



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA HIPOTIK YANG  
DIBATALKAN SEBAGAI AKIBAT PELANGGARAN ATAS  
KETENTUAN UNDANG – UNDANG OLEH NOTARIS DALAM  
PROSES PEMBUATANNYA**

**( Analisis Putusan Mahkamah Agung no.919/k/PDT/2002-2007)**

**TESIS**

**INDRI SUKMA GUMANTI**

**NPM : 0806427101**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK, 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA HIPOTIK YANG  
DIBATALKAN SEBAGAI AKIBAT PELANGGARAN ATAS  
KETENTUAN UNDANG – UNDANG OLEH NOTARIS DALAM  
PROSES PEMBUATANNYA**

**( Analisis Putusan Mahkamah Agung No.919/k/PDT/2002-2007)**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**TESIS**

**INDRI SUKMA GUMANTI**

**NPM : 0806427101**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK, 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**THE MORTGAGE ENFORCEABLE DEED VIOLATIONS  
CANCELED DUE TO THE TERMS OF THE ACT BY DEED IN  
IT'S PROCESS (Analysis of Supreme Court Decision  
Number 919/K/PDT/2002-2007).**

**THESIS**

Submitted for the purpose of fulfilling the condition for the recognition as the  
Master Degree in Notary

**Written by**

**INDRI SUKMA GUMANTI**

**NPM : 0806427101**

**LAW FACULTY OF THE UNIVERSITY OF INDONESIA  
NOTARY MASTER PROGRAMME  
DEPOK, 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : INDRI SUKMA GUMANTI**

**NPM : 0806427146**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 14 Januari 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : **INDRI SUKMA GUMANTI**

NPM : **0806427101**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Judul Tesis : **Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik Yang  
Dibatalkan Sebagai Akibat Pelanggaran Atas  
Ketentuaan Undang – Undang Oleh Notaris  
Dalam Proses Pembuatannya**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Arikanti Natakusumah, S.H** (.....)

Penguji : **Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H** (.....)

Penguji : **Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H, M.H.** (.....)

Ditetapkan di : **Depok**

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : INDRI SUKMA GUMANTI

NPM : 0806427101

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik Yang Dibatalkan sebagai Akibat Pelanggaran Undang – Undang Oleh Notaris Dalam Proses Pembuatannya (Analisis Putusan MA no.919/K/PDT?2002-2007)**

berdasarkan perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 14 Januari 2011

Yang menyatakan

**(INDRI SUKMA GUMANTI)**

## ABSTRAK

Nama : Indri Sukma Gumanti  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik Yang Dibatalkan Sebagai Akibat Pelanggaran Atas Ketentuan Undang-Undang Oleh Notaris Dalam Proses Pembuatannya (Analisis Putusan MA Nomor 919/K/PDT/2002-2007)

Kepastian hukum yang diberikan oleh akta Notaris tersebut karena akta Notaris merupakan salah satu akta otentik yang dijamin oleh undang-undang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta memiliki kekuatan eksekutorial bagi akta yang terkait dengan kewajiban pembayaran hutang. Kekuatan itu bisa memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi para kreditor karena memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan tetapi juga dapat merugikan pihak lain apabila di dalamnya mengandung unsur perbuatan melawan hukum seperti halnya dalam kasus yang dianalisis. Permasalahan pokok adalah pertanyaan tentang bagaimana kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, landasan hukum yang menjadi penyebab dibatalkannya akta hipotik oleh MA dalam kasus hukum pada putusan MA Nomor 919/K/PDT/2002-2007, serta akibat hukum dari batalnya akta hipotik terhadap hubungan hukum para pihak yang terjadi sebelum putusan MA tersebut.. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan dengan cara mengkaji data sekunder dalam bahan hukum primer berupa Putusan Pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kekuatan eksekutorial akta hipotik dengan data sekunder berupa literatur sebagai pembanding. Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang mengarah pada hasil penelitian secara evaluatif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta dapat batal atau dibatalkan apabila melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf i dan huruf k UUJN, Pasal 41 juncto Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN. serta Pasal 48, 49, 50 dan 51 UUJN sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUJN. Gugurnya keotentikan akta Notaris mengakibatkan hilangnya kekuatan eksekutorial (*chrachts executorial*) yang melekat pada akta hipotik dan akta yang mengandung kewajiban membayar sejumlah hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dengan tetap memperhatikan asas pra duga sah terhadap akta Notaris; Akta hipotik dibatalkan oleh Putusan MA karena dalam proses pembuatannya telah terjadi perbuatan melawan hukum, tidak terpenuhinya unsur subjektif bagi akta hipotik, dan Notaris pembuatnya melalaikan kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf dan Pasal 43 ayat (2) UUJN; serta akibat hukum yang timbul dari dibatalkannya akta hipotik dalam kasus ini adalah, tanah milik terperkara adalah milik sah dari pengugat, pihak-pihak yang sebelumnya meminjam sertifikat harus mengembalikan tanah dan sertifikatnya kepada Penggugat dan bukan BPD Jawa Tengah atau Kantor P3N yang saat itu menguasai sertifikat tersebut, penggugat dalam kedudukannya sebagai pemilik jaminan kredit, dinyatakan bebas dari segala hutang-piutang yang timbul atas perbuatan para Tergugat serta bank kreditor diwajibkan untuk menanggapi surat pemberitahuan hutang kepadanya.

Kata kunci: kekuatan eksekutorial, dibatalkan, akibat hukum.

## ABSTRACT

Name : Indri Sukma Gumanti  
Study Program : Public Notary  
Title : The Mortgage Enforceable Deed Violations Canceled Due to the Terms of The Act by Deed In It's Process (Analysis of Supreme Court Decision Number 919/K/PDT/2002-2007).

Legal certainty provided by a notarial deed is because it is one of the authentic documents which are guaranteed by law and has the perfect proving the strength and enforceable deed related to debt service obligations that force can provide a high legal certainty to the creditors because it has equal power with the decision of the court but also can harm the other party if in it contain elements of tort as well as in the cases analyzed. The main problem is the question of how perfectly the inherent strength of evidence on authentic documents may be canceled or annulled by law, the legal basis of the cause cancellation of deed of mortgages by the Supreme Court in the case law on the Supreme Court decision No. 919/K/PDT/2002-2007, and the consequences notarial law from the cancellation of mortgages on the legal relationship of the parties that occurred prior to the decision of the Supreme Court. Research method used is reviewing the research literature on secondary data in primary legal materials such as court rulings and legislation relating to enforceable deed of mortgage with secondary data from literature for comparison. Data analysis was performed with qualitative approach that leads to results analytical evaluative research. The results showed that; enforceable can be attached to the deed void or canceled if the violation of Article 16 paragraph (1) item i and item k UUJN, Article 41 as amended by Article 39 and Article 40 UUJN and also Article 48, 49, 50 and 51 UUJN as mentioned in Article 84 UUJN. Censelation resulting loss of authenticity of notarial deed enforceable (*chrachts executorial*) attached to mortgages and notarial deed containing the obligation to pay an amount payable under Article 224 HIR with due regard to the principle of legitimate pre suspected of notarial deed, deed of mortgages terminated by the decision of the Supreme Court because the the process of making unlawful act has occurred, the subjective element can not be fulfilled for the deed mortgages, and deed maker neglects obligations set out in Article 16 paragraph (1) item and also Article 43 paragraph (2) UUJN; as well as legal consequences arising from the cancellation of deed of mortgages in this case, land is owned by legitimate of the plaintiff, the parties previously borrowed must return the land certificates and certificates to the plaintiff and not the Java BPD Central Office or P3N that ruled the certificate, the plaintiff in his capacity as owner of the credit guarantee, otherwise free from any debt-related receivables arising from the acts of the defendant and the creditor banks are required to suspend debt notification letter to him.

Keywords: enforceable, canceled, due to the law.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan karunianya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini dapat terselesaikan tidak lepas dari bantuan, dukungan, dorongan semangat dan doa dari berbagai pihak.

Untuk itu, penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Arikanti Natakusuma, SH, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Terima kasih di sampaikan juga kepada Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Rasa terima kasih dihaturkan pula kepada Bapak/Ibu Dosen/staf pengajar dan staf Sekretariat pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Rasa Hormat dan terima kasih yang tak terhingga Penulis kepada kedua orang tua tercinta yang telah membesarkan, mendidik dan memberi semangat serta doa selama masa pendidikan, serta saudara-saudaraku Mas Tony, Putri, Gilang, Andien atas dukungannya selama ini. Kepada suami tercinta M. Nurul Y.A.M dan anakku tersayang Muhammad Fadhiil Abyasa yang dengan tabah memberikan pengertian, dorongan, kesabaran dan pengorbanan selama Penulis mengikuti pendidikan.

Tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada teman-teman di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Angkatan 2008 spesial untuk sahabat-sahabatku tercinta, Irene, Dyah, Putri dan Mba Anna yang telah banyak mendukung dan membantuku.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat kepada pengembangan wawasan dan pengetahuan pada dunia pendidikan.

Depok, Januari 2011

Penulis

Indri Sukma Gumanti

NPM : 0806427101

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	iv
ABSTRAK .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. POKOK PERMASALAHAN .....	6
C. METODE PENELITIAN .....	6
D. SISTEMATIKA PENULISAN .....	7
<b>II. BATALNYA KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA NOTARIS DAN AKIBAT HUKUM DIBATALKANNYA AKTA PENGIKATAN JAMINAN</b>	
<b>A. JABATAN NOTARIS .....</b>	<b>8</b>
1. Perkembangan Lembaga Notaris di Indonesia.....	8
2. Aspek Yuridis Jabatan Notaris.....	12
a. Notaris sebagai Pejabat Umum .....	12
b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu .....	12
c. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri .....	14
d. Notaris bukan pegawai negeri .....	15
e. Notaris memiliki tempat kedudukan pada satu kantor tetap.....	15
f. Notaris dibatasi oleh wilayah kerja yang ditetapkan .....	16
g. Notaris menyimpan dan merahasiakan semua akta-aktanya ....	16
h. Notaris tidak berpihak .....	16

<b>B. AKTA NOTARIS .....</b>	<b>17</b>
1. Alat Bukti Tulisan .....	17
2. Akta Otentik dan Akta dibawah tangan.....	18
3. Syarat Keotentikan Akta Notaris .....	21
<b>C. KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA NOTARIS .....</b>	<b>32</b>
1. Kekuatan pembuktian Akta Notaris .....	32
a. Kekuatan pembuktian lahiriah (Uitwendige Bewijskracht).....	33
b. Kekuatan Pembuktian Formal (Formele Bewijskracht) .....	34
c. Kekuatan Pembuktian Material (Materiele Bewijskracht).....	35
1. Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik .....	36
2. Batalnya Kekuatan Eksekutorial Akta Hipotik .....	43
a. Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan .....	44
b. Akta Notaris menjadi batal demi hukum .....	45
c. Akta Notaris yang dapat dibatalkan .....	47
d. Asas praduga sah terhadap akta Notaris.....	49
<b>D. ANALISIS YURIDIS</b>	
<b>1. Resume Putusan Mahkamah Agung No. 919 K/PDT/2002.....</b>	<b>50</b>
a. Para pihak yang berperkara .....	50
b. Kronologis Perkara .....	51
c. Gugatan di Pengadilan Negeri Cilacap.....	53
d. Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi oleh Tergugat .....	54
e. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap.....	55
f. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan Permohonan Kasasi .....	55
g. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung .....	56
h. Putusan Mahkamah Agung.....	58

2. Pembahasan.....	59
a. Akta hipotik dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian.....	59
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 .....	62
a. Akibat hukum dibatalkannya akta hipotik dalam putusan MA No. 919/K/PDT/2002-2007 .....	66
<b>III PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
<b>A. KESIMPULAN.....</b>	<b>73</b>
<b>B. SARAN.....</b>	<b>74</b>
<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>76</b>