Hutang, kewajiban untuk membayar sejumlah uang, merupakan perikatan perdata dan merupakan bagian dari suatu perjanjian. Dan karena hutang demikian tidak dapat dilepaskan dari perjanjian yang merupakan sumbernya, sudah sewajarnya apabila dalam akta perjanjian hutang piutang (Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris) dimuat seluruh perjanjian dan syarat-syaratnya atau sekurang-kurangnya dalam akta itu disebut akta atau akta-akta dimana perjanjian dan syarat-syarat itu diatur untuk seluruhnya atau untuk sebagian termasuk Akta Pengikatan Jaminan. Akta

⁶² Rai Wijaya, *Op.Cit.* hal. 13

Notaril terutama akta pengikatan jaminan diperlukan oleh kreditor antara lain karena kekuatan eksekutorial yang melekat di dalamnya.

Landasan pokok dari kekuatan eksekutorial Grosse Akta Pengakuan hutang bersumber dari ketentuan dalam Pasal 224 HIR, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Surat asli dari surat-surat hipotek dan surat utang yang diperbuat di hadapan Notaris di Indonesia, dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas Nama Sri Baginda Raja" (diperbaharui dengan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"), diberi kekuatan sama dengan keputusan hakim. Hal menjalankannya jika tidak dengan jalan damai, berlaku dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerahnya orang yang berutang itu berdiam atau tinggal atau memilih kediamannya, yakni secara yang dinyatakan dalam pasal-pasal yang lalu bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan, setelah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, sama sekali atau sebagiannya, di luar hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.⁶³

Atas dasar landasan Pasal 224 HIR maka Akta Hipotek yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan eksekutorial (*khraacht executorial*). Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu salinan akta hanya dapat dinyatakan sebagai akta hipotek apabila salinan akta tersebut memenuhi syarat-syarat untuk memiliki kekuatan eksekutorial.

Kekuatan eksekutorial grosse akta terletak pada irah-irah: "Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Titel eksekutorial ini merupakan salah satu ciri yang membedakan dengan suatu salinan biasa dari suatu akta otentik. Yang dimaksud dengan titel eksekutorial disini adalah titel yang membuat suatu akta mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.

⁶³ *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR-Reglemen Bumiputera Yang Dibarui)* Stb. 1848-16 jo. Stb. 1926-559 jo. 1941-44, dikutip dari E.M.L. Engelbrecht, A.W. Sythoff's Uitgeversmaatschaappij, Leiden, 1960 dalam Retnowulan Sutantio, *Op. cit.* Lampiran XII.h. 471.

Mengenai atau kekuatan eksekusi satu grosse akta sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR menurut Tan A Sioe yang dikutip oleh J. Satrio, grosse akta Notaris seperti termaksud di atas mempunyai daya eksekusi atau *kracht executoriale* atau dengan perkataan lain, grosse itu dapat dipergunakan untuk menjual lelang barang-barang setelah diproses lebih dahulu melalui Pengadilan Negeri dengan segala konsekuensinya seperti banding dan kasasi.

Ketentuan tersebut terdapat juga dalam Pasal 440 Rv, yang menentukan bahwa grosse akta Notaris yang mengandung kewajiban untuk membayar suatu jumlah uang, diberi kekuatan yang sama dengan keputusan hakim dengan bunyi ketentuannya sebagai berikut:

Kepada grosse akta-akta hipotik dan akta Notaris, yang mengandung suatu kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang dibuat di dalam wilayah Indonesia, dan diatas dicantumkan kata-kata (sekarang) 'DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA', dan di samping itu kepada keputusan para arbiter dan lain-lain surat perintah pengadilan yang telah dinyatakan *executoir*, yang diberikan untuk hal-hal sebagai yang ditentukan dalam undang-undang dan dalam bentuk sebagai yang disebutkan dalam Pasal 435 (Rv.), diberikan kekuatan yang sama sebagai suatu Keputusan Pengadilan ... dst.⁶⁴

Pasal 439 Rv mengatur ketentuan yang dapat dikatakan sebagai peraturan pelaksanaan Pasal 440 Rv mengatakan bahwa Penyerahan suatu keputusan pengadilan kepada juru sita (*deur waarder*), yang pelaksanaannya kita kehendaki, memberikan kepada pejabat yang bersangkutan, atas dasar keputusan yang bersangkutan, kecuali dalam hal sandera, yang untuk itu disyaratkan adanya suatu kuasa khusus⁶⁵.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas Daeng Naja menyimpulkan bahwa⁶⁶:

⁶⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan; Hak-hak Jaminan Kebendaaan*. Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 1991 dalam HR. Daeng Naja, *Op. cit.* hal. 384.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ H.R. Daeng Naja, *Op.cit.* hal. 385.

- 1) Akta hipotik dan akta notarial yang berisi suatu kewajiban membayar sejumlah uang dapat dibuatkan grosse akta-nya yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan.
- 2) Pelaksanaannya cukup dengan menyerahkannya kepada juru sita.

Ting Swan Tiong yang dikutip oleh Daeng Naja tentang kekuatan eksekutorial grosse akta hipotek, mengemukakan bahwa:

Berhubung dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 14 Tahun 1970 (yang belaku sekarang UU No. 4 Tahun 2004.*Pen.*) dan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, Pasal 224 HIR harus dibaca sebagai berikut: "Kepada sertipikat hipotik dan grosse akta pengakuan hutang notarial terbuat di Indonesia, yang berkepalanya 'Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa' diberi kekuatan sama seperti keputusan pengadilan. Jika tidak dipenuhi secara damai, maka pelaksanaannya dilanjutkan atas perintah dan dibawah pimpinan ketua Pengadilan Negeri".⁶⁷

Hal mendasar dalam kesimpulan tersebut adalah, melalui Pasal 224 HIR kepada grosse akta hipotik yang dibuat oleh Notaris diberi kekuatan eksekutorial sama dengan yang diberi kepada keputusan pengadilan dan kepada sertipikat hipotik. Hingga dalam hal ini apa yang berlaku bagi keputusan pengadilan dan sertipikat hipotik, *mutatis mutandis* berlaku juga bagi grosse akta pengakuan hutang notarial. Dengan demikian, maka grosse akta pengakuan hutang notarial demikian tidak hanya diberi kekuatan eksekutorial jika hanya semata-mata berisi pengakuan kewajiban untuk membayar/memenuhi sejumlah uang tertentu, tetapi juga memuat lain-lain persyaratan, juga yang berbentuk perjanjian

Membahas tentang kekuatan eksekutorial akta hipotek setelah terbitnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berkaitan langsung dengan kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan. Selain ketentuan perundang-undangan yang telah diuraikan diatas, kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yang salah satu persaratan untuk dapat dikeluarkannya sertifikat tersebut adalah adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

⁶⁷ *Ibid.* h. 386

Hak tanggungan diatur tersendiri dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), yang menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka:

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 atau
- 2) Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.⁶⁸

Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2), sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 20 ayat (1) diatas, akan lebih memperjelas jika dikaitkan dengan Pasal 14 ayat (1) dan (3). Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".⁶⁹

Sementara itu, Pasal 14 UU Hak Tanggungan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.(2) Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.⁷⁰

⁶⁸ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632

⁶⁹ *Ibid.* Ps.6.

⁷⁰ *Ibid.* Ps.14 ayat (1), (2) dan (3).

Mengenai kekuatan eksekutorial tersebut kemudian diperjelas dalam penjelasan pasal tersebut di atas yang menyatakan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini (Pasal 14 ayat 2) dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.⁷¹ Penjelasan tersebut kemudian menunjuk Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26 sebagai penjelasan yang lebih lengkap.

Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 26 UU Hak Tanggungan yang ditunjuk tersebut menerangkan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement-HIR*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai tanda-tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotik, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua *Reglemen* diatas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut,

⁷¹ *Ibid.* Penjelasan Psl. 14 ayat (2) dan (3).

ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.⁷²

UU Hak Tanggungan memberikan keleluasaan kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan untuk mencantumkan klausul-klausul selain apa yang diwajibkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Klausul yang dimaksud bersifat fakultatif dan mempunyai pengaruh terhadap keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan apakah klausul dari sekurang-kurangnya 11 macam janji-janji yang diuraikan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf k UU Hak Tanggungan. Salah satu bunyi klausul yang dianjurkan tersebut dan merupakan klausul yang dapat memperkuat kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan adalah bunyi Pasal 11 ayat (2) huruf e yaitu; "janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji".

Dimuat atau tidaknya klausul tersebut di atas tidak mempengaruhi kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan karena telah melekat di dalamnya berlandaskan pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Akan tetapi dimuatnya klausul dalam Akta Hak Tanggungan yang menyatakan adanya hak pemegang Hak Tanggungan untuk objek Hak Tanggungan akan semakin meyakinkan adanya kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Klausul tersebut akan menjadi sangat penting jika karena sesuatu hal terjadi perlawanan dari pemberi Hak Tanggungan atau terutama jika kekuatan eksekutorial dinyatakan batal demi hukum sehingga pemegang hak tanggungan (kreditor) harus melakukan tuntutan melalui peradilan perdata.

⁷² *Ibid.* Penjelasan Umum, angka 9 dan Penjelasan Ps. 26.

3. Batalnya Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik

Sebagaimana telah diuraikan di atas, akta Notaris yang berisi suatu kewajiban membayar sejumlah uang dapat dibuatkan grosse akta-nya yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan. Dengan kata lain, pada akta Notaris yang berisi suatu kewajiban membayar sejumlah uang, melekat kekuatan eksekutorial.

Pasal 1 angka 7 UUJN merumuskan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akta hipotik yang mempunyai kekuatan eksekutorial adalah akta Notaris yang memenuhi syarat keotentikannya, bukan akta yang kehilangan keotentikannya.

Pasal 84 UUJN menentukan bahwa ada 2 (dua) jenis akibat hukum bagi keotentikan Akta Notaris, jika Notaris melakukan pelanggaran-pelanggaran tertentu yang diatur oleh UUJN, yaitu:⁷³

- 1) Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan
- 2) Akta Notaris menjadi batal demi hukum.

Akibat lanjutan dari hilangnya kekuatan pembuktian dan/atau batal demi hukum adalah adanya alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Bunyi selengkapnya Pasal 84 UUJN tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Tindakan yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.⁷⁴

⁷³ Habib Adjie, *op.cit.* h. 94.

⁷⁴ Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Op.cit.* Ps.84.

Pasal 84 UUJN tidak menentukan secara tegas atau tidak memberikan batasan tentang pasal-pasal mana yang dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan pasal-pasal mana yang dapat mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum.

Menurut Habib Adjie, karena dua istilah tersebut mempunyai pengertian dan akibat hukum yang berbeda, perlu ditentukan ketentuan pasal-pasal mana yang dikategorikan sebagai pelanggaran dengan sanksi akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Untuk dapat membedakannya, dapat disimpulkan, bahwa akta Notaris yang mempunyai kekuatan akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, termasuk sebagai akta yang batal demi hukum⁷⁵ Ketentuan mana yang terkait dengan masing-masing kategori tersebut dapat dijelaskan seperti berikut ini.

a. Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan,

Ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, yaitu:⁷⁶

- 1) Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN.

Pasal tersebut mewajibkan Notaris untuk membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil).

⁷⁵ Habib Adjie, *op.cit.* h.94.

⁷⁶ *Ibid.* Ps. 95-96.

2) Melanggar ketentuan Pasal 41 UUJN.

Pasal tersebut di atas menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN. Pasal 39 yang menetapkan bahwa penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum serta harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Pasal 40 menjelaskan bahwa setiap akta harus dibacakan oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tandatangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.⁷⁷

3) Melanggar ketentuan Pasal 52 UUJN

Pasal tersebut memuat ketentuan tentang larangan bagi Notaris untuk membuat akta bagi dirinya sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.⁷⁸

b. Akta Notaris menjadi batal demi hukum

Sebagaimana telah diuraikan dimuka, karena Pasal 84 UUJN tidak memberikan pedoman secara jelas tentang pasal-pasal mana dalam UUJN yang apabila dilanggar dapat berakibat hukum berubahnya status akta Notaris

⁷⁷ Indonesia. UU No. 30 Tahun 2004. *op.cit.* Ps. 41 jo. Ps. 39 dan 40.

⁷⁸ *Ibid.* Ps. 52.

menjadi akta di bawah tangan dan yang berakibat batal demi hukum maka dapat ditafsirkan, ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas bahwa akta Notaris menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan adalah ketentuan yang dapat mengakibatkan akta Notaris batal demi hukum. Ketentuan yang ditunjuk oleh Pasal 84 UUJN dan dapat berakibat akta Notaris batal demi hukum tersebut adalah:⁷⁹

- 1) Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke Daftar Pusat Wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil).
- 2) Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukannya.
- 3) Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris, dan penerjemah resmi.
- 4) Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas pengubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
- 5) Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak disisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

⁷⁹ Habib Adjie, *op.cit.* h. 98-99.

- 6) Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak melakukan pencoretan, pemarkah dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyatakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
- 7) Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut dan tidak menyampaikan berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Sanksi akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum merupakan Sanksi eksternal, yaitu saksi terhadap Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap (atau untuk kepentingan) para pihak yang menghadap Notaris dan pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.

c. Akta Notaris yang dapat dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus terpenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian ada syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari atas kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri atas suatu hal tertentu dan sebab yang tidak terlarang.⁸⁰

⁸⁰ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2009.hal.133.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat objektif dicantumkan dalam awal akta, sedangkan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1337KUHPerdata.⁸¹

Perbedaan akta Notaris yang dapat dibatalkan dan akta Notaris yang batal demi hukum Habib Adjie meninjaunya dari dua hal yaitu mengenai alasan atau dasar hukumnya dan mulai berlakunya atau terjadinya pembatalan, sebagai berikut:⁸²

- 1) Akta Notaris yang dapat dibatalkan
 - a) Alasannya, melanggar unsur subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan/atau kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
 - b) Mulai berlakunya pembatalan, sejak adanya keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan tetap, dan akta tetap berlaku sebelum itu.
- 2) Akta Notaris yang batal demi hukum
 - a) Alasannya, melanggar unsur objektif yaitu suatu hal tertentu dan/atau suatu sebab yang terlarang dan/atau melanggar kewajiban sebagaimana diatur dalam UUJN pada Pasal 16 ayat ((1) huruf i dan k, Pasal 41 jo. Ps.39 dan 40, serta Pasal-pasal 48, 49, 50 dan 51.
 - b) Mulai berlakunya pembatalan sejak saat akta ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

Selain itu, sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, akta Notaris dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan dari

⁸¹ *Ibid.* h.135.

⁸² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, op.cit.* hal. 147.

para pihak yang membuatnya. Dalam prakteknya, sudah barang tentu harus memenuhi tatacara dan ketentuan yang berlaku. Sesuai dengan pokok permasalahan yang dipilih, hal itu tidak dibahas dalam tesis ini.

d. Asas praduga sah terhadap akta Notaris.

Dalam kaitannya dengan batalnya keotentikan akta Notaris sebagai produk dari pejabat umum, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Presumptio Iustae Cause*).⁸³ Berdasarkan asas ini, suatu keputusan harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus segera dilaksanakan.⁸⁴

Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.⁸⁵

Asas praduga sah selaras dengan bunyi Penjelasan Umum UUJN telah diakui dalam UUJN, yang menyatakan bahwa:

“Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan”⁸⁶

⁸³ *Ibid.* h.80

⁸⁴ Effendi Lotulung. *Beberapa Sstem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah. Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi. Edisi II revisi.* Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993. h. 118.

⁸⁵ Habib Adjie. *Op.cit.* h. 79-80.

⁸⁶ Indonesia. UU No. 30 Tahun 2004. Penjelasan Umum, alinea ke-9.

Dengan menerapkan asas praduga sah untuk akta Notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN dan menegaskan jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan pasal-pasal yang ditunjuknya, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tidak diperlukan lagi dan hanya berlaku jika putusan pengadilan menetapkannya demikian.

Asas praduga sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, material dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris. Asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.⁸⁷

Sebagaimana telah diuraikan, kekuatan eksekutorial yang melekat dalam grosse akta hipotik sebagai akta yang di dalamnya berisi kewajiban debitor untuk membayar hutang, terkait langsung dengan keotentikan akta itu sendiri. Dengan kata lain, apabila keotentikan akta hipotik secara hukum telah dianggap sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum atau dibatalkan maka kekuatan eksekutorial yang melekat padanya menjadi batal dengan sendirinya.

D. ANALISIS YURIDIS

1. Resume Putusan Mahkamah Agung No. 919 K/PDT/2002

a. Para pihak yang berperkara:

Pemohon Kasasi : Ny. "P" dahulu Penggugat/Pembanding ;
m e l a w a n :

- 1) "AK", Kreditor BPD Jawa Tengah, Termohon I dahulu Tergugat/Terbanding I,
- 2) "BPD" Propinsi Jawa Tengah, Termohon II dahulu Tergugat/Terbanding II
- 3) "OW", S.H., Notaris, Termohon III dahulu Tergugat/Terbanding III,

⁸⁷ Habib Adjie. *op.cit* h.80..

- 4) “MS” (Mantan) Kepala Desa, Termohon IV dahulu Tergugat/Terbanding IV,
- 5) “MHI”, Kepala Dusun, Termohon V dahulu Tergugat/Terbanding V,
- 6) “HSO”, Pemilik perusahaan Debitor suami Ny. “HSR”, Termohon VI dahulu Tergugat/Terbanding VI,
- 7) Ny. “HSR”, Pemilik perusahaan Debitor, Termohon VII dahulu Tergugat/Terbanding VI, dan
- 8) Departemen Keuangan Republik Indonesia, cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah V Semarang, cq. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (Kantor P3N) Purwokerto, Turut Termohon, dahulu Turut Tergugat/Terbanding.

b. Kronologis Perkara

Sekitar tahun 1993, Tergugat IV Kepala Desa dan Tergugat V (Kepala Dusun) bersama-sama datang ke rumah Penggugat untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 254 atas nama Ny. P (Penggugat). Sebagai rakyat kecil dan awam hukum Penggugat merasa berkeberatan, akan tetapi karena yang meminjam adalah Kepala Desa, sertifikat tersebut diberikan.

Kurang lebih 2 (dua) minggu setelah sertifikat Penggugat dipinjamkan kepada Tergugat IV dan V Penggugat kedatangan 2 (dua) orang suami-isteri yang semula tidak dikenal oleh Penggugat. Kemudian, Tergugat V “MHL” mengatakan kepada Penggugat, karena ini atas nama perintah Kepala Desa (Tergugat IV), supaya ikut saja naik mobil tamu tersebut di atas dan Tergugat V memperkenalkan kepada Penggugat, bahwa kedua orang suami-isteri pemilik mobil tersebut adalah “HSO” (Tergugat VI) dan “HSR” (Tergugat VII). Selanjutnya, Penggugat dibawa ke Cilacap tanpa mengetahui maksud dan tujuannya, kemudian Penggugat diberi penjelasan bahwa tempat yang dituju adalah “OW”, S.H., Notaris Cilacap (Tergugat III). Tanpa penjelasan sepele pun, ibu jari Penggugat dipegang oleh Tergugat III dan membubuhkan cap jempol

Penggugat pada beberapa blanko kosong yang tidak diketahui maksud dan tujuannya, karena tidak diberi penjelasan. Setelah Penggugat membubuhkan cap jempol di atas kertas kosong tersebut di atas yang dipandu oleh Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat V mengatakan pada Penggugat, bahwa sertifikat Penggugat akan dipakai untuk pinjam uang Bank.

Penggugat menerima Surat Peringatan Panggilan Nomor 204/WPN.05/KP.02/1997, tertanggal 15 Mei 1997 dan Penggugat berkewajiban untuk turut melunasi hutang dari Tergugat I selaku Direktur CV. "JCL" meskipun Penggugat tidak mengetahui pinjam-meminjam termasuk tentang sertifikat Penggugat diagunkan ke Bank. Setelah penggugat meneliti, diketahui bahwa perusahaan tersebut adalah milik dari Tergugat VI dan VII, yakni "HSO" dan Ny. "HSR".

Melalui BPD Cilacap dan Turut Tergugat Kantor "P3N" Purwokerto selaku kuasa penagihan di Bank Pembangunan Daerah Cilacap (Tergugat II), ternyata Penggugat memperoleh penjelasan bahwa tanah milik Penggugat sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 254 (Eks Nomor 115) C. 978, 1 September 1987 didasarkan pada pengikatan jaminan secara cessie Nomor 56, tertanggal 20 Oktober 1993 di hadapan Tergugat III, yaitu Notaris. selaku Notaris Cilacap guna menjamin hutang Tergugat I pada Tergugat II .

Akta Hipotik di atas memuat pernyataan Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat I "AK" selaku Direktur CV "JCL" kepada Tergugat II BPD Cilacap, tanpa sepengetahuan Penggugat. Penggugat menyatakan bahwa sejak terjadinya hutang-piutang antara Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan gugatan diajukan, Penggugat sama sekali tidak pernah kenal dengan Tergugat I "AK" selaku pihak yang dijamin yang kemudian baru bahwa cap jempol Penggugat yang dilakukan atas panduan Tergugat III Notaris "OW", S.H., ± tahun 1993 adalah selaku penjamin hutang Tergugat I.

c. Gugatan di Pengadilan Negeri Cilacap.

Berdasarkan uraian kronologis peristiwa hukum, Penggugat menyampaikan gugatan di PN Cilacap, sebagai berikut:

- 1) Perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar hukum, sehingga harus dibatalkan ;
- 2) Perbuatan Tergugat II adalah ceroboh, karena seharusnya BPD Cilacap terlebih dahulu menanyakan pada Penggugat selaku pemilik tanah;
- 3) Perbuatan Tergugat III Notaris "OW", S.H. adalah perbuatan melawan hukum, karena tanpa menanyakan terlebih dahulu, apakah telah terjadi peralihan hak atas tanah, baik berupa jual beli ataupun pinjam-meminjam, serta tidak membacakan apa maksud dan tujuan penandatanganan blanko kosong, sehingga pembuatan Akta Hipotik Nomor 35/III/Gdrm/1996, yang dibuat pada hari Senin, tanggal 4 Maret 1996 dan pengikatan jaminan secara cessie Nomor 56, tertanggal 20 Oktober 1993 adalah tidak sah atau cacat hukum, sehingga harus dibatalkan demi hukum;
- 4) Semua perjanjian yang dibuat sejak semula oleh para Tergugat tersebut adalah didasarkan pada persekongkolan dan tipu muslihat, sehingga segala perjanjian yang telah dibuat adalah cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum;
- 5) Penggugat sangat dirugikan, baik materiil maupun moril, maka untuk itu mohon perlindungan hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada PN Cilacap agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan bahwa atas nama P, adalah milik sah dari Penggugat;
- 3) Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perjanjian tersebut yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengikutkan Penggugat sebagai

penjamin tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta milik Penggugat, dan karenanya harus dikembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan dibebaskan dari hak apapun yang melekat di atas menyangkut kepentingan orang lain;

- 4) Menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan jaminan/agunan tanah perkara milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga harus dibatalkan;
- 5) Menyatakan bahwa Akta Hipotik Nomor 35/III/Gdrm/1996, yang dibuat oleh Tergugat III Notaris "OW", S.H. pada hari Senin, tanggal 4 Maret 1996 dan Akta Perjanjian Kredit dengan kuasa untuk memasang Hipotik dan mengikatkan jaminan secara cession Nomor 56, tertanggal 20 Oktober 1993, yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II sepanjang yang menyangkut tanah perkara milik Penggugat adalah tidak sah karena cacat hukum, sehingga harus dibatalkan;
- 6) Menghukum Tergugat IV, V, VI dan VII untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 254 (penggantian Sertifikat Hak Milik Nomor 115), C.978, Persil 17 seb.D.III, Gambar Situasi Nomor 2851/1987, tanggal 1 September 1987 luas \pm 1.978 M² kepada Penggugat dengan baik;
- 7) Menghukum Tergugat II untuk menanggihkan semua pemberitahuan surat paksa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas perintahnya sepanjang yang menyangkut pelunasan hutang Tergugat I dengan jaminan harta perkara milik Penggugat;
- 8) Membebaskan Penggugat dari segala hutang-piutang yang timbul atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai akibat perbuatan Tergugat III, IV, V, VI dan VII.

d. Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi oleh Tergugat

Terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1) Domisili para pihak yang berperkara sangat tidak jelas, di antaranya alamat Tergugat I dan Tergugat IV tidak diketahui secara pasti

domisilinya, sehingga maka akan menimbulkan kesulitan dalam pemeriksaan perkara ini ;

- 2) Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka mohon gugatan Penggugat untuk tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard/N.O*) ;

Tergugat III, Notaris “OW”, S.H. mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1) Akta dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III adalah telah benar adanya dan telah sesuai prosedur hukum yang berlaku;
- 2) Karena akta telah benar, dan Tergugat III/Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan nama baiknya selaku Pejabat/Notaris yang digugat oleh Penggugat/Tergugat/Rekonvensi yang tidak berdasarkan hukum, menuntut kerugian moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 3) Gugatan oleh Tergugat Rekonvensi menggugat tidak berdasarkan hukum, maka perbuatannya melakukan perbuatan melawan hukum, maka pantas harus dihukum untuk membayar ganti rugi materiil maupun moril, sedangkan kerugian materiil untuk biaya pengacara Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;

e. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap

Terhadap gugatan tersebut PN Cilacap telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor 41/Pdt.G/1997PN.Clp., tanggal 18 Maret 1998, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi : Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara : Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi : Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

f. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan Permohonan Kasasi

Dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh PT Semarang, Putusan No. 337/Pdt/1998/PT.Smg., tanggal 2 November 1998 ;

Penggugat/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 1997, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 September 1999 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 41/Pdt.G/1997/PN.Clp., yang dibuat oleh Panitera PN Cilacap, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Oktober 1999.

Setelah itu oleh para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII/para Terbanding pada tanggal 27 Oktober 1999 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan PN Cilacap pada tanggal 3 November 1999.

g. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung

Dalam Putusan MA No. 919/K/PDT/2002 para Hakim Agung memberikan pertimbangan hukum, pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Permohonan kasasi beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;
- 2) Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya yang mengambilalih pertimbangan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 17 Maret 1998 Nomor 41/Pdt.G/1997/PN.Clp. adalah tidak tepat dan keliru, karena sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi MARYUN dan SAMINI serta diperkuat oleh yang memperkuat alasan gugatan Penggugat yaitu bahwa Penggugat adalah seorang awam hukum, dibawa dan disuruh membubuhkan cap jempol oleh dengan tidak memperoleh penjelasan sebelumnya dan hal itu diperkuat oleh Notaris "OW", S.H. Keterangan Saksi tersebut sesuai dengan pengakuan "MS" (Tergugat IV) yang pernah menyuruh "MHL" (Tergugat V) untuk meminjam sertifikat milik Penggugat untuk meminjam uang kepada Ny. "HSR" (Tergugat VII).
- 3) Keterangan saksi dan pengakuan yang terungkap di persidangan tersebut di atas sepatutnya dipertimbangkan oleh PN Cilacap dan PT

Semarang tetapi tidak demikian halnya;

- 4) Pertimbangan hukum PT Semarang Nomor 337/Pdt/1998/PT.Smg., bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak mengajukan alat bukti, sehingga gugatannya dinyatakan ditolak, sangat tidak beralasan, karena walaupun sangat minimal Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan dua alat bukti tertulis, masing-masing 1 (satu) helai surat keterangan dari Kepala Desa tertanggal 15 November 1997 Nomor 145/217/XII/1997 dan 1 (satu) helai fotocopy surat dari Ny. "HSR" sebagaimana tertuang dalam putusan PN Cilacap.
- 5) Surat Kepala Desa tersebut di atas membenarkan bahwa Penggugat adalah orang buta huruf dan awam hukum yang mana telah ditipu dan tidak dapat diduga sebelumnya. Namun dalam hal ini Pemohon Kasasi mengajukan saksi-saksi yang antara lain MARYUN dan SAMINI, yang melihat serta menyaksikan sendiri peristiwa di Notaris "OW", S.H., yang menurut hemat kami mengandung cacat yuridis yang fatal. Akan tetapi sangat disesalkan *judex facti* PN Cilacap dan PT Semarang sama sekali tidak mempertimbangkan hal-hal tersebut yang terungkap dalam persidangan;
- 6) Pemohon Kasasi merasa sangat keberatan atas putusan PN Cilacap yang dikuatkan oleh putusan PT Semarang karena semua pertimbangan hukum dalam memberikan putusan adalah benar-benar tidak didasarkan pada segi yuridis maupun sosiologis. Hal ini terbukti dengan dianggap sahnya pembuatan Akta Hipotik Nomor 35/III/Gdrm/1996, yang dibuat oleh Notaris "OW", S.H., yang seharusnya cacat yuridis, karena proses pembuatannya adalah tidak atas kehendak Pemohon Kasasi dan selaku seorang yang tidak tahu baca tulis serta awam hukum, tidak tahu menahu maksud pembubuhan cap jempol pada blanko kosong yang dilakukan di hadapan Notaris dan dengan demikian Akta Hipotik tersebut harus dibatalkan demi hukum ;
- 7) Menurut Pasal 174 HIR, pengakuan di hadapan Hakim merupakan bukti sempurna apalagi ditunjang oleh dua orang saksi. Keterangan

dua orang saksi tersebut cukup membuktikan keadaan sebaliknya atas ketidakbenaran isi akta tersebut, yaitu :

- Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas pinjaman uang di Bank ;
- Penggugat adalah seorang buta huruf yang tidak pandai baca tulis ;
- Akta dibuat pada malam hari di rumah Notaris (Tergugat III)
- Isi akta tidak dibacakan sebelum Penggugat membubuhkan cap jempolnya dan apabila dibacakan juga Penggugat tidak akan mengerti maksudnya.

- 8) Keterangan kedua orang saksi di atas juga dikuatkan lagi oleh keterangan saksi BUDI WAHYUDI yang antara lain menerangkan, bahwa benar Tergugat IV telah meminjam Sertifikat Hak Milik dari Penggugat pada tahun 1993 dan Tergugat III sudah dipanggil, akan tetapi saksi keburu dipindahtugaskan;
- 9) Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

h. Putusan Mahkamah Agung

Amar Putusan MA untuk perkara ini pada tanggal 31 Januari 2007, sebagai berikut:

Dalam Konvensi : Dalam Eksepsi : Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam reconvensi : Menolak gugatan Reconvensi seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Tanah tersebut dalam perkara adalah milik sah dari Penggugat ;
- 3) Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan jaminan/agunan tanah terperkara milik Penggugat adalah tidak sah dan batal menurut hukum ;
- 5) Menyatakan bahwa Akta Hipotik Nomor 35/III/Gdrm/1996, yang dibuat oleh Tergugat III Notaris “OW”, S.H. pada hari Senin, tanggal 4 Maret

1996 dan Akta Perjanjian Kredit dengan kuasa untuk memasang Hipotik dan mengikatkan jaminan secara cession Nomor 56, tertanggal 20 Oktober 1993, yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II sepanjang yang menyangkut tanah terperkara milik Penggugat adalah tidak sah dan batal menurut hukum;

- 6) Menghukum Tergugat IV, V, VI dan VII untuk mengembalikan Tanah Terperkara dan Sertifikatnya dengan baik ;
- 7) Menghukum Tergugat II untuk menanggihkan semua pemberitahuan surat paksa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas perintahnya sepanjang yang menyangkut pelunasan hutang Tergugat I dengan jaminan harta terperkara milik Penggugat;
- 8) Membebaskan Penggugat dari segala hutang-piutang yang timbul atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai akibat perbuatan Tergugat III, IV, V, VI dan VII;
- 9) Menghukum Turut Tergugat (Kantor P3N) untuk tunduk dan patuh kepada putusan PN Cilacap dalam melaksanakan putusan ini.

2. Pembahasan

Setelah mencermati kronologis, dakwaan Penggugat, eksepsi tergugat, dan pertimbangan hukum dalam putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007, penulis bermaksud hendak menyampaikan analisis yuridis, berikut ini.

a. Akta hipotik dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan diantara mereka yang melakukan perikatan (Pasal 1320 angka 1, KUHPerdara). Keabsahan kesepakatan dari para pihak atau salah satu pihak itu tidak semata-mata harus memenuhi syarat formal dalam perjanjian tertulis, akan tetapi dalam proses terjadinya kesepakatan itu tidak terjadi hal-hal yang mengandung kekhilapan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Menelaah kronologis peristiwa pembuatan akta hipotik dengan Penggugat sebagai pemberi kuasa jaminan atas tanah miliknya yang

disampaikan oleh Penggugat dan kemudian diperkuat oleh para saksi dapat dinyatakan telah terjadi peristiwa-peristiwa yang mengandung unsur paksaan hingga dibuatnya akta hipotik dalam kasus tersebut.

Kesimpulan tersebut diperoleh berdasarkan urutan peristiwa dalam Putusan MA No. 919/K/PDT/2002 sebagaimana telah dibuat ringkasannya oleh penullis, sebagai berikut:

Kepala Desa dan Tergugat V (Kepala Dusun) bersama-sama datang ke rumah Penggugat untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 254 atas nama Ny. P (Penggugat). Sebagai rakyat kecil dan awam hukum Penggugat merasa berkeberatan, akan tetapi karena yang meminjam adalah Kepala Desa, sertifikat tersebut diberikan. Kurang lebih 2 (dua) minggu setelah sertifikat Penggugat dipinjamkan kepada Tergugat IV dan V Penggugat kedatangan 2 (dua) orang suami-isteri yang semula tidak dikenal oleh Penggugat. Kemudian, Tergugat V "MHL" mengatakan kepada Penggugat, karena ini atas nama perintah Kepala Desa (Tergugat IV), supaya ikut saja naik mobil tamu tersebut di atas dan Tergugat V memperkenalkan kepada Penggugat, bahwa kedua orang suami-isteri pemilik mobil tersebut adalah "HSO" (Tergugat VI) dan "HSR" (Tergugat VII).

Peristiwa yang terurai diatas tidak menggambarkan adanya pemaksaan, jika unsur paksaan hanya diartikan sebagai tindakan-tindakan fisik atau ancaman. Akan tetapi hukum perjanjian dalam KUHPerdota memberikan batasan yang lebih luas terhadap suatu peristiwa yang mengandung unsur paksaan.

Pasal 1324 menetapkan bahwa:

Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya dan atau kekayaannya terancam suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan

Penggugat adalah warga desa, yang digambarkan tidak hanya sebagai orang yang tidak berpendidikan tetapi bahkan tidak mampu membuat tandatangan. Bagi seorang perempuan warga desa dengan kondisi seperti itu, seorang kepala desa dan aparatnya figur yang sangat disegani dan mungkin juga ditakuti sehingga tidak berani membantah perintah-perintahnya. Jika

mengingat peristiwa dalam kasus ini terjadi pada tahun 1993 ketika rezim orde baru masih berkuasa, seorang kepala desa ketika itu dapat melakukan banyak hal untuk memberikan sanksi kepada warganya yang dinilai tidak mematuhi perintah dan keputusannya.

Sebagai ilustrasi dari pengalaman orang yang tinggal di desa dan telah dewasa ketika itu, waga desa yang tidak memilih partai pemerintah dalam pemilihan umum (biasanya orang yang memiliki pendidikan memadai untuk ukuran desa atau setidaknya memiliki keberanian di atas rata-rata) akan dikucilkan oleh warganya yang dimotori oleh kepala desa dan aparatnya yang diperkuat oleh aparat militer yang ditempatkan di setiap desa/kelurahan (Babinsa). Karena itu, ketika kepala desa meminjam sertifikatnya dan kemudian ada perintah melalui kepala dusun untuk ikut dengan mobil sedan (milik tergugat, Penggugat tidak kuasa untuk menolaknya walaupun ia belum mengerti apa tujuannya. Bagi orang pedesaan, mobil sedan adalah lambang orang kaya yang biasanya dekat dengan penguasa dan militer. Walaupun misalnya, Penggugat ketika itu menaruh curiga (penulis menduga tidak menaruh curiga karena disertai kepala dusun) ia tidak akan mampu menolaknya.

Kondisi dan situasi ketika peristiwa itu terjadi seharusnya menjadi salah satu pertimbangan hakim Pengadilan Negeri yang mengadili perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 alinea ke-dua KUHPPerdata tersebut diatas yaitu “Dalam mempertimbangkan hal itu (ada atau tidaknya unsur paksaan), harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan”.

Pasal 1323 KUHPPerdata menyatakan sebagai berikut:

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian itu telah dibuat.

Apabila hakim Pengadilan Negeri, meyakini kebenaran terjadinya peristiwa tersebut (antara lain karena diperkuat oleh para saksi), maka hakim

dapat menilai bahwa ada unsur subjektif yang tidak terpenuhi yaitu dalam hal kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian sehingga sebagai suatu perjanjian, akta hipotik dalam perkara ini dapat dibatalkan.

Namun demikian apabila sampai tahap ini, hakim menilai tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan akta hipotik karena akta itu adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

Pasal 1327 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

Pembatalan sesuatu perjanjian berdasarkan paksaan tak lagi dapat dituntutnya apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan, baik secara dinyatakan dengan tegas, maupun secara diam-diam atau apabila seseorang melampaui waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya.

Ditinjau dari ketentuan pasal di atas, pembubuhan cap jempol Penggugat pada akta hipotik dapat ditafsirkan sebagai penguatan perjanjian. Maka dengan demikian, keabsahan keotentikan akta Notaris yang akan menentukan apakah akta hipotik dalam perkara ini dapat atau tidak dapat dibatalkan.

b. Tidak adanya kehendak salah satu pihak dan tidak dibacakannya isi akta mengakibatkan dibatalkannya akta hipotik dalam putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007.

Sebagian dari pertimbangan hakim MA yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan tinggi adalah sebagai berikut:

Berdasarkan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diberikan di muka persidangan, yang saling berkesesuaian satu dengan yang lain telah membuktikan bahwa suatu Akta Notaris telah dibuat tidak sebagaimana mestinya dan isinya bertentangan dengan kehendak pihak dalam akta tersebut, menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku cukup alasan untuk menyatakan bahwa akta yang bersangkutan adalah tidak sah dan batal. Hal ini disebabkan karena suatu Akta Notaris sebagai akta otentik pada dasarnya tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat

mutlak, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna sepanjang belum dibuktikan sebaliknya.

Selain itu, hakim MA dalam mengadili kasus ini, menunjuk pertimbangan hakim Pengadilan Negeri pada halaman 22 sampai dengan 24 putusan No. 41/Pdt.G/1997PN.Clp. (lihat lampiran Salinan Putusan MA No. 919/K/PDT/2002 halaman 9 dari 15), menerangkan tentang adanya keterangan dari “MHL” (tergugat V, Kepala Dusun) yang ikut serta di Notaris pada saat pembubuhan cap jempol oleh Penggugat dan berhadapan dengan Notaris “OW, S.H.”, Penggugat menyatakan bahwa sertifikat miliknya boleh dipinjam tetapi bukan untuk digunakan sebagai jaminan bank.

Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak terpenuhinya syarat kehendak dari salah satu pihak tidak hanya terjadi pada proses peminjaman sertifikat tetapi juga pada saat proses pembuatan akta hipotek dan pengikatan jaminan oleh Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagaimana telah dikutip pada bab terdahulu menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik,...dan seterusnya, dst.

Ketentuan di atas diperjelas dalam alinea ke-4 Penjelasan Umum bahwa: akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja diharuskan oleh peraturan perundang-undangan tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Penjelasan umum UUJN di atas mempertegas tentang adanya kewajiban Notaris untuk meyakini bahwa akta yang dibuatnya sungguh-sungguh dikehendaki oleh masing-masing pihak yang melakukan perikatan termasuk apabila permintaan pembuatan akta oleh Notaris itu karena diwajibkan demikian oleh undang-undang. Dalam kasus yang dianalisis, dapat disimpulkan

bahwa Notaris “OW, S.H.” tidak berusaha untuk mengetahui dan mempertimbangkan kehendak Penggugat.

Dua pihak atau lebih dari para pihak yang dibuat aktanya oleh Notaris sering kali terjadi, pihak yang satu memiliki posisi yang jauh lebih kuat dari pihak yang lainnya, baik dalam hal intelektual, pemahamannya terhadap hukum, kedudukan dan status sosial atau faktor lainnya yang mengakibatkan salah satu pihak tidak memiliki kemampuan untuk menyatakan kehendaknya secara bebas.

Dalam keadaan seperti itu, penjelasan UUJN mengamanatkan bahwa dibuatnya akta oleh Notaris tidak hanya untuk memberikan kepastian dan ketertiban hukum tetapi tidak kalah pentingnya dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang lemah, sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris.

Selanjutnya, terungkap keterangan saksi pada persidangan di Pengadilan Negeri yang dikutip dalam pertimbangan Hakim Mahkamah Agung (lihat lampiran Salinan Putusan MA No. 919/K/PDT/2002 halaman 9 dari 15) disebutkan bahwa:

Saksi Maryun dan Samini menerangkan Setelah mereka berada di hadapan Notaris tersebut, kedua saksi beserta “MHL” yang menyaksikan sendiri, bahwa Penggugat disuruh oleh Notaris “OW”, S.H., untuk membubuhkan cap jempol pada surat yang sebelumnya tidak dijelaskan oleh Notaris apa isi serta maksud dan tujuannya.

Tidak menjelaskan isi akta sebelum meminta Penggugat (dalam gugatan disebutkan bahwa tanpa berkata apapun Notaris memegang tangan Penggugat) untuk membubuhkan cap jempolnya, berarti Notaris tersebut telah melalaikan kewajibannya untuk membacakan atau menjelaskan isi akta sebelum akta ditandatangani yang dalam kasus ini diganti dengan membubuhkan cap jempol. Kewajiban tersebut antara lain diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 43 ayat (2) UUJN yaitu:

Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN:

(Notaris berkewajiban) membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Pasal 43 ayat (2) UUJN:

Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.

Pengecualian bagi ketentuan di atas dimungkinkan oleh Pasal 16 ayat (7) UUJN yang menentukan bahwa pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar tidak dibacakan, karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Membacakan atau menjelaskan isi akta, tidak semata-mata mengerti isi akta. Jika dianggap perlu, karena Notaris menilai para pihak tidak mengetahuinya, Notaris wajib memberikan informasi yang diperlukan khususnya yang akibat hukum yang timbul dari perikatan yang dibuat oleh para pihak. Pemahaman tersebut dapat disimpulkan dari bunyi alinea ke-6 penjelasan umum UUJN. Bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut:

Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Dengan melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut di atas, Notaris tidak hanya melaksanakan fungsinya sebagai pembuat akta otentik tetapi juga telah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang memerlukan.

c. Akibat hukum dibatalkannya akta hipotik dalam Putusan MA No. 919/K/PDT/2002-2007

Amar putusan Mahkamah Agung dalam mengadili perkara yang dianalisis sebagaimana telah diuraikan di muka, dapat diurutkan berdasarkan sebab akibat terbitnya putusan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut:

- 1) Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 2) Akta Hipotik Nomor 35/III/Gdrm/1996, yang dibuat oleh Tergugat III Notaris "OW", S.H. pada hari Senin, tanggal 4 Maret 1996 dan Akta Perjanjian Kredit dengan kuasa untuk memasang Hipotik dan mengikatkan jaminan secara cessie Nomor 56, tertanggal 20 Oktober 1993, yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II sepanjang yang menyangkut tanah perkara milik Penggugat adalah tidak sah dan batal menurut hukum;
- 3) Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II yang menggunakan jaminan/agunan tanah perkara milik Penggugat adalah tidak sah dan batal menurut hukum ;
- 4) Tanah tersebut dalam perkara adalah milik sah dari Penggugat ;
- 5) Tergugat IV, V, VI dan VII harus mengembalikan Tanah Terperkara dan Sertifikatnya dengan baik (kepada Penggugat) ;
- 6) Penggugat bebas dari segala hutang-piutang yang timbul atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai akibat perbuatan Tergugat III, IV, V, VI dan VII;
- 7) Tergugat II harus menanggukkan semua pemberitahuan surat paksa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas perintahnya sepanjang yang menyangkut pelunasan hutang Tergugat I dengan jaminan harta perkara milik Penggugat;
- 8) Turut Tergugat (Kantor P3N) harus tunduk dan patuh kepada putusan PN Cilacap dalam melaksanakan putusan ini.

Menurut hemat penulis, amar putusan MA perkara ini yang menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tepat

karena masing-masing dari seluruh tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum sehingga cukup alasan untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Turut tergugat yaitu Kantor P3N tidak termasuk di dalamnya karena dalam faktanya tidak ketentuan hukum yang dilanggar, Kantor ini menerima kuasa dari BPD Jawa Tengah dengan kelengkapan data yang secara yuridis formal tidak cacat, untuk menjalankan fungsinya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat adalah sebagai berikut:

- 1) Tergugat I yaitu “AK” (Direkur perusahaan debitor) terungkap telah melakukan penipuan dengan memanfaatkan kebodohan dan kelemahan Penggugat serta menggunakan pejabat desa yang bersedia menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi. Hal itu kemudian menimbulkan akibat hukum tidak terpenuhinya unsur kehendak pada tergugat sebagai penjamin kredit yang diterimanya dari BPD Jawa Tengah. Perbuatan melawan hukum yang relatif sama juga dilakukan oleh Tergugat IV (Kepala Desa), Tergugat V (Kepala Dusun), Tergugat VI pemilik perusahaan debitor, dan Tergugat VII (isteri Tergugat VI) pendiri/pemilik perusahaan debitor.
- 2) Tergugat II yaitu BPD Jawa Tengah telah lalai dengan tidak meminta konfirmasi langsung terhadap Penggugat sebagai pihak pejamin. Dari putusan yang dianalisis tidak terdapat keterangan adanya upaya yang dilakukan oleh *legal officer* bank tersebut untuk itu. Walaupun persyaratan formal telah terpenuhi yaitu adanya akta hipotik yang telah dibubuhi cap jempol tetapi berdasarkan kewajibannya untuk menjalankan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit sudah sepatutnya BPD Jawa Tengah melakukan konfirmasi sendiri jika mengingat bahwa kasus pemberian kredit dengan menggunakan benda jaminan orang lain di luar kehendak pemiliknya telah sering terjadi sebelumnya. Dalam eksepsinya “BPD” Jawa Tengah tidak menyatakan bahwa pihaknya telah mendengar langsung adanya kesepakatan dari Penggugat. Alasan permohonannya kepada

pengadilan untuk menolak gugatan adalah karena alamat Tergugat I (Debitor) tidak diketahui domisilinya. Hal ini justru meperkuat dugaan bahwa bank tersebut telah lalai dalam proses pemberian kredit yaitu memberikan kredit kepada debitor yang kondisinya berpotensi untuk bermasalah.

- 3) Tergugat III yaitu Notaris “OW” S.H., melakukan perbuatan hukum sebagaimana telah dibahas terdahulu yaitu tidak melaksanakan kewajibannya yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan karena Penggugat sangat mungkin tidak mengerti bahasa Indonesia dengan baik maka seharusnya yang diberi penjelasan dengan bahasa daerah yang dimengertinya sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UUJN. Selain itu, Notaris tersebut tidak pula menjalankan kewajiban moral yang diamanatkan dalam alinea ke-6 penjelasan umum UUJN untuk memberikan informasi tentang akibat hukum dari akta pengikatan jaminan yang ia akan dibubuhi cap jempolnya. Tidak hanya itu, Notaris tersebut bahkan tidak mempertimbangkan pernyataan Penggugat bahwa ia “bersedia meminjamkan sertifikat jika bukan untuk jaminan kredit bank”, sebagai bentuk penolakan dari seorang awam yang menjunjung tinggi adat ketimuran. Pebuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris itulah yang kemudian inti penyebab dibatalkannya akta hipotik dalam dalam perkara ini.

Pasal 84 UUJN tidak secara langsung menunjuk ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan Pasal 43 ayat (2) UUJN sebagai pasal-pasal yang apabila dilanggar dapat mengikatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Namun demikian, salah satu pasal yang ditunjuk sebagai pasal yang apabila dilanggar dapat berakibat gugurnya keotentikan akta Notaris atau batal demi hukum, adalah Pasal 44 UUJN.

Pasal 44 ayat (1) menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta ditanda-tangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris. Ketentuan tersebut dapat ditafsirkan bahwa pembacaan akta harus dilakukan sesaat sebelum

penandatanganan. Selanjutnya, pasal 44 ayat (3) menegaskan bahwa pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penanda-tanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta. Apa yang dinyatakan dalam akta, termasuk pembacaan, penerjemahan atau penjelasan baru mungkin dilaksanakan apabila hal itu telah dilakukan sebagaimana mestinya.

Oleh karena itu, dapat dipahami pula bahwa kewajiban membacakan akta dengan pengecualiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) juncto Pasal 16 ayat (7) dan Pasal 43 ayat (2) UUJN menjadi bagian dari pasal-pasal yang apabila dilanggar dapat mengakibatkan Akta Notaris batal demi hukum.

Dibatalkannya akta hipotik telah menimbulkan akibat hukum yang terkait dengan hak dan kewajiban para pihak dan sebagiannya menjadi bagian dari amar Putusan MA No. 919/K/PDT/2002. Akibat hukum yang timbul dari dibatalkannya akta hipotik dalam perkara ini, dapat diuraikan seperti berikut ini.

Pertama, dinyatakan oleh Pengadilan bahwa tanah milik terperkara adalah milik sah dari pengugat. Artinya, status kepemilikan tanah tersebut kembali kepada keadaan sebelumnya adanya akta hipotek dan Akta Pengikatan Jaminan dengan kekuatan eksekutorial yang melekat kepadanya.

Kedua, Tergugat IV, V, VI, dan VII yaitu pihak-pihak yang sebelumnya meminjam sertifikatt, harus mengembalikan tanah dan sertifikatnya dan bukan BPD Jawa Tengah atau Kantor P3N yang saat itu menguasai sertifikaat tersebut. Penulis tidak menemukan keterangan dalam putusan yang dianalisis apakah tanah terkperkara saat itu dikuasai secara fisik oleh para Tergugat di atas atau masih dalam penguasaan Penggugat dan karena itu, penulis tidak menganalisis masalah tanah terperkara secara fisik melainkan sertifikatnya saja.

Putusan Mahkamah Agung tidak membatalkan perjanjian kredit seutuhnya tetapi “sepanjang yang menyangkut tanah terperkara milik

Penggugat”. Dapat pula ditafsirkan bahwa Penggugat tidak akan menerima sertifikat langsung dari “BPD” atau Kantor “P3N” melainkan dari tangan Tergugat IV, V, VI dan VII. Artinya, Penggugat baru dapat memperoleh kembali sertifikat tanah miliknya setelah para tergugat di atas membayar utang Tergugat I (Debitor BPD).

Pengalihan tanggungjawab tersebut dapat dimengerti jika mengingat bahwa Tergugat I “tidak jelas alamatnya” atau buron sedangkan Tergugat VI dan VII adalah pemilik perusahaan yang dipimpin oleh Tergugat I sedangkan Tergugat V dan VI memperoleh pinjaman uang dari Tergugat VI dan VII sehingga dapat ditafsirkan, mereka telah ikut menikmati dari kredit yang diberikan oleh “BPD”.

Ketiga, Penggugat dinyatakan bebas dari segala hutang-piutang yang timbul atas perbuatan Tergugat I (Debitor) dan Tergugat II (Kreditor) sebagai akibat perbuatan Tergugat III, IV, V, VI dan VII (yang meminjam sertifikat milik Penggugat).

Seperti telah diuraikan di atas, walaupun Penggugat dinyatakan bebas dari segala utang piutang dalam kedudukannya sebagai pemilik jaminan kredit, tetapi tidak dapat langsung memperoleh kembali sertifikat tanah miliknya karena harus menunggu sampai sertifikat tanah tersebut dikembalikan oleh “BPD”. Disisi lain, tidak adanya amar putusan yang mengharuskan “BPD” melalui Kantor P3N untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat dapat dipahami karena adanya fakta bahwa Penggugat telah menyatakan bersedia meminjamkan sertifikatnya kepada pihak-pihak tersebut di atas. Pasal 1750 KUH Perdata, salah satu pasal yang mengatur tentang kewajiban orang meminjamkan menetapkan bahwa:

Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan selain setelah lewat waktu yang ditentukan, atau, jika tidak ada penetapan waktu yang demikian, setelah barangnya dipergunakan atau dipergunakan untuk keperluan yang dimaksudkan.

Keempat, Tergugat II yaitu “BPD” Jawa Tengah harus menanggukhan semua pemberitahuan surat paksa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat (Kantor “P3N”) atas perintahnya sepanjang yang menyangkut pelunasan hutang Tergugat I dengan jaminan harta terperkara milik Penggugat.

Kata “menanggukhan” dalam amar putusan tersebut dapat mengundang multi tafsir. Salah satu penafsiran adalah, surat pemberitahuan surat paksa tidak dilaksanakan sampai dengan Tegugat IV,V,VI dan IV dapat melunasi pitang Bank “BPD” dan kemudian sertifikat dikembalikan kepada Penggugat. Penafsiran lain yang dapat merugikan Penggugat adalah, pemberitahuan surat paksa itu masih mungkin dilaksanakan lagi apabila dikemudian hari ada perkembangan lain, misalnya, “BPD” melakukan upaya hukum dengan alasan bahwa kredit yang diberikan kepada Tergugat I dan kemudian bermasalah itu disebabkan oleh karena Penggugat meminjamkan sertifikat tanah miliknya kepada Tergugat IV,V,VI dan VII.

Walaupun gugatan tentang terjadinya pelanggaran hukum kepada Notaris dalam kasus ini sebatas sebagai alasan utama bagi permohonan agar pengadilan membatalkan Akta Hipotik dan Akta Pengikatan Jaminan yang dibuatnya, akan tetapi secara hukum Penggugat juga memiliki alasan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan Bunga kepada Notaris yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUJN. Pihak yang dapat menuntut ganti kerugian itu tidak hanya Penggugat sebagai pemilik tanah, tetapi juga pihak “BPD” Jawa Tengah atas kerugian yang dideritanya karena dengan digugurkannya akta hipotek, bank tersebut tidak lagi memiliki kepastian hukum atas pengembalian kredit yang diberikannya. Resiko kerugian bank itu tampak nyata jika mengingat bahwa kredit tersebut bermasalah.

Belajar dari kasus dalam Putusan MA No. 919/K/PDT/2002 yang telah diuraian di atas, penulis memperoleh pemahaman bahwa Notaris sebagai pembuat akta otentik, tidak hanya sebagai pejabat umum yang dapat memberikan kepastian dan tertib hukum tetapi lebih dari itu, berkesempatan untuk dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang berhak dan memerlukannya.

Dapat dibayangkan, bagaimana Ny. Poniyah seorang perempuan desa buta huruf, harus kehilangan haknya dan berjuang selama 14 tahun untuk sampai pada kepastian hukum yang sangat diharapkannya. Ironisnya, putusan yang secara hukum memenangkan pihaknya itu, tidak serta membuat yang bersangkutan dapat memperoleh haknya. Ia harus menunggu untuk waktu yang tidak ditentukan dengan segala kemungkinan lain yang bisa terjadi kemudian. Belum lagi, biaya-biaya yang mungkin harus ia tanggung selama proses mencari keadilan itu. Seperti kata pepatah “tidak ada makan siang yang gratis”, sulit dibayangkan bahwa pengacara yang membantunya selama proses hukum, murni bertujuan untuk membantu orang lemah seperti Ny. Poniyah. Itu semua terjadi, penyebab utamanya adalah Notaris yang bukan saja tidak memberikan perlindungan hukum kepadanya tetapi sebaliknya telah melanggar ketentuan-ketentuan yang wajib dilakukan oleh Notaris dengan mana ketentuan-ketentuan itu antara lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat.

Dalam hubungannya dengan pemahaman di atas, adalah tepat apabila dimuat dalam buku “Jati Diri Notaris Indonesia; Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang” yang diterbitkan oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), dalam rangka 100 Tahun INI. Pada halaman Bab 8 (halaman 175-182) buku tersebut menyatakan bahwa ada tiga nilai dasar Notaris sukses yaitu, Integritas, Kualitas Hukum dan Kualitas Pelayanan.

Uraian tentang nilai-nilai itu kemudian ditarik benang merah-nya yaitu; pertama, sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas Negara, Notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai kesuksesan profesionalnya; kedua, bagi Notaris, kecerdasan spiritual aktualisasinya adalah kualitas hukum sedangkan kecerdasan emosional aktualisasinya adalah pelayanan. Terakhir, integritas Notaris diukur dari ketidakberpihakan, adil dan kepercayaan. Kualitas hukum diukur dari kualitas akta Notaris yang diterbitkannya sedangkan kualitas pelayanan diukur dari kualitas Notaris dalam melayani kliennya.