

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perkembangan masyarakat telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang harus mendapatkan perlindungan dan kepastian berdasarkan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap subjek hukum. Dalam hal memperoleh kebutuhan, mewujudkan keinginan dan menjaga kepentingannya, setiap individu tidak menghendaki terjadi sesuatu hal yang akan merugikan atau menghambat baik karena terjadi sesuatu hal yang tidak diharapkan atau karena secara sengaja maupun tidak sengaja diakibatkan oleh tindakan orang lain.

Untuk tujuan tersebut di atas, setiap orang membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatan, perjanjian atau ketetapan yang dibuatnya. Dalam keadaan demikian itulah yang bersangkutan, karena kehendaknya sendiri, memerlukan bantuan notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Disisi lain seseorang atau beberapa orang memerlukan akta otentik karena perbuatan, perjanjian atau ketetapannya diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karenanya membutuhkan bantuan notaris.

Oleh karena itu, agar masyarakat memperoleh perlindungan, kepastian dan ketertiban hukum sebagaimana mestinya, diperlakukan adanya pengaturan terhadap pengadministrasian hukum (*law administrating*) yang tepat dan tertib. Hal ini juga diperlukan untuk menghindari terjadinya hubungan hukum yang cacat dan dapat merugikan subjek hukum maupun masyarakat pada umumnya.¹

¹ Jimly Asshidiqie dalam Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia; Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan di Masa yang Akan Datang* Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008. h. 15.

Salah satu alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum adalah akta notaris. 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 yang sempurna sesuai dengan makna yang disimpulkan dari ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan; “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.²

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentitas dan juga sebagai dasar legalitas keberadaan akta notaris. Ketentuan dalam pasal tersebut pada intinya mengatur bahwa suatu akta adalah otentik apabila akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut serta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.³

Ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas kemudian dirumuskan oleh Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dengan bunyi lengkapnya; “Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”(UUJN.*Pen*).⁴

Mencermati bunyi Pasal 1 angka 7 UUJN tersebut di atas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa ada dua unsur pokok yang menentukan apakah suatu akta dapat memiliki status hukum sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Unsur pokok yang pertama adalah Notaris pembuat akta yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

² Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (KUHPerdata Cet. 31 (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003). Ps. 1870.

³ *Ibid*, Ps.1868.

⁴ Indonesia, Undang Undang N.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. LN No. 117 Tzahun 2004 TLN No. 4432. Ps. 7 angka 1

Pada dasarnya notaris memiliki kewenangan untuk membuat semua akta otentik dengan beberapa pengecualian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN dengan bunyi lengkapnya sebagai berikut:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵

Mengacu pada ketentuan di atas serta ketentuan-ketentuan pokok terkait lainnya, Habib Adjie menyimpulkan bahwa salah satu wewenang notaris adalah membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:⁶

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Unsur pokok kedua yang harus dipenuhi adalah, bahwa akta harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. Hal tersebut diatur dalam Bab VII UUJN tentang Akta Notaris yang meliputi aturan tentang bentuk dan sifat akta, akta yang dibuat oleh notaris pengganti, notaris pengganti

⁵ *Ibid.* Psl. 15 ayat (1)

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik Cet.2.*, Bandung: Refika Aditama, 2009. hal.56.

khusus atau pejabat sementara notaris, syarat-syarat utama bagi penghadap dan saksi, pengaturan tentang penulisan akta dan bahasa yang dipergunakan dalam akta, pembacaan isi akta, penolakan membubuhkan tanda tangan atau ketidakhadiran penghadap pada waktu penutupan akta dan surat kuasa otentik serta pengaturan atas perubahan dan pembetulan isi akta.

Akibat hukum dari penyimpangan atas ketentuan-ketentuan yang merupakan syarat bagi akta otentik adalah hilangnya kekuatan pembuktian yang sempurna dan karenanya menjadi kehilangan kekuatan eksekutorial yang terkandung di dalamnya. Padahal, kekuatan eksekutorial yang melekat dalam akta notaris (akta hipotik, akta pengakuan hutang dan akta lain yang terkait dengan pengikatan jaminan) sangat diperlukan oleh kreditor untuk mendapatkan kepastian hukum atas piutangnya.

Kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta-akta tersebut di atas bersumber dari ketentuan Pasal 224 H.I.R yang berbunyi:

Surat asli dari surat-surat hipotik dan surat hutang yang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia, dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas Nama Sri Baginda Raja" (dalam UUJN "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.*Pen.*), diberi kekuatan yang sama dengan keputusan hakim. Hal menjalankannya jika tidak dengan jalan damai, berlaku dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri,... dan seterusnya, dst.⁷

Kekuatan eksekutorial tersebut di atas hanya berlaku apabila seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Apabila ada prosedur yang tidak dipenuhi dan hal itu dapat dibuktikan, akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁸

Salah satu bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta adalah tidak dibacakannya isi akta kepada para pihak

⁷ Reglemen Bumiputera yang diperbarui, S.1848-16 jo.57, diumumkan lagi pada S. 1926-559 dan pada S. 1941-44. Psl. 224.

⁸ Habib Adjie, *op.cit.* h. 55

seperti halnya dalam kasus hukum pada Putusan MA Nomor 919/K/PDT/2002. Melalui kuasa hukumnya, pemohon kasasi menggugat bank dan debitornya yang meminjam sertifikat kepadanya serta notaris yang membuat akta hipotik karena merasa tidak mengetahui bahwa sertifikat miliknya akan dijadikan jaminan kredit. Walaupun secara formal, akta hipotik yang dibuat oleh notaris sudah lengkap tetapi penggugat dapat membuktikan bahwa notaris pembuat akta tidak membacakan isi akta dan bahkan tidak menjelaskan untuk apa akta itu dibuat. Selain itu, penggugat adalah orang awam dan bahkan tidak bisa membuat tanda tangannya sendiri sehingga harus membubuhkan cap jempolnya sebagai pengganti tandatangan.

Kasus hukum yang peristiwanya dimulai pada 1993, didaftar di MA untuk kasasi pada tahun 2002 dan baru memperoleh putusan MA pada tahun 2007 itu dimenangkan oleh penggugat setelah sebelumnya dikalahkan di pengadilan negeri dan tingkat banding. Salah satu putusan MA tersebut di atas menyebutkan bahwa akta hipotik yang dibuat oleh notaris dinyatakan tidak sah dan batal menurut hukum.

Dasar pertimbangan hakim untuk putusannya yang membatalkan semua hubungan hukum sebelumnya dapat dikatakan bertumpu pada batalnya akta hipotik yang dibuat oleh notaris dengan pertimbangan antara lain bahwa akta dibuat pada malam hari di rumah notaris serta isi akta tidak dibacakan sebelum penggugat membubuhkan cap jempolnya.⁹

Atas dasar latar belakang di atas, dalam penelitian ini penulis bermaksud menganalisis Putusan MA No. 919/K/PDT/2002-2007 serta teori hukum yang terkait dengan kasus tersebut dengan memilih 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)’

⁹ Mahkamah Agung, Putusan No.919 K/PDT/2002 diputuskan tanggal 31 Januari 2007.

B. POKOK PERMASALAHAN

Agar penelitian ini dapat dilakukan secara lebih mendalam maka permasalahan yang akan diteliti dibatasi dalam pokok permasalahan berikut ini.

1. Dalam hal apa kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum?
2. Mengapa Akta hipotik yang dibuat oleh notaris dibatalkan oleh MA dalam kasus hukum pada putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007?
3. Apa akibat hukum dari batalnya akta hipotik terhadap hubungan hukum para pihak yang terjadi sebelum putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.¹⁰

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penelitian ini termasuk ke dalam penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu dengan menganalisa peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen hukum, dan buku-buku yang berhubungan dengan kenotariatan dan hukum yang terkait.

Adapun data sekunder yang dimaksud dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu dokumen yang berisi pengetahuan atau fakta yang diketahui¹¹. Dalam penelitian ini terdiri dari Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Buku Ketiga tentang Perikatan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995, dan

¹⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat.*, Cet. 7 Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2003

¹¹ Sri Mamudji et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2005) h. 30

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu kepustakaan yang digunakan yaitu buku-buku hukum, makalah-makalah dan pendapat para ahli yang dapat mendukung penelitian kepustakaan yang terkait dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier berupa kamus dan ensiklopedi hukum¹²

Studi kasus dilakukan terhadap putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007 untuk keperluan analisis hukum. Metode analisis data menggunakan metode kualitatif dengan mencermati dan menganalisa data guna memperoleh pemahaman terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Hasilnya adalah berupa kesimpulan yang didukung dengan hasil studi kasus.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan ini terbagi dalam tiga bab sebagai berikut :

Bab I: PENDAHULUAN.

Menguraikan tentang latar belakang permasalahan yang diteliti, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II: BATALNYA KEKUATAN EKSEKUTORIAL AKTA NOTARIS DAN AKIBAT HUKUM DARI DIBATALKANNYA AKTA PENGIKATAN JAMINAN

Pembahasan dalam bab ini meliputi kekuatan pembuktian akta notaris dan kekuatan eksekutorial akta pengikatan jaminan beserta syarat-syaratnya. Dalam bab ini dibahas juga tentang faktor-faktor penyebab batalnya kekuatan pembuktian akta notaris serta akibat hukum dari dibatalkannya akta pengikatan jaminan oleh pengadilan. Dalam bab ini juga disajikan resume dari putusan MA nomor 919/K/PDT/2002-2007 yang kemudian dilakukan analisis hukumnya.

Bab III: PENUTUP

Bagian ini adalah bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Op.cit.* h. 29-31.