

**ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG  
JABATAN NOTARIS**

**TESIS**



Oleh :

Devi Nindy Lestari.,SH

NIM : MKN03XI8604

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2019**

**ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG  
JABATAN NOTARIS**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna  
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh :

Devi Nindy Lestari.,SH

NIM : MKN03XI8604

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2019**

**HALAMAN PERSÉTUJUAN**  
**ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM**  
**PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG**  
**JABATAN NOTARIS**

TESIS

Oleh :

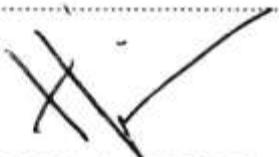
Devi Nindy Lestari.,SH

NIM : MKN03XI8604  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing I

Tanggal, .....



Dr. Lathifah Hanim.,SH.,M.Hum.,M.Kn  
NIDN.0621027401

Pembimbing II

Tanggal, .....



Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH  
NIDN.0620046701

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. H. Alhmad Khisni, S.H., M.H  
NIDN.0604085701

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG  
JABATAN NOTARIS**

TESIS

Oleh :

Devi Nindy Lestari.,SH

NIM : MKN03XI8604

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 19 Juli 2019

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

  
Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H

NIDN. 0604085701

Anggota

  
Dr. Lathifah Hanim.,SH., M.Kn., M.Hum

NIDN.0621027401

Anggota

  
Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH

NIDN.0620046701

Mengetahui, --

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H  
NIDN.0604085701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Devi Nindy Lestari, S.H.

NIM : MKN03XI8604

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Analisis Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul seperti diatas benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan, pendapat dan tulisan yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Juli 2019

Yang membuat pernyataan



Devi Nindy Lestari, S.H.

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Devi Nindy Lestari, S.H.

NIM : MKN03XI8604

Program studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Alamat Asal : Dusun Penganjur, RT 26 RW 06, Desa Kapetakan,  
Kecamatan Kapetakan, Kabupaten Cirebon

No Hp/Email : [devinindylestari@gmail.com](mailto:devinindylestari@gmail.com)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul:

### **ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS**

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, Juli 2019

Yang menyatakan



Devi Nindy Lestari, S.H.

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

“Tidak ada kesuksesan tanpa doa dan ridha orang tua, karena sebagian orang sukses mereka adalah yang benar-benar meyakini, mencintai, menghargai dan patuh kepada orang tua.”

(Devi Nindy Lestari, S.H)

### Persembahan :

1. Walim, S.H., M.H dan Alm. Nurul Aliyah serta Faridah, S.Kep., Ns. Untuk orang tua penulis yang tercinta.
2. Gina Try Meriana dan Aldini Dwi Putri. Untuk kedua adik kandung penulis.
3. Untuk sahabat-sahabat saya yang selalu memberi memotivasi Desi Wulan anggraini, S.H., Lita Astika Pangesthi, S.H, Jita Zahara, S.H., dan Bunga Istiqlaly, S.H.

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul ANALISIS KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS. Tak lupa shalawat serta salam semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus untuk membawa rahmat dan kasih sayang bagi kita semua dan selalu kita nantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan Tesis ini adalah dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan memotivasi Penulis dalam suka maupun duka. Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat Bapak/Ibu :

1. Ayahanda Walim, SH., MH dan Alm. Ibunda Nurul Aliyah, Serta Ibunda Faridah, S. Kep. Ns. Teristimewa untuk orang tua Penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang serta dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.

2. Gina Try Meriana dan Aldini Dwi putri. Adik-adikku tersayang, yang telah memberikan doa, serta dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
3. Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT.,Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Akhmad Khisni, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum.,M.Kn dosen pembimbing I yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini.
6. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H dosen pembimbing II yang tidak hentinya memotivasi dan membimbing penulis untuk menyusun tesis ini.
7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa tanpa lelah telah mengajar dan memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis.
8. Idris, Abas,S.H, Indra Cahyadi, SE.,SH.,M.Kn, dan Solichin, S.H.,MKn Notaris dan PPAT Cirebon yang berkenan menjadi narasumber dalam penelitian ini.
9. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi kampus ini.
10. Kepada saudara-saudara yang memberikan support untuk penulis.
11. Kepada seluruh angkatan XI Magister Kenotariatan UNISSULA, yang telah berkenan berbagi ilmu, berbagi keceriaan dan memberikan semangat yang luar biasa kepada penulis.

12. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan Tesis ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknis penulisan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk peningkatan kualitas Tesis ini sangat diharapkan, semoga Tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, Juli 2019

Penulis

**DEVI NINDY LESTARI**

## ABSTRAK

Notaris adalah pejabat umum untuk membantu masyarakat dalam membuat perjanjian. Perlunya perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Kewenangan Notaris sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris.

Rumusan masalahnya adalah tentang bagaimana pelaksanaan kebatalan dan pembatalan Akta Notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bagaimana implikasi hukumnya terhadap kebatalan dan pembatalan Akta Notaris serta bagaimana hambatan dan solusi tentang kebatalan dan pembatalan Akta Notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian empiris. Menggunakan pendekatan undang-undang, mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan wawancara dan studi kepustakaan dan teknik analisis bahan hukum secara analisis deduksi.

Hasil penelitiannya adalah 1) kebatalan dan pembatalan akta notaris dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut; ketidakcakapan bertindak; ketidakcakapan relatif; bertentangan dengan undang-undang; ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal; adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil. 2) Implikasi hukum akibat dari kebatalan dan pembatalan yang dilakukan oleh notaris maupun para pihak yang berkepentingan ada bermacam-macam. Pertama, akta notaris yang dapat dibatalkan, akta notaris batal demi hukum, akta notaris yang hanya memiliki kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, akta notaris yang dibatalkan oleh para pihak sendiri, notaris batal berdasar asas praduga yang sah. 3) Hambatan dan solusinya yaitu Tidak semua Notaris mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris. Notaris yang belum memahami tersebut harus mempelajari sebab-sebab kebatalan dan pembatalan akta terutama mengacu kepada ketentuan UUJN dan KUHPerdara, notaris lalai dan kurang hati-hati menjalankan jabatannya sehingga diharapkan notaris harus lebih berhati-hati, Dalam praktek biasanya ada notaris nakal yang tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku, tidak bersifat netral dan mandiri, Tidak semua penghadap bersikap secara jujur dan dapat terbuka, tidak mempunyai itikad baik kepada notaris.

***Kata Kunci : Akta Notaris, kebatalan dan pembatalan.***

## ABSTRACT

A notary is a public official to assist the community in making an agreement. The need for this written agreement made before a notary is to guarantee legal certainty for the parties. The authority of the Notary as the maker of authentic deeds accompanied by the development of the needs of the community that is so rapid and dynamic has increased the intensity and complexity of legal relations which certainly requires certainty, order and legal protection with the truth and justice. Understanding the terms of authenticity and reasons for the cancellation of a notary deed, it is very important to prevent preventive juridical deeds from notary deeds which can result in the loss of authenticity and cancellation of the notary deed, and make it easier for the notary to make a deed.

The formulation of the problem is about how the implementation of the cancellation and cancellation of the notary deed in the perspective of law number 2 of 2014 concerning the position of the notary public, what are the legal implications of the cancellation and cancellation of the notary deed, and how obstacles and solutions to the notary deed and cancellation in the perspective of law number 2 of 2014 concerning the position of notary.

The research method used in this study is a type of empirical research. Using a legal approach, studying primary and secondary legal materials. The legal material collection technique uses library research and legal material analysis techniques in deduction analysis.

The results of the research are 1) the cancellation and cancellation of the notary deed can occur due to several things that do not meet the objective requirements; absolute incompetence; inability to act; relative incompetence; contrary to the law; public order or decency; fulfillment of legal events in the agreement provided that they are canceled; the existence of a disability; misuse of circumstances; default as a condition for cancellation; failure to fulfill formal agreements. 2) Legal implications resulting from cancellations and cancellations made by notaries and interested parties vary. First, a notary deed that can be canceled, a notary deed null and void, a notary deed that only has the power of proof of the deed under the hand, a notary deed canceled by the parties themselves, the notary is canceled based on the legal presumption principle. 3) Obstacles and solutions, namely Not all Notaries know and understand the terms of authenticity, validity and causes of cancellation and cancellation of a notary deed. The notary who does not understand must learn the reasons for the cancellation and cancellation of the deed, mainly referring to the provisions of the UUJN and the Civil Code, the notary is negligent and inadvertently carrying out his position so that the notary must be more careful. applicable law, not neutral and independent, not all viewers are honest and open, do not have good faith in the notary.

***Keywords: Notary Deed, cancellation and cancellation.***

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Teori .....	7
F. Kerangka Konseptual.....	21
G. Metode Penelitian .....	26
H. Sistematika Penulisan .....	32

## **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Tinjauan Tentang Akta Notaris	
1. Pengertian Akta .....	34
2. Pembagian Akta-Akta .....	38
3. Fungsi Akta Notaris .....	48
4. Syarat – Syarat Sahnya Akta Notaris .....	55
B. Tinjauan Tentang Kebatalan dan Pembatalan	
1. Pengertian Kebatalan dan Pembatalan .....	58
C. Tinjauan Tentang Jabatan Notaris	
1. Sejarah Notaris di Indonesia .....	61
2. Pengertian Notaris .....	67
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris .....	71
4. Tugas dan Wewenang Notaris .....	80
5. Kewajiban dan Larangan Notaris .....	85
6. Tanggung Jawab Notaris .....	89
D. Tinjauan Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris	
1. Kepastian Hukum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris .....	90
2. Notaris Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris .....	94
E. Kajian Islam	
1. Pengertian Kebatalan dan Pembatalan dalam Hukum Islam..	96
2. Dasar Hukum Notaris dalam Hukum Islam .....	97
3. Pembuatan Akta Notariil Menurut Hukum Islam .....	104

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang	
---	--

Jabatan Notaris .....	107
B. Implikasi Hukum Terhadap Kebatalan dan Pembatalan	
Akta Notaris .....	128
C. Hambatan dan Solusi Tentang Kebatalan dan Pembatalan	
Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2	
Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris .....	153

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan .....	169
B. Saran .....	171

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	172
-----------------------------	-----

#### **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Manusia sebagai makhluk individu senantiasa membutuhkan hubungan dan menjalin kerja sama dengan manusia lain. Dalam hidup bermasyarakat manusia mempunyai kebutuhan hidup yang beraneka ragam, dimana kebutuhan itu dapat terpenuhi dengan mengadakan kerja sama. Manusia selain sebagai makhluk individu juga dikenal sebagai makhluk sosial. Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa mengadakan kerja sama dan hubungan satu sama lain.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Notaris produk akhirnya yaitu akta otentik.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya fungsi dari akta Notaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya dari suatu akta, maka lembaga Notaris diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya ditulis (PJN), yang sekarang telah diganti oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan di ganti lagi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Undang-Undang Nomor. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dan selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris yang disingkat UUJN.

Pada tanggal 6 Oktober 2004 diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan sekarang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014. Diundangkan UUJN ini tentu saja disambut baik oleh kalangan Ilmu Hukum, Hukum Notariat, dan masyarakat pada umumnya terlebih lagi mereka yang biasa menggunakan layanan dari notaris. Notariat, dalam posisi Pejabat Notaris dan Hukum Notaris secara umum kini lebih efisien menuju kodifikasi yang positif. Dengan diundangkannya UUJN maka tidak berlaku lagi peraturan berikut ini :

1. *Reglementop Het Notaris Ambt in Indonesia* (Stb 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101;
2. Ordonantie 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris:

3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris (Pasal 91 UUJN).

Sejak berlakunya UUJN peraturan perihal jabatan dan Hukum Notaris sudah terkodifikasi didalam satu Undang-Undang saja. Kondisi seperti ini membuat hukum menjadi lebih efisien dengan harapan dapat mendukung aktifitas perikatan menjadi lebih teratur dan ada kepastian hukum, dalam rangka menuju kepada tujuan hukum itu sendiri yang salah satunya adalah keadilan.<sup>1</sup>

Kewenangan notaris sebagaimana dimaksud didalam Pasal 15 UUJN dengan profesinya sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat

---

<sup>1</sup> <http://idehukum.blogspot.com/2012/05/sejarah-lahirnya-notaris.html>, diakses pada tanggal 23 Februari 2019.

yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris itu, serta memudahkan setiap notaris dalam membuat akta-akta notaris sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku.<sup>2</sup>

Dalam menjalankan kewenangannya notaris dalam membuat suatu akta notaris harus sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam UUNJ, apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur tersebut maka suatu akta notaris tersebut mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta notaris. Hal ini menunjukkan bagaimana pertanggungjawaban notaris dalam melaksanakan kewenangan maupun kewajibannya. Dalam kenyataannya notaris nakal jelas ada. Tetapi notaris yang menjadi sasaran pemerasan juga ada. Di dalam prakteknya banyak notaris yang melakukan penyimpangan atau kesalahan di dalam membuat akta notaris, baik itu disebabkan karena ketidakjujuran notaris itu sendiri atau para pihak yang menghadap.

Agar akta yang dibuatnya memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya. Notaris bukan semata-mata sebagai juru tulis, namun notaris juga perlu mengkaji apakah yang diinginkan para penghadap untuk dinyatakan dalam akta otentik tidak bertentangan dengan UUNJ dan aturan hukum lain yang berlaku. Kewajiban untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris sangat penting untuk menghindari adanya cacat hukum yang dapat mengakibatkan kebatalan dan pembatalannya akta notaris, dimana hal tersebut

---

<sup>2</sup> Pieter E. Latumeten, 2011, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta, h.31.

akan merugikan kepentingan masyarakat, terutama pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan judul tesis yaitu: ***“Analisis Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”***.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian diatas, maka masalah yang hendak ditelaah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana implikasi hukumnya terhadap kebatalan dan pembatalan akta notaris?
3. Apa hambatan dan solusi tentang kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris?

---

<sup>3</sup> Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6, h.220.

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukumnya terhadap kebatalan dan pembatalan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan mencari solusi tentang kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulis berharap bahwa kegiatan penelitian dalam penulisan hukum ini akan mempunyai manfaat bagi penulis dan orang lain. Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian hukum ini antara lain:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis yaitu manfaat dari penulisan hukum ini yang berkaitan dengan pengembangan dibidang ilmu hukum. Manfaat teoritis dari penulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum Perdata pada umumnya, khususnya mengenai hukum perjanjian dan jabatan notaris.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan menambah referensi dan literatur kepustakaan dibidang hukum perdata dalam kajian mengenai kebatalan dan pembatalan akta notaris.
- c. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan serta informasi bagi pihak yang membutuhkan.

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yaitu manfaat dari penulisan hukum ini yang berkaitan dengan pemecahan masalah. Manfaat praktis dari penulisan ini sebagai berikut :

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti serta dapat memberikan pemikiran bagi pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan penelitian ini.
- b. Menjadi sarana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah, serta untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh.

## **E. Kerangka Teori**

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis

merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>4</sup>

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman hidupnya. Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.<sup>5</sup>

Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pendoman

---

<sup>4</sup> Salim, HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h.54.

<sup>5</sup> Ibid.

untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

### **1. Teori Tanggung Jawab**

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”<sup>6</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:<sup>7</sup>

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, h. 81.

<sup>7</sup> Ibid, h. 83.

<sup>8</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, 2006, *Teori Hukum Murni Nuasa dan Nusa Media*, Bandung, h. 140.

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

*Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab gugat

akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.<sup>9</sup>

*Liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban,

---

<sup>9</sup> Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 337.

sejalan dengan prinsip umum; “*geen bevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).<sup>10</sup>

## 2. Teori Kewenangan

Dalam melaksanakan fungsi pemerintahan, kekuasaan dan kewenangan sangatlah penting, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata “wewenang” memiliki arti hak dan kekuasaan untuk bertindak, kewenangan, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggungjawab kepada orang lain.<sup>11</sup>

Istilah Wewenang digunakan dalam bentuk kata benda. Istilah ini sering kali dipertukarkan dengan istilah kewenangan. Istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Dalam kepustakaan hukum administrasi Belanda soal wewenang menjadi bagian penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena obyek hukum administrasi adalah wewenang pemerintah (*bestuurbevoegdheid*). Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik

---

<sup>10</sup> HR. Ridwan, Op, Cit, h. 352.

<sup>11</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1990, Balai Pustaka, Jakarta, h. 1011.

maupun dalam konsep hukum privat. Dan didalam hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik. Wewenang secara umum diartikan sebagai kekuasaan untuk melakukan semua tindakan hukum publik.

Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

a. Kewenangan atribusi

Pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

b. Kewenangan delegasi

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya.

c. Kewenangan Mandat

Pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan atas namanya.

Dari ketiga sumber kewenangan diatas dalam pembahasan tesis ini menggunakan kewenangan delegasi dimana terjadinya suatu pelimpahan wewenang oleh pemerintah secara atributif kepada badan atau Jabatan Tata Usaha Negara Lainnya. komponen pengaruh merupakan penggunaan wewenang dimaksud untuk mengendalikan

prilaku subyek hukum, komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum, mengandung makna adanya standar wewenang (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Dalam tulisan ini, konsep wewenang hanya di batasi pada wewenang pemerintahan (*bestuurbevoegdheid*). Ruang lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang untuk membuat keputusan pemerintahan (*besluit*), tetapi juga semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana didalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum public.

### **3. Teori Kepastian Hukum**

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika

terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.<sup>12</sup>

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- b. Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Pendapat kepastian hukum menurut Jan M. Otto menyatakan bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu diantaranya;

- a. Tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah di peroleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara.
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsip menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h. 37.

- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Bahwa keputusan peradilan kongkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*) yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara Negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dan Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, persepsi orang mengenai hukum itu beranekaragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka,

rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.<sup>13</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan- raguan (Multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Dalam hal notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta notaris. Bila akta notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Dengan ketaatannya notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 158.

<sup>14</sup> Habib Adjie, op. cit., h. 42.

#### 4. Teori Perjanjian

Teori perjanjian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>15</sup>

Dari pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa didalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu:

1. Ada pihak-pihak, pihak disini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

---

<sup>15</sup> Patrik Purwahid, 1988, *Hukum Perdata II*, Undip, Semarang, h. 1-3.

3. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUHPerdara), yaitu:<sup>16</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri.
2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-

---

<sup>16</sup> Ibid, h. 4.

undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan, (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

3. Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidaknya tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.
4. Suatu sebab yang hala. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>17</sup>

Teori perjanjian ini untuk menentukan kebatalan dan pembatalan dari suatu akta.

---

<sup>17</sup> Subekti, R, 1991, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h.1.

## **F. Kerangka Konseptual**

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional, dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.<sup>18</sup>

Adapun konsep – konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Notaris**

Di dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notariat-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris. Pasal 1 berbunyi:

“Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk mmbuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan, dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendakioleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan, dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain”.

Ada dua hal yang tercantum dalam pasal ini, yaitu kedudukan notaris dan kewenangannya. Kedudukan notaris, dalam Pasal 1 *Staatsblaad* 1860 Nomor

---

<sup>18</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada ,Jakarta, h.7.

3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notariat-ambt in Indonesie*), yaitu sebagai Pejabat Umum. Pejabat Umum yaitu orang yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak. Kewenangan notaris dalam ketentuan ini, yaitu untuk membuat akta autentik, dan akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan.<sup>19</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.<sup>20</sup>

Dalam hukum Inggris, notaris dikonstruksikan sebagai:

*“A notary Inggris (or notary public notary) of the common law is a public officer constituted by law to serve the public in non-contentious matters usually concerned with estates, deeds, powers-of-attorney, and foreign and international business”.*

Notaris dalam definisi ini dikonstruksikan sebagai Pejabat Publik, yang:

- a. Yang dilantik menurut hukum
- b. Kewenangannya untuk melayani masyarakat, yang berkaitan dengan
  - 1) Tanah
  - 2) Akta
  - 3) Pembuatan surat kuasa, dan
  - 4) Usaha bisnis asing dan internasional.

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan notaris yang dalam

---

<sup>19</sup> Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 14.

<sup>20</sup> Pasal 1 angka 1 UUJN.

bahasa Inggrisnya disebut dengan *notary authory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit* merupakan kekuasaan yang diberikan kepada notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaris untuk melaksanakan jabatannya. Kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu :

1. Kewenangan membuat akta autentik, dan
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya, selain yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Jabatan Notaris. Seperti kewenangan membuat akta koperasi.<sup>21</sup>

Sedangkan para ahli hukum berpendapat Notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>22</sup>

## **2. Kebatalan dan Pembatalan**

Kamus besar Bahasa Indonesia menyebutkan berbagai arti kata “batal”. Diantaranya ialah bermakna tidak berlaku atau tidak sah. Seperti dalam kalimat: “perjanjian itu dinyatakan batal”. Membatalkan artinya menyatakan

---

<sup>21</sup> Ibid, h. 15.

<sup>22</sup><http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-syarat.html> diakses pada tanggal 27 Februari 2019.

batal (tidak sah), seperti dalam kalimat “mereka membatalkan perjanjian yang pernah disetujui bersama. Oleh karena itu, pembatalan adalah proses, cara, perbuatan, membatalkan.”<sup>23</sup>

Dalam hukum perjanjian, batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu dan kausa yang halal). Sedangkan dapat dibatalkan dimaksudkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Berbeda dengan keadaan yang dapat dibatalkan, keadaan batal demi hukum tidak memerlukan permintaan dari para pihak. Walaupun begitu, menurut R. Subekti, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, namun ada yang menggugat, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.<sup>24</sup>

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Menurut Wiirjono Prodjodikoro, dari berbagai pasal dalam BW, terdapat dua jenis batal: pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.<sup>25</sup>

### 3. Akta Notaris

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan akta adalah:”suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani”.

---

<sup>23</sup> <http://kbbi.web.id>, diakses pada tanggal 03 Maret 2019.

<sup>24</sup> R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h. 22.

<sup>25</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet. VIII, Bandung, Mandar Maju, h. 196.

Dalam Pasal 165 H.I.R bahwa Akta Otentik adalah :

“Akta Otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang mendapatkan hak daripadanya, yaitu tentang segala hal yang disebut didalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dalam pokok akte itu’.

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. Pengertian Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta notaris merupakan suatu akta otentik, dimana akta otentik adalah akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>26</sup>

Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi Ke empat, Liberty, Yogyakarta, h. 121.

#### **4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**

Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pengaturan Jabatan Notaris di Indonesia diatur dalam *Reglement Op Het ambt in Indonesie (Stb. 1860:3)* sebagaimana telah diubah terakhir dalam lembaran negara tahun 1954 Nomor 101, Ordonantie 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris, Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700, Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379), dan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.<sup>27</sup>

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

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan

---

<sup>27</sup> <https://hasyimsoeka.blogspot.com/2011/05/implentasi-undang-undang-no-30-tahun.html?m=1>, diakses pada tanggal 05 Maret 2019.

argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>28</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian antara lain sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode adalah proses dasar mengenai tatacara mencari jalan keluar suatu permasalahan, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara seksama terhadap suatu tanda-tanda guna memperoleh suatu pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai dasar tatacara untuk mencari jalan keluar masalah yang ada dalam menjalankan penelitian.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang sudah ada sejalan dengan pengamatan dilapangan penelitian, kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan menggunakan pendekatan tersebut, penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang coba dicari jawabanya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum diantaranya adalah sebagai berikut.<sup>30</sup>

#### **a. Pendekatan kasus (*case approach*)**

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian hukum*, Kencana, Jakarta, h. 35.

<sup>29</sup> Soejono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 6.

<sup>30</sup> Ibid, h. 93.

- b. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)
- c. Pendekatan historis (*historical approach*)
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Dalam pendekatan ini penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*). Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua hukum yang sedang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan perlu memahami hierarki, dan asas-asas peraturan perundang-undangan.<sup>31</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk deskriptif analitik, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Dalam penelitian ini penulis akan memberikan penjelasan sekaligus memberikan rekomendasi solusi terhadap masalah yang dikaji yaitu tentang kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam preskriptif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- 1. Data Primer

---

<sup>31</sup> Ibid.

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara. Diamati, dicatat untuk pertama kalinya. Data ini merupakan data utama yang dipakai dalam penelitian. Penulis dalam melakukan penelitian ini, mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Kode Etik Notaris

## 2. Data Sekunder

Yaitu data tambahan yang diperoleh dari berbagai sumber yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder ini sifatnya sebagai data penunjang atau sebagai pendukung data primer.

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autentik artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahkan hukum primer dalam penelitian hukum ini adalah : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.
- b. Bahan hukum sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks,, jurnal-jurnal hukum

dan artikel serta bahan dari media internet dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penulisan ini. Dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum sekunder berupa jurnal-jurnal hukum, hasil-hasil penelitian hukum serta hasil karya dari kalangan hukum termasuk artikel-artikel hukum di internet.<sup>32</sup>

- c. Bahan hukum tersier, dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus-kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

### 3. Data Tersier

Data tersier merupakan data penunjang dari kedua data diatas, yakni data primer dan data sekunder, data ini diperoleh melalui kamus-kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia dan lain sebagainya yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Pada umumnya dikenal 3 (tiga) jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan dan observasi, dan wawancara atau interview<sup>33</sup>. Dalam penelitian ini pengambilan data utama dari wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Penulis mengumpulkan, membaca dan mengkaji dokumen, buku-buku teks, peraturan perundang-undangan, jurnal-jurnal, artikel-artikel, penelitian

---

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, op. cit., h.21.

terdahulu, dan bahan pustaka lainnya berbentuk data tertulis yang erat kaitannya dengan permasalahan yang dibahas untuk kemudian dikategorikan menurut pengelompokkan yang tepat.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis bahan hukum adalah langkah yang dilakukan penulis untuk menganalisis berbagai bahan hukum yang telah dikategorisasikan selanjutnya digunakan untuk menjawab permasalahan atau isu hukum yang diangkat penulis dalam penulisan ini. Analisa bahan hukum ini digunakan untuk mengajukan argumentasi hukum untuk mencapai tujuan penelitian hukum, sehingga diperlukan kegiatan penalaran hukum atau *legal reasoning*. Dan disinilah letak kekuatan penelitian hukum. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis deduksi. Metode deduksi merupakan metode yang berpangkal dari pengajuan premis mayor yang kemudian diajukan premis minor, kemudian dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.<sup>34</sup> Dalam hal ini yang merupakan premis mayor adalah aturan hukum Undang-Undang, sedangkan pemis minor adalah fakta hukumnya yang kemudian dapat ditarik suatu konklusi atau kesimpulan guna mendapatkan jawaban atas rumusan masalah.

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, op. cit., h. 47.

## **H. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penelitian hukum, maka penulis menjabarkannya dalam bentuk sistematika penulisan hukum yang terdiri dari 4 (empat) bab yang menjabarkan tiap-tiap bab yang terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk mempermudah pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Adapun penulis menyusun sistematika penulisan tesis adalah sebagai berikut :

### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian Hukum dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini penulis memaparkan tinjauan pustaka, terdiri dari Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris, Tinjauan Umum Tentang Kebatalan dan Pembatalan, Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris, Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Beserta Kajian Menurut Hukum Islam.

### **BAB III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan dan hasil perolehan dan penelitian yang ada, maka bab ini penulis akan

membahas tiga pokok permasalahan, yaitu pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Implikasi hukumnya terhadap kebatalan dan pembatalan akta notaris, serta hambatan dan solusi tentang kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam preskriptif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

#### BAB IV : Penutup

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan yang diperoleh dari keseluruhan hasil pembahasan dan proses meneliti, serta saran yang dapat dikemukakan oleh penulis kepada para pihak yang terkait dengan penulisan hukum ini.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Tentang Akta Notaris

##### 1. Pengertian Akta

Istilah akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *acta*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *acte*, sementara dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed*. Akta adalah surat atau tulisan. Dalam hukum perancis, akta merupakan dokumen formal.

*“suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum”*.

Dalam definisi ini, akta dikonstruksikan hanya berkaitan dengan akta dibawah tangan, karna akta ini ditandatangani dan dibuat oleh seseorang. Padahal akta, tidak hanya akta dibawah tangan, tetapi juga akta otentik, yang dibuat dimuka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Tujuan utama dari pernyataan ini adalah sebagai alat bukti dimuka pengadilan.

Menurut Algra, ddk. Akta adalah:

*“Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum atau tulisan yang ditunjukkan untuk pembuktian sesuatu”*.

Dalam definisi ini, akta dikonstruksikan pada aspek penggunaannya. Tujuan penggunaannya adalah sebagai bukti suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan hak dan kewajiban. Kelemahan definisi ini adalah melihat akta pada aspek pembuktian semata-mata, padahal akta tidak hanya sebagai alat bukti, tetapi sarana untuk memberikan kepastian hukum para pihak.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI, yang diartikan dengan akta adalah:

*“surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.*

Ada empat unsur yang tercantum dalam pengertian ini, yaitu :

1. Surat tanda bukti;
2. Isinya pernyataan resmi;
3. Dibuat menurut peraturan yang berlaku;
4. Disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.

*Surat tanda bukti* merupakan, tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. *Isi akta* berupa pernyataan resmi, artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak. *Dibuat menurut peraturan yang berlaku* artinya bahwa akta yang dibuat dimuka pejabat atau dibuat oleh para pihak

selalu didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, untuk membuat akta perkawinan, harus didasarkan kepada Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sedangkan pembuatan akta kelahiran didasarkan pada Pasal 4 s.d Pasal 16 KUH Perdata, dan berbagai *Stb* (Lembar Negara) yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Hindia Belanda (sekarang pembuatan akta kelahiran didasarkan pada UU No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan).

Pada prinsipnya, akta tidak hanya dibuat oleh notaris, tetapi juga oleh pejabat pemerintah lainnya, seperti akta perkawinan dibuat oleh Kantor Urusan Agama, akta kelahiran dibuat oleh Kantor Catatan Sipil. Pengertian *disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat yang berwenang* adalah bahwa akta yang dibuat itu, terutama akta dibawah tangan, disaksikan dan dinyatakan benar atau asli oleh notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu.

Definisi akta yang tercantum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia hanya dikonstruksikan sebagai akta dibawah tangan, karena pernyataan itu disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang. Dalam realitasnya, akta itu tidak hanya akta dibawah tangan, tetapi juga akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Menurut Salim HS, dkk. Ketiga definisi akta sebagaimana disajikan diatas, kurang lengkap, karna yang ditonjolkan hanya pada akta dibawah

tangan dan penggunaannya. Oleh karena itu, ketiga definisi diatas perlu disempurnakan sehingga menurut hemat penulis, yang diartikan dengan akta adalah:

*“surat tanda bukti tertulis, yang berisi pernyataan resmi dari para pihak maupun dimuka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Unsur-unsur akta dalam definisi ini, meliputi :

1. Surat tanda bukti tertulis
2. Berisi pernyataan resmi para pihak maupun dimuka dan dihadapan pejabat
3. Pembuatan dan penyusunanya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dari ketiga unsur diatas, maka yang perlu dijelaskan hanya berkaitan dengan pernyataan resmi para pihak maupun pernyataan para pihak dimuka dan dihadapan pejabat yang berwenang, sedangkan unsur satu dan ketiga telah dijelaskan diatas. *Pernyataan resmi para pihak* adalah bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan dan kehendak dari para pihak secara bersama-sama. Pernyataan dan kehendak para pihak ini dituangkan dalam bentuk akta dibawah tangan. *Pernyataan resmi para pihak dimuka dan dihadapan pejabat yang berwenang*, merupakan pernyataan para pihak yang dinyatakan kepada pejabat yang berwenang untuk itu. Pernyataan ini dituangkan dalam bentuk akta otentik,

baik akta otentik yang dibuat oleh pejabat maupun dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat. Pejabat yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris dan pejabat lainnya.<sup>35</sup>

## **2. Pembagian Akta-Akta**

Pada dasarnya, akta dibagi menjadi dua jenis, yaitu akta dibawah tangan, dan akta autentik.

### **a. Akta Dibawah Tangan**

Akta dibawah tangan lazim disebut dengan *onder hands*. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaran seorang pejabat. Akta ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

- 1) Akta dibawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
- 2) Akta dibawah tangan yang didaftar (*waarmerken*) oleh notaris/pejabat yang berwenang;
- 3) Akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b UUJN, istilah yang digunakan untuk akta dibawah tangan yang dilegalisasi adalah akta dibawah tangan yang disahkan, sementara akta dibawah tangan yang didaftar (*waarmerken*) adalah dibukukkan. Akta dibawah tangan

---

<sup>35</sup> Salim HS, dkk, 2007, *Perancangan kontrak dan memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta. H. 29-31.

yang disahkan merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan didepan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta dibawah tangan adalah:

- 1) Notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak adalah orang yang menandatangani kontrak;
- 2) Notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal yang disebutkan dalam kontrak.

Akta dibawah tangan yang dibukukkan (*gawaarmeken*) merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan didepan notaris/pejabat yang berwenang. Makna akta di bawah tangan yang dibukukkan adalah bahwa yang dijamin oleh notaris adalah bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari dan tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.<sup>36</sup>

Akta dibawah tangan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>37</sup>

- 1) Dibuat sendiri, tidak dihadapan yang berwenang;
- 2) Tidak ada kepastian tanggal;
- 3) Tidak ada kepastian siapa yang menandatangani ataupun identitas;
- 4) Isi akta belum tentu mengenai hal yang tidak dilarang oleh suatu hal peraturan atau perundang-undangan;

---

<sup>36</sup> Ibid, h. 31.

<sup>37</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, 2017, *Notaris Indonesia*, Lintas Cetak Djaja, Jakarta, h. 62.

- 5) Orang harus membuktikan kebenaran isi akta tersebut;
- 6) Rahasia tidak terjamin kerahasiannya.

#### **b. Akta Autentik**

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Dalam Al-Quran Surat Al Baqoroh ayat 282 telah menerangkan bahwasannya dalam suatu perjanjian hendaknya dicatatkan oleh yang berwenang untuk menulis, artinya penulis sebagaimana dimaksud dalam ayat ini adalah notaris.

Akta autentik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *authentieke akte van*, diatur di dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>38</sup>

Secara konseptual, pengertian akta autentik tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan tercantum dalam kamus, baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta autentik merupakan.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta)*, Edisi 1, Cet. 2, Rajawali Pers, Jakarta, h.17.

<sup>39</sup> Ibid.

“akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”.

Dalam definisi ini, pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, yaitu pegawai umum. Namun, dalam definisi ini tidak jelas kriteria pegawai umum. Pegawai umum tidak hanya notaris, tetapi juga panitera, pejabat lelang negara dan lain-lain.

Pengertian akta autentik tercantum di dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Akta autentik adalah :

“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yang meliputi:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu;
- b. Dihadapan pejabat yang berwenang;
- c. Tempat dibuatnya akta.

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta autentik yang telah ditentukan bentuknya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti awal akta, badan akta dan penutup akta. Maksud di hadapan di pejabat yang berwenang adalah bahwa akta autentik itu harus dibuat pejabat tersebut. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan

untuk membuat akta autentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah notaris, PPAT, pejabat lelang, pengadilan, dan lain-lain. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum, yang berkaitan dengan pembuat akta. Misalnya, akta itu dibuat di Mataram, maka tempat perbuatan hukum itu dilakukan, yaitu Mataram.<sup>40</sup>

Akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>41</sup>

1. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan yang berwenang untuk itu;
2. Ada kepastian tanggalnya;
3. Ada kepastian siapa yang menandatangani, dan identitas;
4. Notaris telah menasihatkan sebelum akta dibuat, tentang legalitas isi akta;
5. Jika ada penyangkalan maka dia harus membuktikan;
6. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.

Di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, tidak ditemukan pengertian akta otentik, namun yang ada, yaitu pengertian akta notaris. Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah :

---

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, op. cit., h. 62.

“Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Dalam konstruksi ini, akta autentik merupakan salah satu jenis akta notaris. Ini berarti bahwa masih ada akta yang lainnya, selain akta autentik yang dibuat oleh notaris, seperti akta relaas dan akta partij.

### 1) Pembagian Akta Notaris

Jenis akta Notaris terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu Akta Relaas dan Akta Partij.

#### a) Akta Relass

Salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta berita acara. Istilah berita acara berasal dari bahasa Inggris, yaitu *deed a minutes* atau *minutes of deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *das protokoll der*. Namun, dalam praktik kenotariatan, maka istilah yang sering digunakan, yaitu akta relaas. Akta relaas, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed relaas*, sedangkan dalam bahasa Belandanya disebut dengan *daad relaas* atau *akte relaas* mempunyai hubungannya dengan uraian dari notaris tentang apa yang dilihat dan disaksikannya. Algra mengartikan relaas sebagai:<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta)*, op. cit, h.89.

“Berita acara (*proses verbaal*) dari pegawai penyidik, relaas pendaftaran dari suatu akte pencantuman”.

Dalam kosntruksi ini, tidak tampak definisi tentang *akta relaas*. *Relaas* dalam definisi ini diartikan sebagai berita acara. Berita acara diartikan sebagai:

“Catatan laporan yang dibuat oleh polisi atau pejabat lain mengenai waktu terjadi, tempat, keterangan dan petunjuk lain mengenai suatu perkara atau peristiwa”.

A.A. Andi Prayitno menyajikan pengertian *akta relaas*. Mengemukakan bahwa *akta relaas* adalah:

“Mencatat segala peristiwa apa yang dilihat, didengar, dan dirasakan dari pelaksanaan jalannya rapat atau acara yang diliput”.

G.H.S. Lumbun Menyajikan pengertian *akta relaas* atau akta berita acara. *Akta relaas* atau berita acara adalah:

“Berisi uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan ke dalam bentuk akta notaris”.

Unsur-unsur *akta relaas* dalam definisi ini, yaitu berisi uraian tentang:

1. Yang dilihat;

2. Disaksikan; dan
3. Atas permintaan pihak.

**b) Akta Partij**

G.H.S. Lumbun Tobing mengartikan *akta Partij* atau akta pihak yaitu:<sup>43</sup>

“Berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan dalam bentuk akta notaris”.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini, meliputi:

1. Berisi uraian atau keterangan;
2. Adanya para pihak;
3. Diceritakan di hadapan notaris; dan
4. Adanya keinginan agar dibuatkan dalam bentuk akta notaris.

G.H.S Lumbun Tobing menggunakan istilah akta pihak, namun definisinya difokuskan pernyataan para pihak. Kata pihak dalam konsep bahasa Indonesia diartikan sebagai satu dari dua orang. Dengan demikian, pihak berarti satu orang, sedangkan dalam lalu lintas hukum, terutama dalam bidang hukum kontrak, bahwa pihak terdiri dari dua orang atau lebih. Sehingga, cenderung menggunakan istilah akta para pihak. Pertimbangannya, karena di dalam akta ini, memuat tentang klausula-klausula yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau

---

<sup>43</sup> Ibid, h.105.

lebih. Akta para pihak, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed of the parties*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *acte van de partijen* terdiri dari dua suku kata, yaitu:

1. Akta; dan
2. Para pihak.

Akta dikonstruksikan sebagai surat tanda bukti. Para pihak, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *the parties*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de partijen*. *The parties* diartikan sebagai:

*“Are those with whom the deed or contract is actually made or entered into”*

*Parties* dalam definisi diatas, diartikan sebagai mereka yang sebenarnya akan membuat akta atau memasuki suatu kontrak. Konsep mereka diartikan antara dia dengan orang lainnya. Ini berarti ada dua orang atau lebih.

Dari uraian diatas, maka istilah digunakan, yaitu akta para pihak. Akta para pihak dikonsepsikan sebagai:

“Surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan notaris, yang memuat kehendak dan pernyataan para pihak atau penghadap yang dituangkan dalam bentuk akta notaris”.

Unsur-unsurnya, meliputi:

1. Adanya surat tanda bukti;
2. Dibuat di muka dan di hadapan notaris; dan
3. Adanya kehendak dan pernyataan para pihak.

Pembuatan akta notariil menurut hukum islam, berkaitan dengan kebatalan dan pembatalan akta notaris dihubungkan dengan pembuatan akad dalam hukum islam salah satunya ijab-qabul, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhoan dalam berakad diantara dua orang atau lebih sehingga terhindar atau keluar dari satu ikatan yang tidak berdasarkan syara'.

Dalam Islam, perjanjian (aqad) secara harfiah berarti ikatan atau peraturan yang dipergunakan dalam arti janji dan juga segala yang menunjukkan ikatan untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu baik sesuai dengan hukum maupun tidak. Lebih lanjut sebagaimana dikemukakan oleh Ahmad Abu Al-Faht yang dikutip oleh Syamsul Anwar, aqad didefinisikan sebagai tempat bertemunya qabul (penerima) dengan ijab (penawaran) yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian dalam hukum islam juga diartikan sebagai suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah atau cara memindahkan hak milik. Perjanjian juga dipergunakan untuk mewujudkan hubungan yang sah antara para pihak.

Secara etimologi (*bahasa*), aqad mempunyai beberapa arti, antara lain:<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 13.

- a. Mengikat (*ar-Aabithu*), yaitu: mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung dikemudian menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan (*Aqdatun*), yaitu: sambungan yang menjadi memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.
- c. Janji (*Al-Ahdu*) sebagaimana dijelaskan dalam Q.S. ali-Imran 3:76), yang artinya sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

### **3. Fungsi Akta Notaris**

Akta Notaris atau akta autentik merupakan akta kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada 3 (tiga) kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil, yaitu:<sup>45</sup>

#### **a. Kekuatan Pembuktian Lahir**

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Karena akta yang buat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui

---

<sup>45</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta)*, op. cit., h.29.

kebenaran dari tanda tangan itu, atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta autentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seseorang pejabat umum (notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik.

Pembuktian lahiriah (*Uwendige bewijskracht*). Bahwa dari bentuk lahiriah tampak luar sebuah akta diakui otentik karena sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (*acta publica probant seseipsa*). Aturannya ditentukan dalam Pasal 38 dan 43 UUJN.<sup>46</sup>

#### Pasal 38 UUJN

(1) Setiap akta terdiri atas:

- a. Awal akta atau kepala akta;
- b. Badan akta; dan
- c. Akhir atau penutup akta.

(2) Awal akta atau kepala akta memuat:

- a. Judul akta;
- b. Nomor akta;
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

---

<sup>46</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, op.cit., h. 66.

(3) Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3),

dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 42 UUJN

- (1) Akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia
- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
- (3) Jika para pihak menghendaki, akta dapat dibuat dalam bahasa asing.
- (4) Dalam hal akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) notaris wajib menerjemahkan ke dalam bahasa Indonesia.
- (5) Apabila notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
- (6) Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap sisi akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka yang digunakan adalah akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia.

#### **b. Kekuatan Pembuktian Formal**

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu;

- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu;
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir; dan
- d. Kebenaran tempat dimana akta dibuat.

Pembuktian formal (*formele bewijskracht*). bahwa notaris menjamin kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para penghadap (pada akta pihak), sebagaimana kewenangan notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN.<sup>47</sup>

Jika secara formil dipermasalahkan otentisitasnya oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikkan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang mereka lihat, disaksikan dan didengar oleh para notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan notaris, dan keaslian tanda tangan para pihak, saksi, dan notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Bahwa pihak yang mempermasalahkan akta

---

<sup>47</sup> Ibid, h. 68.

tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formil dari akta notaris.

**c. Kekuatan Pembuktian Materil**

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus maminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.

Fungsi atau manfaat akta otentik, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *the benefits of dees authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi:

1. Menentukan secara jelas hak dan kewajiban;
2. Menjamin kepastian hukum;
3. Terhindar dari terjadinya sengketa;
4. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh; dan
5. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut; dan
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Apabila diperhatikan pendapat yang dikemukakan oleh Habib Adjie, maka ada tiga manfaat akta, yaitu:

1. Kepastian hukum;
2. Rasa aman bagi para pihak; dan
3. Sebagai alat bukti.

Pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*). keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat (akta berita acara) atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar sebagai kejadian sebenarnya yang diinginkan dan kemudian dituangkan dalam akta. Jika ada yang

menyangkut maka secara materi hal tersebut bukan tanggung jawab notaris namun menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri.<sup>48</sup>

Terpenuhinya tiga syarat tersebut secara lahiriah, formil dan materiil, suatu akta otentik mempunyai kepastian sebagai fakta yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna) diantara para penghadap dan para ahli warisnya serta penerima hak mereka.

Pasal 41 UUJN

“Pasal 41 pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

Ketiga pembuktian diatas merupakan syarat kesempurnaan akta otentik, jika dapat dibuktikan dalam suatu pengadilan bahwa salah satu atau keseluruhan pembuktian tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja.

#### **4. Syarat – Syarat Sahnya Akta Notaris**

Syarat-syarat akta autentik, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the terms of the deed of authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de voorwaarden van de akte van authentic*,

---

<sup>48</sup> Ibid, h. 69.

yaitu berkaitan dengan hal-hal yang harus ada supaya suatu disebut akta autentik. Secara yuridis, syarat akta autentik telah ditentukan dalam.<sup>49</sup>

- a. KUH Perdata; dan
- b. Undang-Undang Jabatan Notaris, yang disebut UUJN.

Di Pasal 1868 KUH Perdata ditentukan tiga syarat suatu disebut akta autentik, yang meliputi:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Di dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan tiga syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

1. Dibuat oleh atau dihadapan notaris;
2. Bentuknya ditentukan dalam undang-undang; dan
3. Tata caranya juga ditentukan dalam undang-undang.

Philipus M. Hadjon mengemukakan dua syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi:

---

<sup>49</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta)*, op. cit., h.28-29.

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku), dan
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.

Di samping itu, C.A. Kraan mengemukakan lima ciri akta autentik, yang meliputi:

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut);
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri seta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya; dan
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

## B. Tinjauan Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

### 1. Pengertian Tentang Kebatalan dan Pembatalan

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan berbagai arti kata “batal”. Diantaranya ialah bermakna *tidak berlaku* atau *tidak sah*. Seperti dalam kalimat: “*perjanjian itu dinyatakan batal*”. Membatalkan artinya menyatakan batal (tidak sah), seperti dalam kalimat: “*mereka membatalkan perjanjian yang pernah disetujui bersama*”. Oleh karena itu, pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan.<sup>50</sup>

Batal berasal dari bahasa Arab *bathala-yabthulu-bathlan wa buthuulan wa buthlaanan*. Artinya, hilang, rusak dan rugi. Seperti dalam kalimat: “*dzahaba dhiya’an wa khusnan*”. Batal juga berarti kebalikan dari benar (*al-bathilu naqidhu al-haq*). Makna lainnya ialah: “*laa yakuunu shahihan biashlihi wa maa ya’tadii bihi wa laa yufidu syaian*”.

Sedangkan menurut *ushuliyun* (para ahli ilmu ushul fikih), batal ialah suatu keadaan yang tidak sah. Sehingga manfaat yang dituju atau yang diinginkan tidak tercapai. Faedah yang hendak dicapai tersebut seperti peralihan hak milik. Batal terbagi atas dua maksud. Bila mengenai ibadah artinya tidak memadai dan belum melepaskan tanggung jawab serta belum menggugurkan kewajiban. Sedangkan dalam muamalah, artinya tidak tercapai manfaat yang diharapkan darinya secara hukum.

---

<sup>50</sup> <http://kbbi.web.id/>, di akses pada tanggal 20 Maret 2019.

Dalam khazanah hukum Indonesia, Habieb Adjie mengutip Herlien Budiono menyebutkan bahwa:

*Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan tidak berharga’ (Pasal 879 KUHPerdara) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdara). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah ‘batal demi hukum’, ‘membatalkan’ (Pasal 1449 KUHPerdara), ‘menuntut pembatalan’ (Pasal 1450 KUHPerdara), ‘pernyataan batal’ (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdara), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdara).*

*Dalam hukum perjanjian, batal demi hukum (nietig) merupakan istilah untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu dan kausa yang halal). Sedangkan dapat dibatalkan dimaksudkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Berbeda dengan keadaan yang dapat dibatalkan, keadaan batal demi hukum tidak memerlukan permintaan dari para pihak. Walaupun begitu, menurut R. Subekti, jika suatu perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, namun ada yang*

menggugat, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Mengutip pendapat Marjanne Termorshizen dan A van den End, M. Yahya Harahap, menerangkan bahwa istilah batal demi hukum berasal dari *van rechtswege nietig* (*nietigheid ex tunc* atau *legally void, null and void, void by operation of law, void ipso jure*), yang artinya adalah sesuatu hal yang tidak sah sejak semula. Berbeda halnya dengan dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), sesuatu tersebut dapat dinyatakan tidak sah, dapat juga sebaliknya. Persetujuan atau hal, keadaan dan produk itu dianggap tetap berlaku sah sampai ada putusan hakim yang menyatakan tidak sah.

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dari berbagai pasal dalam BW, terdapat dua jenis batal: pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.

Tan Thong Kie menjelaskan bahwa Kebatalan (*nietigheid*) disebut juga *batal absolut* atau *batal demi undang-undang*, sedangkan Pembatalan (*vernietiging*) dapat menyebabkan suatu akibat yang dapat membatalkan atas permintaan pihak. Lebih lanjut dijelaskan bahwa

terdapat tiga perbedaan antara keduanya. *Pertama*, batal absolut tidak dapat dikuatkan, sedangkan yang batal relatif dapat dibatalkan, *Kedua*, tindakan yang batal absolut tidak menjadi suatu alasan atau dasar (*titel*) untuk memperoleh kadaluarsa, sedangkan batal relatif sebaliknya, *Ketiga*, hakim karena jabatannya tidak memperhatikan tindakan yang batal demi undang-undang, ia hanya memerhatikan kebatalan relatif apabila ada suatu pihak yang mengajukan permintaan untuk itu.<sup>51</sup>

Penelitian ini berpegang pada pendapat Wirjono Prodjoikoro dan Tan Thong Kie, bahwa kebatalan merujuk kepada maksud *batal demi hukum*, sedangkan *pembatalan* untuk yang *dapat dibatalkan*.

## C. Tinjauan Tentang Jabatan Notaris

### 1. Sejarah Notaris di Indonesia

Di Indonesia peraturan mengenai notaris dicantumkan dalam “*Reglement of hat Notarisambt*” dari tahun 1860 (*Stb. 1860 No. 3*). Di dalam “*Reglement of het Notrisambt*” di Indoonesia di dalam Pasal 1 diadakan juga ketentuan yang sama mengenai kedudukan dan fungsi notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 dari “*De wet op het Notarisambt*” di Nederland, hanya ada perbedaan sedikit dalam redaksinya.

Sejarah notariat di Indonesia tidak bisa lepas dari sejarah notariat di Nederland dan Perancis, karena bersumber pada Hukum Notariat di

---

<sup>51</sup> Abdil Baril Basith, *Kebatalan dan Pembatalan Perkawinan Serta Akibat Hukumnya (Analisis Terhadap Poligami Lebih dari Empat)*, Mahkamah Agung Republik Indonesia (Pengadilan Agama Talu Kelas II), tanggal 17 Maret 2017.

Nederland atas dasar *azas concordantie*, sedangkan yang tersebut belakangan ini mengoper ketentuan-ketentuan dari Hukum Notariat di Perancis. (*Loi organique du notariat*).

Apa yang tersebut dalam pasal dari ketiga perundang-undangan mengenai Notariat itu (Perancis, Nederland, Indonesia) adalah penting, karena merupakan pokok dari kedudukan dan fungsi Notaris.

Di Indonesia, yang pertama kali diangkat sebagai Notaris ialah Melchior Kerchem, Sekretaris dari *College van schepenen* pada tanggal 27 Agustus 1620 sesudah didirikannya kota “Jakarta” pada tanggal 4 Maret 1621 sebagai ibukota dari *Oost Indische Compagnie*. Intruksi mengenai tugas dan wewenangnya dicantumkan dalam surat pengangkatannya. Dengan singkat disebutkan bahwa ia ditugaskan menjabat jabatan “*Notarius publicus*” dalam wilayah kota *Jacatra*, dan untuk kepentingan publik di wilayah itu membuat akte-akte, surat-surat dan lain-lainnya serta mengeluarkan salinan-salinanya. Selanjutnya ditugaskan kepadanya untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan sumpah kesetiaan, dengan kewajiban secara jujur dan tidak ada penyelewengan membuat semua alat-alat (bukti) dan akte-akte notaris, serta mencatatnya dalam buku tertentu, selanjutnya berbuat segala sesuatu yang baik yang patut diharapkan dari seorang notaris.

Lima tahun kemudian sesudah jabatan notaris publicus dipisahkan dari Sekretaris Pengadilan, maka pada tanggal 16 Juni 1625 ditetapkanlah “Intruksi untuk para notaris” yang pertama di Indonesia (Hindia Belanda).

Intruksi ini yang hanya terdiri dari sepuluh pasal, antara lain menetapkan bahwa notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akte-akte kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.

Sesudah pengangkatan notaris pertama oleh Gubernur Jendral Jan Pieterszoon Coen, maka kemudian jumlah notaris dalam kota Jakarta ditambah berhubung dengan dirasakannya kebutuhan akan pejabat ini. Sementara itu diluar kota Jacatra timbul juga kebutuhan akan notaris, maka diangkatlah Notaris-notaris di “pos-pos luar” oleh penguasa-penguasa setempat. Dengan demikian, maka mulailah notariat berkembang di wilayah Hindia Belanda dulu.

Pada tahun 1795 Pengurus dari *Vareenigde Oost Indische Compagnie (VOC)* dihapuskan dan diganti dengan *Committee* untuk urusan dagang dan harta benda di Hindia Timur. VOC dihapuskan dan pengurusan serta pimpinan dari kolonial beralih ke tangan Negara ialah *bataafsche Republiek (1795-1806)*, tetapi baru pada tahun 1800, VOC telah betul-betul bubar, baik dan utang-utangnya dioper oleh *Bataafsche Republiek*. Dengan demikian maka yang berkuasa tidak lagi suatu perusahaan dagang dengan nama *Vereenigde Oost Indische Compagnie atau VOC* melainkan negara dengan nama *Bataafsche Republiek*.

Sementara itu *Bataafsche Republiek* di Nederland berubah menjadi “*Koningrijk Holland*” (Kerajaan Belanda) dibawah Raja Lodewijk Napoleon, saudara dari Napoleon Bonaparte.

Peperangan yang terjadi antara Nederland dan Perancis disatu pihak dan di negara Inggris dilain pihak (1795-1881) berakhir bahwa kekuasaan di Nusantara kita, termasuk Jawa beralih kepada Inggris. Kekuasaan ini dipulau Jawa berlaku mulai tahun 1811 sampai 1816. Tetapi selama itu notariat yang terbanyak diJlankan dipulau Jawa tidak mengalami perubahan.

Sesudah kekuasaan Inggris berakhir, maka kekuasaan kepulauan kita kembali lagi kepada Pemerintah Belanda. Gubernur Jenderal pertama yang diangkat oleh Koningrijk Holland (Lodewijk Napoleon) adalah Mr. Herman Willem Daendels, yang dikalangan bangsa kita dikenal sebagai penguasa yang keras dan kejam, antara lain terkenal sebagai yang membuat jalan dari ujung barat sampai ujung timur pulau Jawa untuk kepentingan pertahanan, dan dikenal sebagai jalan Daendels. Ia diberi kekuasaan penuh untuk membuat Undang-Undang, peraturan-peraturan dan ordonansi-ordonansi yang dianggap perlu untuk kepentingan kerajaan dan tanah-tanah jajahan di Asia. Yang penting diketahui, ialah bahwa meskipun perubahan-perubahan dalam Pemerintahan, mulai dari zaman V.O.C, Bataafsche Republiek, Kerajaan Belanda, Penguasaan Inggris, lalu kembali lagi ke kekuasaan Nederland, notariat di Jawa tidak mengalami perubahan dan

berjalan terus atas dasar peraturan-peraturan yang telah berlaku pada waktu itu.

Pada tahun 1822 (Stbl. No. 11) dengan Resolusi Gubernur Jenderal 7 Maret 1822, No. 8, diadakan Instruksi untuk Notaris (*Instructie voor de Notarissen*), yang mengadakan peraturan yang lebih luas dan terperinci mengenai jabatan notaris.

Dalam Pasal 1 dari Instruksi ini yang terdiri dari 34 Pasal sudah ditentukan bahwa Notaris adalah “*publiek ambtenaar*” (Pejabat Umum) yang bertuga untuk memuat akte-akte dan kontak-kontak agar supaya diberikan kekuatan dan kebenaran kepadanya”, dan seterusnya. Selanjutnya diadakan peraturan-peraturan yang sudah lebih terperinci antara lain tentang bentuk dari akte, harus adanya dua orang saksi instrumentair, tentang larangan untuk membuat akte dimana Notaris sendiri dan sanak keluarganya berkepentingan dan lain sebagainya.

Teranglah bahwa Instruksi tahun 1822 ini sudah lebih mengarah kepada Peraturan Notaris yang lebih lengkap dan sudah mendekati Peraturan Jabatan Notaris dari tahun 1860 yang hingga sekarang masih berlaku. Hal demikian itu dapat kita mengerti karena sementara itu di Nedeland telah berlaku *ventosewet (Loi organisque du Notariat)* dari Perancis, sehingga undang-undang Perancis mempunyai pengaruh juga dalam pengaturan Notariat di Indonesia.

Meskipun Intruksi tahun 1822 itu dalam masa berlakunya sampai 38 tahun lamanya, beberapa kali mengalami perubahan, namun berdasarkan atas Intruksi itu, akte notaris hanya mempunyai kekuatan otentik, tidak mempunyai kekuatan eksekusi. Hanya mengenai akte-akte notaris yang merupakan surat utang dalam wilayah Indonesia, diadakan pengecualian seperti tersebut dalam Pasal 440 *Rechtsvordering* (Hukum Acara Perdata). Menurut Pasal 440 ayat 2 *Rechtsvordering* tersebut Gubernur Jendral diberi wewenang untuk jika perlu memberikan kekuatan eksekusi kepada ante otentik.

Sesungguhnya hal yang diuraikan diatas mengenai kekuatan otentik dan kekuatan eksekusi, berdasarkan Intruksie tahun 1822, sekarang masih pula berlaku berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris tahun 1860. Ini berarti bahwa Peraturan yang sekarang ini berlaku pun hanya memberikan kekuatan otentik kepada akte notaris, sedangkan kekuatan eksekusi harus dicari dasarnya pada Pasal 440 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering* atau disingkat *Rechtsvordering (Rv)*.

Akhirnya dengan berlakunya Undang-Undang baru di Nedeland mengenai Notariat ialah "*De Wet op her Notarisambt*" dari tahun 1842, maka Pemerintah Hindia Belanda menganggappeluh mengadakan perundang-undangan baru mengenai Notariat di Indonesia yang disesuaikan dengan perundang-undangan Notariat di Nederland. Maka *risambt in Nederlands Indie*" (*Stbl 1860 No. 3*) untuk menggantikan "*De instructie voor de Notarissen, reside-reside in Nederlands Indie*" dari tahun 1822. "*Reglement*

*op het Notarisambt*” atau Peraturan Jabatan Notaris inilah yang berlaku sebagai perundang-undangan Notaris di Indonesia, yang semenjak berlakunya dari tahun 1860 mengalami beberapa perubahan, terutama dengan *Stbl.* 1907 No. 485.

Perubahan terakhir terjadi dengan Undang-Undang No. 33 Tahun 1954, hanya beberapa tahun setelah terjadinya penyerahan kedaulatan dari Nederland kepada Republik Indonesia atas wilayah apa yang dahulu dinamakan Nederlands Indie, kecuali Irian Barat. Perubahan status kenegaraan ini berakibat bahwa para Notaris yang berkewarganegaraan Belanda harus meninggalkan jabatannya, sehingga terjadinya vacuum yang harus diisi. Perlu diperhatikan bahwa dalam undang-undang ini untuk pertama kali diciptakan jabatan “Wakil Notaris” dan “Wakil Notaris Sementara”, yang sifatnya agak lain dengan *“tijdelijk waarnemend Notaris (Notarisreglement)*”.<sup>52</sup>

## **2. Pengertian Notaris**

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan

---

<sup>52</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, h. 22-27.

lainnya. Secara yuridis, pengertian tercantum dalam peraturan perundang-undangan berikut ini:

1. *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*)

Di dalam Pasal 1 *Staatsblaad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian notaris. Pasal 1 berbunyi:

“Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse-grosse*, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain”.

Ada dua hal yang tercantum dalam pasal ini, yaitu:

- a. Kedudukan notaris, dan
- b. Kewenangannya.

Kedudukan Notaris dalam Pasal 1 *staatsblaad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*), yaitu sebagai Pejabat Umum. Pejabat Umum,

yaitu orang yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak. Kewenangan notaris dalam ketentuan ini, yaitu untuk:

- a. Membuat akta autentik, maupun
  - b. Akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan.
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Noor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah:

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

3. Dalam hukum Inggris, notaris dikonstruksikan sebagai:

*“A notary public (or notary or public notary) of the common law is a public officer constituted by law to serve the pubic in non-contentious matters usually concerned with estates, deeds, powers-of-attorney, and foreign and international business”.*

Notaris dalam definisi ini dikonstruksikan sebagai Pejabat Publik, yang:

- a. Yang dilantik menurut hukum,
- b. Kewenanganya untuk melayani masyarakat, yang berkaitan dengan:
  - 1) Tanah,
  - 2) Akta,
  - 3) Pembuatan surat kuasa,
  - 4) Usaha bisnis asing dan internasional.

Apabila diperhatikan ketiga definisi diatas, maka ada dua hal yang diatur, yaitu:

- a) Konsep teoritis tentang notaris, dan
- b) Kewenangannya.

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *notary authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit* merupakan kekuasaan yang diberikan kepada notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaris untuk melaksanakan jabatannya. Kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Kewenangan membuat akta autentik, dan
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya, selain yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Jabatan Notaris. Seperti kewenangan membuat akta koperasi.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 14-16.

### **3. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris**

#### **a. Pengangkatan Notaris**

##### **1) Pengertian Pengangkatan Notaris**

Pengangkatan notaris, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *appointment of a notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *benoeming van notarissen* merupakan proses atau perbuatan mengangkat. Mengangkat notaris dikonsepsikan sebagai tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk menetapkan atau menunjuk notaris untuk melayani penduduk yang berada setiap Provinsi yang terdapat di Indonesia. Filosofi pengangkatan notaris itu adalah dalam rangka pemerataan dan penyebaran notaris di seluruh Indonesia, sehingga mereka dapat memberi jasa hukum kepada penduduk Indonesia.<sup>54</sup>

##### **2) Pengangkatan Notaris**

Pengangkatan Notaris diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 7 UUJN.<sup>55</sup>

###### **Pasal 2**

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

###### **Pasal 3**

Syarat untuk diangkat menjadi notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;

---

<sup>54</sup> Ibid, h. 58.

<sup>55</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, h. 55-57.

- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;

*Penjelasan*

Yang dimaksud dengan “sehat jasmani dan rohani” adalah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai notaris.

- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 24 (dua puluh empat) berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan,.

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “prakarsa sendiri” adalah bahwa calon notaris dapat memilih sendiri dikantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi dari Organisasi notaris.

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk merangkat jabatan notaris, dan

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “pegawai negeri” dan “pejabat negara” adalah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian.

Yang dimaksud dengan “advokat” adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

#### **Pasal 4**

- (1) Sebelum menjalankan jabatan, notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan menteri atau jabatan yang ditunjuk.

- (2) Sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“saya bersumpah atau berjanji:

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada negara Republik Indoneisia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya”.

#### **Pasal 5**

Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris.

#### **Pasal 6**

Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

#### **Pasal 7**

Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna

merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

*Penjelasan:*

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mengetahui Notaris yang bersangkutan telah melaksanakan tugasnya dengan nyata.

## **b. Pemberhentian Notaris Dari Jabatannya**

### **1) Pengertian Pemberhentian Notaris Dari Jabatannya**

Jabatan Notaris bukanlah jabatan yang dapat dilakukan seumur hidup, namun jabatan itu, dibatasi oleh waktu dan sebab-sebab lain. Pemberhentian notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *termination of notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de beeindiging notarissen* dikonsepsikan melepas, mengakhiri, atau memecat notaris dari jabatannya.

Melepas dikonsepsikan sebagai membebaskan notaris dari jabatannya. Mengakhiri diartikan sebagai selesai atau habis masa jabatan notaris sesuai dengan yang telah ditentukan dalam UUJN. Memecat artinya bahwa notaris itu diberhentikan dengan tidak hormat, karena melanggar UUJN dan undang-undang lainnya.

Dari uraian diatas, dapat dikemukakan pengertian pemberhentian notaris dari jabatannya. Pemberhentian notaris dari

jabatannya adalah berakhirnya atau berhentinya notaris dalam menjalankan kewenangannya yang disebabkan habisnya waktu yang ditentukan dalam surat keputusan maupun yang disebabkan karena diberhentikan dengan hormat atau tidak hormat dari jabatannya.<sup>56</sup>

## 2) Pemberhentian Notaris Dari Jabatannya

Pemberhentian Notaris dari jabatannya diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 14 UUJN.<sup>57</sup>

### **Pasal 8**

(1) Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat

karena:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Permintaan sendiri
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatannya Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.

*Penjelasan:*

Ketidakmampuan secara rohani dan/atau jasmani secara terus menerus dalam ketentuan ini dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli.

---

<sup>56</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, op. cit., h. 143.

<sup>57</sup> Habib Adjie, op. cit., h. 57-59.

- (2) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

### **Pasal 9**

- (1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:
- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - b. Berada dibawah pengampunan;
  - c. Melakukan perbuatan tercela; atau

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “melakukan perbuatan tercela” adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan, dan norma adat.

- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

- (2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri dihadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “secara berjenjang” dalam ketentuan ini dimulai dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, sampai dengan Majelis Pengawas Pusat.

- (3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- (4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

#### **Pasal 10**

- (1) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a atau huruf b dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah dipulihkan haknya.
- (2) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c atau huruf d dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

#### **Pasal 11**

- (1) Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti.

##### *Penjelasan:*

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menghindari pertentangan kepentingan karena sebagai Notaris, ia bersifat mandiri atau berkewajiban tidak berpihak.

- (2) Cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Notaris memangku jabatan sebagai pejabat negara.

- (3) Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menunjuk Notaris Pengganti.
- (4) Apabila notaris tidak menunjuk Notaris Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Majelis Pengawas Daerah menunjuk Notaris lain untuk menerima protokol Notaris yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara.
- (5) Notaris yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan pemegang sementara Protokol Notaris.
- (6) Notaris yang tidak lagi menjabat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjalankan kembali jabatan Notaris dan Protokol Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan kembali kepadanya.

## **Pasal 12**

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. Berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris; atau

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat” misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba, dan berzina.

- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

*Penjelasan:*

Yang dimaksud dengan “pelanggaran berat” adalah tidak memenuhi kewajiban dan larangan jabatan Notaris.

### **Pasal 13**

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

### **Pasal 14**

Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, dan pasal 13 diatur dalam Peraturan Menteri.

## **4. Tugas dan Wewenang Notaris**

### **a. Pengertian Tugas dan Kewenangan Notaris**

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *authority* yang telah ditentukan dalam peraturan

perundang-undangan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *the notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris. Ada dua hal yang terkandung dalam kewenangan notaris, yang meliputi:

1. Kewenangan, dan
2. Notaris

H.D. Stoud, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.

Ada 2 unsur yang terkandung dalam konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

1. Adanya aturan-aturan hukum, dan
2. Sifat hubungan hukum.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakan, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, Peraturan Pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut

paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat. Sementara itu, notaris dikonstruksikan sebagai pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melaksanakan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Dari uraian diatas, dapat disajikan pengertian kewenangan notaris. Kewenangan notaris dikonstruksikan sebagai:

“Kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta autentik maupun kekuasaan lainnya”.

Unsur-unsur yang terkandung dalam konsep kewenangan notaris, yang meliputi:

1. Adanya kekuasaan
2. Ditentukan oleh undang-undang, dan
3. Adanya objek.

Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaris untuk melaksanakan jabatannya. Kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Kewenangan membuat akta autentik, dan
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, selain undang-undang jabatan

notaris, seperti pembuatan akta koperasi, sebagaimana yang diatur dalam undang-undang koperasi.

#### **b. Tugas dan Kewenangan Notaris**

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yang berbunyi:

- a. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Notaris berwenang pula :
  - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - 2) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - 3) Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

- 6) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - 7) Membuat Akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Kewenangan notaris dalam pasal tersebut di atas dapat dibagi menjadi:

a. Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUIJP menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :<sup>58</sup>

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik 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.

b. Kewenangan Khusus Notaris Pasal 15 ayat (2) UUIJP mengatur mengenai kewenangan khusus seorang Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Habib Adjie, op. cit., h. 78.

- c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian Berkaitan dengan Pasal 15 ayat (3) UUJN, maka Notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, sehingga produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*) dan pihak dan atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.<sup>60</sup>

## **5. Kewajiban dan Larangan Notaris**

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

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris.

### **2. Kewajiban Notaris**

Kewajiban Notaris tercantum dalam Pasal 16 UUJN, yaitu:<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid, h. 81.

<sup>60</sup> Ibid, h. 82.

<sup>61</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, h. 24.

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari menghadap pada minuta akta;
4. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang menentukan lain;
7. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) satu bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, fakta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari kata protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

9. Membuat daftar ak yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau Stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
14. Menerima magang calon Notaris, dan;
15. Kewajiban menyimpan minuta akta.

Kewajiban untuk menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in organaly*.

### 3. Larangan Notaris

Larangan bagi notaris, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *prohibiton for notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbod voor notaris* merupakan aturan yang memerintahkan kepada notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:<sup>62</sup>

1. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
5. Merangkap jabatan sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta;
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan notaris;
8. Menjadi notaris pengganti; atau

---

<sup>62</sup> Salim HS, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA)*, Edisi 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Jakarta, h. 44.

9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris;

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris. Jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN.<sup>63</sup> Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi-sanksinya, berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat;
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

## **6. Tanggung Jawab Notaris**

Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh Undang-Undang. Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi empat point, yaitu:

- a. Tanggung jawab Notaris terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya;

---

<sup>63</sup> Habib Adjie, op. cit., h. 90.

- b. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>64</sup>

#### **D. Tinjauan Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**

##### **1. Kepastian Hukum Tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain,

---

<sup>64</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Jakarta, h.16.

kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

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 diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan 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.

Akta otentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak

para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan notaris yang kini berlaku sebagian besar masih didasarkan pada peraturan perundang-undangan peninggalan zaman kolonial Hindia Belanda dan sebagian lagi merupakan peraturan perundang-undangan nasional, yaitu:

1. *Reglement Op Notaris Ambt In Indonesia (stb.1860:3)* Sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-undang Nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, perlu diadakan 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. Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum di bidang kenotariatan tersebut, dibentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Dalam undang-undang ini diatur secara rinci tentang jabatan umum yang di oleh notaris, sehingga diharapkan bahwa akan otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat akan notaris sebagai Asa otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh.

Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, Apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Fungsi notaris di luar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam Undang-Undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris dilakukan dengan mengikutsertakan pihak ahli/akademisi, di samping Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan

untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.

## **2. Notaris Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

Sebelum profesi notaris diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. Setelah hampir 10 tahun untuk menyesuaikan perkembangan yang ada di masyarakat, pengaturan notaris masuk ke dalam tatanan baru dengan adanya perubahan terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Pada saat ini notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan pasal 1 undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dari pasal ini terlihat sebuah perbedaan dengan pada masa awal notaris di Indonesia.

Menurut Widiajatmoko Ketua Litbang Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (2010) Notaris bukan lagi pegawai pemerintah melainkan pejabat umum yang mandiri yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik panjang untuk pembuatan atap tersebut tidak dikecualikan kepada pejabat

lain. Seiring dengan pentingnya notaris dalam kehidupan masyarakat khususnya dalam pembuatan akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti, maka notaris mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan sekaligus merupakan perpanjangan tangan pemerintah.

Secara administratif, notaris memiliki hubungan dengan negara dalam hal pemerintahan. Salah satunya adalah berkaitan dengan pengangkatan dan pemberhentian notaris. Menurut Khomar Andasasmita, bentuk atau corak notaris dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama yakni:

Notariat *functional*, hal mana wewenang pemerintah didelegasikan (*gedelegeerd*) dan demikian itu diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya/kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut bentuk notariat ini terdapat pemisahan yang keras antara *wettelijke* dan *niet wettelijke, wezzaamheden* yaitu pekerjaan-pekerjaan yang didasarkan undang-undang atau hukum dan yang tidak/ bukan dalam notariat. Notariat profesional, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya tetapi akta-akta notaris ini tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti demikian kekuatan eksekutorialnya.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Alif Nur Choliq, 2015, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, Fakultas Hukum UMP.

## E. Kajian Islam

### 1. Pengertian Kebatalan dan Pembatalan Menurut Hukum Islam

Batal berasal dari bahasa Arab *bathala-yabthulu-bathlan wa buthuulan wa buthlaanan*. Artinya, hilang, rusak dan rugi. Seperti dalam kalimat: “*dzahaba dhiya’an wa khusnan*”. Batal juga berarti kebalikan dari benar (*al-bathilu naqidhu al-haq*). Makna lainnya ialah: “*laa yakuunu shahihan biashlihi wa maa ya’tadii bihi wa laa yufidu syaian*”.

Sedangkan menurut *ushuliyun* (para ahli ilmu ushul fikih), batal ialah suatu keadaan yang tidak sah. Sehingga manfaat yang dituju atau yang diinginkan tidak tercapai. Faidah yang hendak dicapai tersebut seperti peralihan hak milik. Batal terbagi atas dua maksud. Bila mengenai ibadah artinya tidak memadai dan belum melepaskan tanggung jawab serta belum menggugurkan kewajiban. Sedangkan dalam muamalah, artinya tidak tercapai manfaat yang diharapkan darinya secara hukum.<sup>66</sup>

Tidak menerangkan lebih jelas maksud dari kebatalan dan pembatalan itu sendiri, tetapi dijelaskan bahwa maksud dari batal itu sendiri, batal tersebut yang kaitannya dengan jabatan Notaris yaitu dalam muamalah yang artinya tidak tercapai manfaat yang diharapkan darinya secara hukum, artinya dalam pembuatan akta ini batal tersebut

---

<sup>66</sup> Abdil Baril Basith, *Kebatalan dan Pembatalan Perkawinan Serta Akibat Hukumnya (Analisis Terhadap Poligami Lebih dari Empat)*, Mahkamah Agung Republik Indonesia (Pengadilan Agama Talu Kelas II), tanggal 17 Maret 2017.

tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak/penghadap.

## 2. Dasar Hukum Notaris dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang bisa dijadikan sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris.

Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang kenotariatan, antara lain:<sup>67</sup>

### a. QS Al-Baqarah : 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بِيَدِكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

<sup>67</sup> Anton, 2017, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris-PPAT Riadh indrawan, SH.,MH.,M.Kn)*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, h.89-95.

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan

persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”

Analisa :

- Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.
- Kalimat “hai orang-orang yang beriman” menegaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah di sini adalah orang-orang beriman.
- Kalimat “maka catatkanlah” ( ت و ث ا ا ك ف ) mengandung perintah yang sifatnya anjuran kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utangpiutang. Jika dikaitkan dengan kalimat setelahnya, yakni “ ت ف ي ك ب ث ب ك ك ل ي ف ك و ف ” mengandung maksud bahwa hendaknya perjanjian dibuat secara tertulis di hadapan Notaris.
- Kalimat “hendaklah dia menulis” ( ت ب ك ك ل ي ف ك و ف ) mengandung perintah yang sifatnya anjuran bagi juru tulis ( ا ف ا ب ب ا ت ), dalam hal ini adalah Notaris untuk menulis perjanjian, dan isi perjanjian tersebut diwajibkan adil ( ت ك ف ل ك ت )

- Begitu juga Notaris tidak boleh menolak untuk membuatkan akta ( ب ف ت ث ك ئ ي ف ب ب ات ا ب ف ي ف ا ف و لاف ف ) kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya.
- Keharusan adanya wali atau pengampu ( ت ك ف ل ك ت ت و ل ت ي ف ) bagi orang yang tidak cakap ( أ ي ي ت ف و ك ف أ ي ي ي ف ) melakukan perbuatan hukum.
- Kalimat “dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki ( ك و ا ف ) ( ك ك ت ل ت ف ر م ت ي ك ف ي ت ف ا ك و ت ي ت ش ك ف ) mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua) saksi perempuan ( ك و ا ف ب ت ف ف . ) ت ف ا ف ف
- Anjuran adanya saksi dalam perjanjian jual beli, serta penegasan bahwa Notaris dan saksi bukan merupakan pihak dalam akad ( ب ي ي ت ف و لاف ف ب ب ات ا ف ب ض ا ف ي ت و لاف ف ). Hal ini sejalan dengan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN bahwa isi akta merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, tapi Notaris hanya meringkainya/memformulasikannya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUJN.

#### b. QS An-Nisa’ ayat (58)

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.”

Analisa :

- Amanat ( ا ت ا ف ف ا ف ) adalah sesuatu yang dipercayakan oleh orang lain untuk dilaksanakan. Notaris adalah jabatan kepercayaan. Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada orang Islam untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak ( ف ا ت ل ف ي ) dan memberikan putusan adil terhadap sesama.
- Di samping Notaris berkewajiban untuk tidak memihak, Notaris diberi amanat oleh para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. Jadi, ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris untuk menggunakan “wajib ingkar” kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Jika ayat ini dikaitkan dengan QS An-Nisa’ ayat (59), maka Notaris dapat menggunakan “hak ingkar” ketika Hakim memerintahkan untuk membuka segala sesuatu mengenai akta. Karena perintah Hakim adalah perintah undang-undang.

- Dengan demikian, dasar hukum “wajib ingkar” Notaris adalah QS An-Nisa' ayat (58), dan “hak ingkar” Notaris adalah QS An-Nisa' ayat (58) *juncto* QS An-Nisa' ayat (59).

### c. QS An-Nisa' ayat (59)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ ۗ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”

Analisa :

- *Ulil Amri* ( تِ كِ الْفِ وَلِ تِ كِ ث ) adalah orang yang membawahi sesuatu urusan (pemerintah). *Mukhatab* dari ayat ini adalah orang-orang beriman termasuk Notaris. Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh *ulil amri* (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi.
- Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undangundang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris

tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah *ulil amri*.

- Ayat ini sejalan dengan sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 UUJN.

#### d. QS Al-Maidah ayat (1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحْضِرْتُمْ لَكُمْ بِهِيْمَةً الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلِي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Analisa :

- Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan isi akad/perjanjian yang sah. Suatu akad dianggap sah apabila telah dipenuhi rukun dan syaratnya.
- Oleh karena itu, Notaris punya peran penting dalam membuat akta dan harus memahami kaidah-kaidah atau ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan Islam (di samping harus memahami undang-undang yang berkaitan dengan isi pokok perjanjian), agar suatu akta syariah yang telah

dibuatnya dapat dilaksanakan dengan benar sesuai prinsip syariah.

- Berdasarkan Putusan MA RI nomor 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 November 1993, bahwa akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan **batal demi hukum** jika:
  - 1) Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum.
  - 2) Materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut.

### **3. Pembuatan Akta Notariil Menurut Hukum Islam**

Pembuatan akad dalam Hukum Islam salah satunya ijab qabul, ijab qabul adalah salah satu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'.

Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan Syariat Islam. Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya:

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran

yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercemin dalam ijab dan qabul.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli Hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fuqah memang memisahkannya secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian yang lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus, mereka tidak membedakan antara akad dan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat, dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa, dan semacamnya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul ataukah cukup dengan ijab saja.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju

dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam Hukum Islam disebut “hukum akad’ (*hukum al-aqad*).<sup>68</sup>

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif**

##### **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

---

<sup>68</sup> Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, h.68-69

Akta Notaris sebagai “AKTA OTENTIK” yang memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata, dapat mengalami degradasi kekuatan bukti dari kekuatan bukti lengkap menjadi permulaan pembuktian yang dapat memiliki cacat yuridis yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahan dan pembatalanya. Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan notaris untuk meminta mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta otentik dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti lengkap dan memiliki keabsahannya. Notaris wajib memenuhi semua ketentuan dalam UU Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya. Notaris bukan menjadi juru tulis semata-mata namun notaris perlu mengkaji apakah yang diinginkan oleh penghadap untuk dinyatakan dalam akta otentik, tidak bertentangan dengan UUD dan aturan hukum yang berlaku. Mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris itu. Peran notaris hanyalah media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik dan notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam

menuntut suatu hak, karena notaris berada diluar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.<sup>69</sup>

## 1. Konsep Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan berbagai arti kata “batal”. Diantaranya ialah bermakna *tidak berlaku* atau *tidak sah*. Seperti dalam kalimat: “*perjanjian itu dinyatakan batal*”. Membatalkan artinya menyatakan batal (tidak sah), seperti dalam kalimat: “*mereka membatalkan perjanjian yang pernah disetujui bersama*”. Oleh karena itu, pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan.<sup>70</sup>

*Dalam hukum perjanjian, batal demi hukum (nietig)* merupakan istilah untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu dan kausa yang halal). Sedangkan dapat dibatalkan dimaksudkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Berbeda dengan keadaan yang dapat dibatalkan, keadaan batal demi hukum tidak memerlukan permintaan dari para pihak. Walaupun begitu, menurut R. Subekti, jika suatu perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, namun ada yang menggugat, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dari berbagai pasal dalam KUHPerdara, terdapat dua jenis batal: pembatalan

---

<sup>69</sup> Pieter Latumeten, *Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 28 Januari 2009.

<sup>70</sup> <http://kbbi.web.id/>, di akses pada tanggal 20 Maret 2019.

mutlak (*absolute nietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.

Mengenai ke batalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam buku III, Bagian Kedelapan, Bab IV (Pasal 1446-1456 KUHperdata). Bagian ini hanya secara sumier mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Istilah kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh **Herlien Budiono**, bahwa:

“Manakala undang-undang menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana ‘batal’, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan tak berharga’ ( Pasal 879 KUHPerdata) atau ‘tidak mempunyai kekuatan’ (Pasal 1335 KUHPerdata). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama Hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pada Pasal 1446 KUHP Perdata dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah ‘batal demi hukum’, ‘membatalkannya’ (Pasal 1449 KUHPerdata), ‘menuntut pembatalan’ (Pasal 1450 KUHPerdata), ‘pernyataan batal’ (Pasal 1451-1452

KUHPerdata), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdata), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdata).”

Ada istilah pembatalan dan kebatalan dalam uraian di atas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan.

Penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah *batal demi hukum (nietig)* merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) dan sebab yang tidak dilarang (*een geoorloofde oorzaak*), dan istilah *dapaet dibatalkan* jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, itu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toetsemming van degenen die zich verbinden*) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*De bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan*).

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjek ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bawa perjanjian

tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut *kebatalan nisbi atau relatif (relatif nietigheid)*.

Jika syarat objektif tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tak perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan atau perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum. Kebatalan seperti ini disebut *kebatalan mutlak (absolute nietigheid)*.<sup>71</sup>

## **2. Sebab atau Alasan Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris**

Dasar Hukum: Pasal 1868 KUHPerdara Jo Pasal 84 UUJN Jabatan Notaris.

Pasal 1868 KUHPerdara mengatakan:

---

<sup>71</sup> Habib Adjie, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, H. 63.

“Akta Otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, agar suatu akta mempunyai stempel otentisitas harus dipenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal ini yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu;

Pasal ini hanya merumuskan arti kata otentik dan tidak menyebutkan siapa pejabat umum itu, bagaimana bentuk aktanya dan kapan Pejabat Umum itu berwenang. Secara implisit Pasal 1868 KUHPerdara menghendaki adanya suatu UU yang mengatur tentang Pejabat Umum dan Bentuk Aktanya. UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris merupakan satu-satunya UU organik yang mengatur Notaris sebagai Pejabat Umum dan Bentuk Akta Notaris.

Penjabaran kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum dimuat dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris yang berbunyi:

“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, semuanya itu

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>72</sup>

Adapun peraturan hukum terkait dengan pembatalan akta yang ada dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dan KUHPerdara adalah sebagai berikut:<sup>73</sup>

a. Undang-Undang Jabatan Notaris

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwasannya ada 2 kemungkinan apabila akta tersebut mengandung cacat hukum, yaitu akta dinyatakan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan akta tersebut batal demi hukum. Akta notariil mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, maka termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh undang-undang. Ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUN, yang menyebabkan jika dilanggar oleh notaris, sehingga akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yaitu:

- a) Melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m tentang membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan

---

<sup>72</sup> Pieter Latumeten, *Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya 28 Januari 2009.

<sup>73</sup> <http://jiputmmpp-gdl-tasyamoedy-47509-3-babiii>, di akses pada tanggal 21 Maret 2019.

Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

- b) Melanggar ketentuan Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada yang tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta 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.
- c) Pasal 41 yang merujuk kepada Pasal 39, dan 40 berkaitan dengan aspek subyektif sahnya akta notaris.

Selanjutnya adapun beberapa hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum antara lain:

- a) Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf i membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Aktas setiap bulan;
- b) Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf l mengenai cap dan stempel notaris.
- c) Pelanggaran Pasal 44 UUJN yang mengatur penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.
- d) Pelanggaran Pasal 48 UUJN tentang larangan pengubahan isi akta
- e) Pelanggaran Pasal 49 UUJN mengenai perubahan isi akta
- f) Pelanggaran Pasal 50 UUJN mengenai pencoretan kata, huruf dan angka.

g) Pelanggaran Pasal 51 UUJN yang mengatur keenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tertulis.

Pasal 84 UUJN yang berbunyi: “Tindakan pelanggaran 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 dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris”.

Pasal ini memuat sanksi perdata terhadap pelanggaran pasal-pasal tertentu yang disebutkan yaitu AKTA HANYA MEMPUNYAI KEKUATAN BUKTI DIBAWAH TANGAN atau AKTA MENJADI BATAL DEMI HUKUM. Kedua sanksi ini mempunyai pengertian dan akibat hukum terhadap aktanya yang berbeda dan bersifat alternatif, dimana untuk membedakan mana pasal-pasal yang terkena sanksi AKTA HANYA MEMPUNYAI KEKUATAN BUKTI DIBAWAH TANGAN, dan sanksi AKTA MENJADI BATAL DEMI HUKUM, ada batasan atau kriterianya yaitu:

- a. Sanksi AKTA MEMPUNYAI KEKUATAN BUKTI DIBAWAH TANGAN, dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tersebut dan pelanggaran terhadap bentuk atau syarat formal akta notaris;

b. Sanksi AKTA MENJADI BATAL DEMI HUKUM, dikenakan terhadap pelanggaran yang tidak berkaitan dengan bentuk atau syarat formal akta notaris dan dalam pasal-pasal tersebut tidak dicantumkan secara tegas sanksi atas pelanggarannya.<sup>74</sup>

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Alasan-alasan yuridis pembatalan suatu akta notaris secara umum diluar dari aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengakibatkan pembatalan dan kebatalan akta notaris pada hakikatnya sama dengan alasan-alasan yuridis pembatalan perjanjian dalam KUHPerdata.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyebutkan bahwa terdapat 4 syarat, apabila syarat pertama dan kedua yang merupakan syarat subyektif tidak terpenuhi maka akta dapat dibatalkan, dan apabila syarat ke tiga dan ke empat yang merupakan syarat obyektif tidak terpenuhi maka akta menjadi batal demi hukum.

Pengaturan lebih lanjut mengenai pembatalan perjanjian diatur dalam pasal 907, 1468, 1469, 1470 dan 1471 KUHPerdata tentang ketidak berwenangan bertindak, Berdasar Pasal 1253 KUHPerdata tentang terpenuhinya peristiwa hukum yang merupakan syarat batal, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan dalam Pasal 1321 KUHPerdata,

---

<sup>74</sup> Pieter Latumeten, *Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya 28 Januari 2009.

tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dan cacat materil dalam Pasal 1869 KUHPerdara.

Alasan-alasan yuridis pembatalan suatu akta notaris secara umum diluar dari aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengakibatkan pembatalan dan kebatalan akta notaris pada hakikatnya sama dengan alasan-alasan yuridis pembatalan perjanjian. Cacatnya suatu akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris yang mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukumnya. Adapun sebab-sebab tersebut:

1. Tidak Memenuhi Syarat Obyektif Suatu Perjanjian
2. Ketidakkakapan Absolut
3. Ketidakwenangan Bertindak
4. Bertentangan dengan Undang-Undang, Keteriban umum dan Kesusilaan
5. Terpenuhinya Peristiwa Hukum Dalam Perjanjian Dengan Syarat Batal.
6. Ketidakkakapan Relatif
7. Cacat Kehendak
8. Penyalahgunaan Keadaan
9. Wanprestasi Sebagai Syarat Batal
10. Tidak Terpenuhinya Bentuk Perjanjian Formil

Suatu perjanjian terdiri dari unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*. Bagian *essensialia* adalah bagian yang mutlak harus ada, bagian *naturalia* adalah bagian perjanjian yang diatur oleh undang-undang, dan bagian *accidentalia* adalah bagian yang ditambahkan. Apabila berbicara mengenai akta notaris maka bentuk formil suatu akta notaris harus berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan perundang-undangan yang terkait, sebagai contoh apabila akta notaris berupa akta pendirian Perseroan Terbatas berarti bentuk perjanjian formilnya harus sesuai dengan UUJN dan UU Perseroan Terbatas. Sehingga apabila akta notaris tidak memenuhi syarat formil maka akta tersebut menjadi batal demi hukum.<sup>75</sup>

Sebab atau alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan UUJN yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukumnya, Sebab-sebab tersebut yaitu:<sup>76</sup>

a. Tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memiliki 4 syarat: yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu (objek perjanjian) dan 4) suatu sebab yang halal. Subekti, membedakan syarat pertama dan kedua Sebagai syarat subjektif karena mengenai subjeknya yang mengadakan

---

<sup>75</sup> <http://jiptummpp-gdl-tasyamoedy-47509-3-babiii>, di akses pada tanggal 21 Maret 2019.

<sup>76</sup> Pieter E Latumeten, 2011, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta, h. 45.

perjanjian dan jika syarat ini tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaa*), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika syarat objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Syarat keempat kausa yang halal maksudnya isi atau dasar perjanjian harus halal atau bukan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yaitu kausanya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Hal ini diatur dalam Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa dimana kerjanya yang dibuat tidak mengandung kausa atau tanpa adanya tujuan dalam membuat perjanjian, seperti contoh orang membuat perjanjian untuk membayar hutang tapi ternyata hutangnya sudah tidak ada lagi. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tanpa kausa dan tujuan dari perjanjian yang dibuat tidak mungkin tercapai. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau tanpa kausa mengakibatkan apanya batal demi hukum.

b. Ketidakkapakan Absolut

Kecakapan bertindak demokratis hukum sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dipandang dari sudut ke dewasaan atau kecakapan relatif. Ketidakkapakan dapat dibedakan dalam 2 (dua) yaitu:

- 1) Ketidakkapakan Absolut maksudnya ketidakkapakan karena keadaan atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit Ingatan (gila) atau Direksi yang melakukan tindakan *ultra vires*.
- 2) Ketidakkapakan Relatif maksudnya ketidakkapakan menurut hukum (secara yuridis). Contohnya anak (belum dewasa) atau perbuatan Direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi dilakukan tanpa persetujuan.

Terdapat istilah tidak mampu secara faktual (*onmachtig*) untuk melakukan tindakan hukum. Misalnya dalam hal sekalipun orang-orang tertentu tidak berada dibawah pengampuan, ternyata mereka menderita sakit jiwa. Terhipnotis atau dibawah pengaruh *naracoticum*. Dalam hal demikian orang-orang itu secara faktual tidak mampu menentukan sendiri kehendak mereka. Implikasi terhadap ketidakcakapan faktual mengakibatkan akta yang dibuatnya sejak semula menjadi tidak sah atau batal demi hukum, sedangkan terhadap ketidakcakapan relatif mengakibatkan akta yang dibuatnya dapat dimintakan pembatalan atau di ratifikasi (disahkan) oleh wakilnya yang sah.

c. Ketidakwenangan bertindak

Undang-undang membedakan antara ketidakcakapan bertindak (*handeligson bekwaamheid*) dan ketidakwenangan bertindak (*handelingson bevogdheid*). Orang yang cakap melakukan tindakan hukum, oleh undang-undang dapat diklasifikasikan sebagai orang yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu. ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu harus diatur dalam undang-undang yang bersifat memaksa dan tidak dapat di simpangi. Bilamana orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, dan tetap melakukan tindakan hukum itu, maka akan menjadi batal demi hukum. Ketidakwenangan melakukan tindakan hukum tertentu dalam undang-undang diatur dalam norma yang bervariasi yaitu:

- 1) Orang yang karena pekerjaan atau jabatannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tanpa pengecualian, antara lain yang dimaksud dalam Pasal 907, Pasal 1468, Pasal 1469, Pasal 1470 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Peradata.
- 2) Orang yang karena pekerjaan, jabatannya atau kedudukannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan

hukum tertentu, tapi diberikan pengecualian dengan persyaratan atau kualifikasi tertentu.

3) Undang-undang menetapkan persyaratan atau kualifikasi bagi subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

d. Bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan baik.

Perjanjian terlarang dapat ditinjau dari tiga aspek yaitu:

- 1) Substansi perjanjian yang dilarang
- 2) Pelaksanaan perjanjian yang dilarang
- 3) Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang

Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan baik maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan suatu masyarakat dari kesusilaan baik ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu. Kriteria pelanggaran ketertiban umum dan kesusilaan baik ini bersifat abstrak sehingga sulit untuk merumuskan bentuk-bentuk kasus mana yang termasuk dalam kategori pelanggaran ini. Contoh pelanggaran terhadap konstitusi Belanda yaitu perjanjian agar suami tidak mau bercerai dengan pembayaran sejumlah uang, termasuk dalam pelanggaran kesusilaan baik. Contoh bentuk pelanggaran ketertiban umum yaitu kausa menjual yang dibuat untuk menjamin perjanjian hutang piutang, tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberian jaminan atau debitur, dan kuasa menjual ini menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum.

e. Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal

Perjanjian Bersyarat (*voorwaardelijke verbintenis*) diatur dalam pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan: “Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu.

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat.

f. Ketidcakapan relatif

Setiap orang mempunyai hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum untuk melakukan perbuatan hukum dalam melaksanakan haknya dan memenuhi kewajibannya, harus memiliki kecakapan bertindak dan untuk cakap bertindak harus memenuhi persyaratan yang bersifat umum. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, satu diantaranya adalah cara untuk membuat perjanjian. Bilamana syarat subjektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian tidak batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Orang yang memiliki kecakapan bertindak adalah orang yang telah dewasa. Kedewasaan sebagai tolak ukur kecakapan bertindak, menentukan keabsahan suatu perbuatan hukum dan juga dapat menimbulkan degradasi kekuatan hukum suatu akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan atau pembatalan suatu perbuatan hukum yang disebut dalam akta. UUJN sebagai produk hukum nasional yang mengacu pada Pancasila dan UUD 1945 sebagai landasan konstitusional, telah mengatur batas usia kedewasaan atau kriteria kecakapan bertindak dalam akta, yang

dituangkan dalam Pasal 39 ayat (1) UUJN yaitu paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. UUJN mengatur kriteria kecakapan untuk semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dimuat dalam suatu akta otentik.

g. Cacat kehendak

Kata sepakat merupakan *essentialia* atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian dan merupakan syarat subyektif untuk sahnya perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata sepakat menjadi tidak sah jika cacat kehendak yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- 1) Adanya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*)
- 2) Adanya paksaan (*dwang*)
- 3) Adanya penipuan (*bedrog*)

Secara limitatif cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan. Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, Bukan batal demi hukum, dan hal ini ditegaskan dalam pasal 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa ada cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut dimuka pengadilan.

h. Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang bukan termasuk dalam pengertian cacat kehendak dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan tiga alasan pembatalan perjanjian yaitu kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*).

i. Wanprestasi sebagai syarat batal

Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dan dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim. Perjanjian timbal balik disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1266 dan Pasal 1267 kitab undang-undang hukum perdata berlaku untuk perjanjian timbal balik bukan perjanjian sepihak, prestasi merupakan syarat telah dipenuhinya syarat batal dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi terjadi bukan karena keadaan memaksa atau keadaan di luar kekuasaan (*forje majeure atau overmacht*), tetapi terjadi karena kelalaian tergugat dan akibat wanprestasi, penggugat dapat menuntut pembatalan perjanjian di depan Hakim, dengan demikian perjanjian tersebut tidak batal demi hukum. Mengenai Pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata ini ada dua pendapat yaitu pendapat pertama, menyatakan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat memaksa.

j. Tidak terpenuhinya bentuk perjanjian formil

Suatu perjanjian terdiri atas bagian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalia*. Bagian *essentialia* merupakan bagian mutlak yang harus ada dalam suatu perjanjian, dimana tanpa adanya bagian *essentialia* tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi tidak ada (*non existent*). Bagian *naturalia* artinya bagian perjanjian yang diatur dalam undang-undang (perjanjian bernama), sebagai hukum yang mengatur atau hukum menambah dan oleh para pihak dapat diganti atau disingkirkan bagian *accidentalia* artinya bagian dalam suatu perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, karena UU tidak mengaturnya.

Contoh kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3148 K/PDT/1988 tanggal 21 Juni 1989 menyatakan batal demi hukum akta Notaris tanggal 29 Desember 1983 nomor 422 dan 423, Akta Notaris Nomor 173 tanggal 15 Maret 1985, Akta Notaris nomor 151 tanggal 15 Agustus 1984. Putusan tersebut menimbulkan konsekuensi-konsekuensi

hukum bagi notaris, para pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum tersebut termasuk pihak ketiga. Melalui penelitian yang bersifat yuridis normatif dapat diidentifikasi bahwa pada prinsipnya suatu akta notaris yang memenuhi persyaratan ketentuan formil untuk menjadi akta otentik sebagaimana ketentuan dalam undang-undang jabatan notaris (UUJN) tidak dapat dibatalkan. Dalam kasus ini dianalisa kriteria suatu akta otentik yang dapat dinyatakan batal demi hukum dan akibat hukum terhadap pihak ketiga dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI nomor 3148 K/PDT/1988 ini. Akta otentik, dibuat oleh Dani hadapan notaris sebagai pejabat umum. Sehingga kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna, dan mengikat Hakim apabila akta otentik dipergunakan dalam pembuktian di muka pengadilan. Oleh karenanya notaris dalam menjalankan jabatannya wajib untuk memenuhi ketentuan UUJN, dan ketentuan perundang-undangan lain yang berlaku. Isi/materi dalam akta notaris harus mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akta Notaris tanggal 29 Desember 1983 Nomor 422 dan 423 wajib memenuhi ketentuan KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, Pemberian Kuasa, Jual Beli dan Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 1 tahun 1995. Penyimpangan dan Pelanggaran atas ketentuan ketentuan tersebut mengakibatkan akta notaris tanggal 29 Desember 1983 nomor 422 dan 423 sepanjang mengenai materiil akta, dan perbuatan perbuatan hukum yang mengikutinya adalah batal demi hukum. Bagi pihak ketiga perbuatan hukum dalam akta akta tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Sebagai perlindungan bagi pihak ketiga maka Hakim menguatkan hal tersebut dengan menyatakan akta notaris tersebut batal demi hukum.

Pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris jarang terjadi dalam praktek. Biasanya pembatalan tersebut dilakukan oleh para pihak sendiri dengan kesepakatan dan biasanya adanya timbul sengketa dalam isi dari akta tersebut dan digugat dalam pengadilan. Alasan-alasan terjadinya pembatalan tersebut dilihat didalam KUHPerdara yaitu dalam

Pasal 1320 mengenai 2 syarat subyektif sepakat dan cakap, cakap misalnya Direksi mewakili PT harus ada persetujuan dari semua Dewan Komisaris, jika hanya salah satu saja yang menyetujui maka hal tersebut tidak cakap. Kemudian dalam hal sepakat, muncul pada saat akta dibuat, jika ada unsur penipuan, kebohongan, kesalahan, maka hal-hal tersebut akan mengakibatkan batalnya akta.<sup>77</sup> Pelaksanaan kebatalan dan pembatalannya yaitu karena melanggar syarat formal, materiil atau lahiriah akta notaris, yang telah dibuat sesuai ketentuan pembuatan akta yang diisyaratkan dalam UUJN. Alasan lain yaitu akta notaris yang dapat dibatalkan karena dari sudut yang menghadap tidak memenuhi syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, dan 2) kesepakatan untuk membuat suatu perikatan. Kemudian karena syarat materiil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: 1) suatu pokok persoalan tertentu, dan 2) suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>78</sup> Pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris mengenai akta partij, kedua-duanya sepakat untuk membatalkan akta notaris tersebut, pembatalan tersebut juga tergantung dari klausul isi perjanjian yang mencantumkan syarat-syarat batalnya perjanjian, jika para pihak/penghadap sepakat untuk membatalkannya otomatis akta tersebut sudah batal, tetapi lebih baiknya harus memberitahukan kepada notaris jika ingin membatalkan akta tersebut lalu notaris membuat akta pembatalannya supaya lebih pasti sudah tidak ada keterikatannya. Sedangkan akta relaas sendiri bisa membatalkannya, lebih baik juga memberitahukan kepada notaris untuk membuat akta pembatalannya, alasan-alasan kebatalan dan pembatalan akta notaris tergantung dari

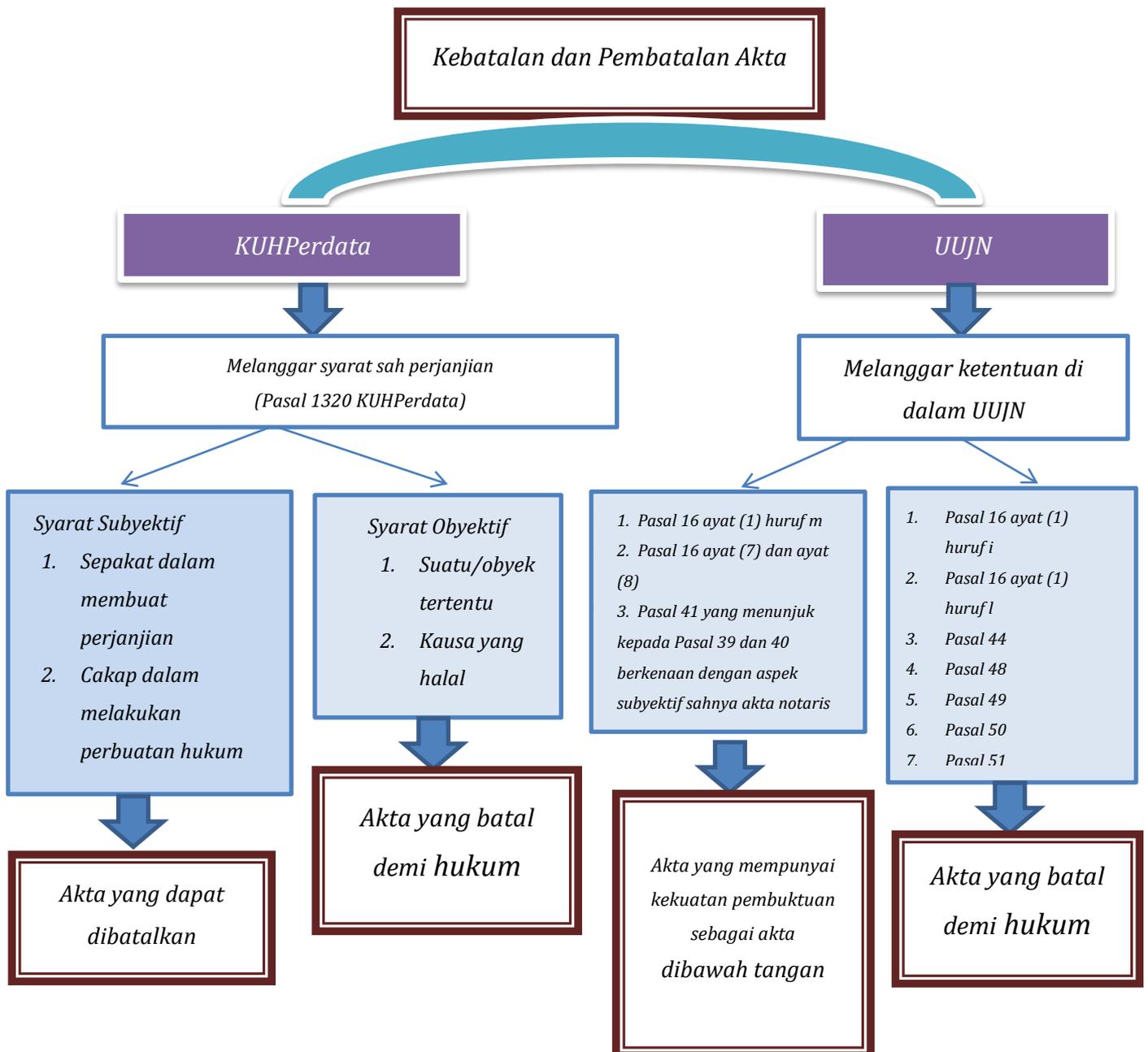
---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Idris Abbas, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

<sup>78</sup> Wawancara dengan Indra Cahyadi, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

kesepakatan para pihak, dan biasanya melanggar ketentuan undang-undang.<sup>79</sup>

Agar lebih jelasnya tentang pelaksanaan kebatalan dan pembatalan akta notaris dalam perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, penulis sajikan dalam bagan/skema dibawah ini:



## B. Implikasi Hukum terhadap Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

<sup>79</sup> Wawancara dengan Solichin, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

## **1. Implikasi Hukum terhadap Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris**

Implikasi hukum mengenai kebatalan dan pembatalan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu:

### **a. Batasan Akta Notaris yang Memiliki Kekuatan Pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan**

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Pengertian dari akta dibawah tangan ini dapat diketahui dari Pasal 101 ayat b Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum didalamnya. Selain itu, definisi dari akta dibawah tangan juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pejabat Umum.

Untuk menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat dilihat dan ditentukan dari isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung

jika Notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar menurut Pasal 84 UUJN termasuk ke dalam akta yang batal demi hukum.<sup>80</sup>

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika tidak memenuhi beberapa syarat sebagaimana berikut: a) tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, b) tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan, c) cacat dalam bentuknya. Sehubungan dengan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta Notaris dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan, Pasal 84 UUJN menyebutkan bahwa:

“Tindakan pelanggaran 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

---

<sup>80</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, op.cit , h. 66.

menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”

Dalam beberapa pasal yang terkandung dalam ketentuan pasal 84 UUJN tersebut di atas ada beberapa pasal yang mengatur atau menyebutkan secara tegas bahwa pelanggaran terhadap ketentuan pasal-pasal tertentu mengakibatkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris mengalami degradasi atau penurunan status menjadi akta di bawah tangan. Adapun pasal-pasal tersebut meliputi : (a) melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1, yaitu tidak 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, (b) melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), yaitu jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta, (c) melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal, dan (d) melanggar ketentuan Pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri sendiri, istri atau suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

Jika melihat klasifikasi atau batasan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1869 KUHPerdara, maka pasal-pasal tersebut yang terkandung dalam pasal 84 UUJN yang menegaskan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dapat dianalisis sebagai berikut: (1) Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) termasuk kedalam cacat bentuk akta Notaris, karena pembacaan akta oleh Notaris di hadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan, dan setelah dilakukan pembacaan tersebut wajib dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris. Demikian pula jika Notaris tidak membacakan di hadapan para pihak, tapi para pihak berkehendak untuk membaca sendiri akta tersebut, maka kehendak para pihak tersebut harus dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris. Dengan demikian, baik akta dibacakan atau tidak dibacakan harus dicantumkan pada bagian akhir akta. Jika hal itu tidak dilakukan, ada aspek formal yang tidak dipenuhinya yang mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk. (2) Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 39 dan 40 berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta Notaris, yaitu cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pelanggaran terhadap pasal ini termasuk ke dalam tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan untuk memahami batasan umum dewasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum. (3) Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40,

khususnya tidak ada hubungan perkawinan dengan Notaris 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 dan Pasal 52, termasuk ke dalam tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, artinya ada penghalang bagi Notaris untuk menjalankan kewenangannya.<sup>81</sup>

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

- 1) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
- 2) Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan, atau
- 3) Cacat dalam bentuknya Meskipun demikian atau seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal pasal tertentu dalam UUJN yang menyebabkan jika dilanggar oleh notaris, sehingga akan notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yaitu:<sup>82</sup>

- 1) Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN,
- 2) Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) UUJN

---

<sup>81</sup> Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6.

<sup>82</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, op.cit, h. 81-82.

- 3) Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada pasal 39 dan pasal 40 UUJN,
- 4) Melanggar ketentuan Pasal 52 UUJN,

Dengan ukuran atau batasan sebagaimana tersebut dalam pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pasal-pasal tersebut dalam UUJN yang menegaskan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dapat dianalisis sebagai berikut:<sup>83</sup>

- 1) Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) UUJN
- 2) Pasal 41 UUJN yang menunjuk kepada Pasal 39 UUJN dan pasal 40 UUJN berkaitan dengan aspek subjektif sahnya akta notaris
- 3) Pasal 41 UUJN yang menunjuk kepada Pasal 40 UUJN, khususnya tidak hubungan hubungan perkawinan dengan notaris perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai aka di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan. Mulai berlaku sebagai akta dibawah tangan selama belum ada putusan hakim yang

---

<sup>83</sup> Ibid, h. 83.

memiliki kekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta notaris tersebut menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Notaris yang melanggar Pasal 84 UUJN, Sanksinya yaitu:

1. Terhadap aktanya akan mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
2. Terhadap notarisnya (jika dapat dibuktikan) berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga.
3. Jika tidak bisa bayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada penghadap yang merasa dirugikan berdasarkan putusan pengadilan tersebut, maka notaris dapat dinyatakan pailit, oleh pengadilan (umum), maka notaris dapat diberhentikan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Notaris (MPP).

Dalam undang-undang nomor 30 tahun 2004 (UUJN), sanksi terhadap akta notaris yang terhadap notaris diatur (dikumpulkan) dalam Pasal 84 dan 85, sedangkan dalam UUJN sanksi tersebut langsung dicantumkan pada pasal yang berkaitan sehingga jika ada pelanggaran terhadap pasal yang tidak ada sanksinya, maka sudah tentu tidak ada sanksi apapun untuk Notaris dan aktanya.

Sanksi berupa apa yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan hal tersebut

dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, bunga kepada notaris. Tuntutan para pihak terhadap notaris tersebut berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sanksi untuk memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga dapat dikategorikan sebagai sanksi perdata.

Kemudian notaris akan dijatuhi sanksi berupa:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat; dan
- e. Pemberhentian tidak hormat.

Sanksi tersebut dikategorikan sebagai sanksi administratif.

Sanksi sanksi tersebut merupakan sanksi terhadap Notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan dan oleh notaris. Artinya Ada persyaratan tertentu atau tindakan tertentu yang tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai UUJN.

Meskipun ditegaskan, akta yang tidak memenuhi syarat tersebut menjadi akta yang mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai di

bawah tangan, tidak serta merta menjadi akta dibawah tangan tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu, maka dalam hal ini tetap perlu ada pihak yang menilai dan membuktikan bahwa akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat-syarat sebagai akta notaris.

Sebelum sampai pada kesimpulan bahwa akta yang bersangkutan menjadi akta dibawah tangan, maka terlebih dahulu harus ada pembuktian. Bisa saja menurut para pihak tidak memenuhi syarat, Tapi menurut notaris telah memenuhi syarat, dengan demikian jika terjadi seperti ini harus ada pembuktian di pengadilan.

Istilah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan berkaitan dengan nilai pembuktian suatu alat bukti. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang isi dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya diakui oleh para pihak. Jika salah satu pihak mengingkarinya, nilai pembuktian tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>84</sup>

#### **b. Batasan Akta Notaris yang Batal Demi Hukum**

Akta merupakan alat bukti dari sebuah perjanjian, dimana isi dari akta merupakan implementasi dari apa yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, yaitu adanya objek tertentu dan kausa yang halal

---

<sup>84</sup> Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h. 58.

sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.<sup>85</sup> Mengenai perjanjian harus mempunyai objek tertentu hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Sementara itu, mengenai suatu sebab atau hal tertentu yang halal dalam sebuah perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan.”

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara tersebut di atas dilengkapi oleh ketentuan dalam Pasal 1336 KUHPerdara yang menegaskan bahwa :

“Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.”

---

<sup>85</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradinya Pratama, Jakarta, 2001, h. 48.

Ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1335 dan 1336 KUHPerdara ini telah menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi unsur atau syarat kausa yang halal. Kriteria suatu sebab yang tidak halal atau terlarang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian menjadi batal demi hukum jika perjanjian tersebut memenuhi dua unsur pelanggaran sebagaimana berikut : (1) tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan, dan (2) mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Jika melihat ketentuan mengenai akta Notaris yang menjadi batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUJN, maka kita terlebih dahulu harus mencermati beberapa Pasal yang terkandung dalam ketentuan Pasal 84 UUJN, dimana ada beberapa pasal yang secara tegas menyebutkan bahwa pelanggaran oleh Notaris mengakibatkan akta yang dibuatnya menjadi akta di bawah tangan. Dengan demikian jika melihat isi dari Pasal 84 UUJN, dapat ditafsirkan bahwa ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas oleh pasal-pasal yang terkandung dalam Pasal 84 UUJN sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal tersebut termasuk dalam akta Notaris yang batal demi hukum. Melihat

ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 84 UUJN sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat kita ambil sebuah kesimpulan bahwa kualifikasi atau batasan yang diberikan Pasal 84 UUJN terhadap akta Notaris yang batal demi hukum meliputi semua kewajiban Notaris yang harus dilaksanakan saat menjalankan jabatannya tanpa ada unsur pelanggaran terhadap objek dan sebab halal dari sebuah perjanjian.

Jika kembali melihat kualifikasi yang telah ditentukan KUHPerdata terkait akta Notaris yang batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320, 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdata, maka penggunaan istilah “batal demi hukum” untuk akta Notaris karena melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 84 UUJN menjadi tidak tepat. Hal ini dikarenakan ketentuan-ketentuan yang diklasifikasikan sebagai batasan akta Notaris yang batal demi hukum menurut Pasal 84 UUJN tidak satupun yang mengandung unsur pelanggaran terhadap objek perjanjian, maupun pelanggaran terhadap sebab halal, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata.<sup>86</sup>

Apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur objektif dalam perjanjian maka akta notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan),

---

<sup>86</sup> Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6.

berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN yaitu:

- c. Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal.
- d. Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris.
- e. Pelanggaran pada Pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.
- f. Pelanggaran Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahan isi akta
- g. Pelanggaran Pasal 50 UUJN yang mengatur pencoretan kata, huruf, dan angka
- h. Pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.
- i. Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Hasil penelitian di Pengadilan Negeri Amlapura adalah sebagai berikut:

**Keterangan: Akta Notaris yang Batal Demi Hukum**

Putusan Nomor 76/Pdt.G/PLW/PN.AP Tahun 2014, di Pengadilan Negeri Amlapura. Dibuatnya perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang, karena I Gusti Nyoman Sukerdi belum dapat melunasi hutangnya. Yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah perihal perlawanan terhadap eksekusi obyek jaminan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2751/Desa Bugbug atas nama Para Pelawan, akibat Para Pelawan tidak mampu melunasi hutangnya kepada Para Terlawan sampai jatuh tempo, dan Para Pelawan telah membuat akta pengakuan hutang atas hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan perihal pinjaman yang tercatat sebesar US\$90.000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat), yang dicatatkan oleh Tuan Ida Bagus Mantara, S.H (Turut Terlawan II), tetapi pada kenyataannya uang pinjaman yang diterima oleh Para Pelawan dari Para Terlawan adalah hanya sebesar US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat), dengan alasan selisih kelebihan dibebankan oleh Para Terlawan kepada Para Pelawan sebagai biaya notaris. Kemudian amar putusan yang mengakibatkan akta notaris tersebut batal demi hukum karena menimbang bahwa dalam hubungan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan. Majelis hakim melihat adanya *misbruik van omstandigheden* (Penyalahgunaan Keadaan), yaitu karena Para Terlawan memiliki keunggulan ekonomis melebihi Para Pelawan, yaitu ketika Para Pelawan sudah tidak mampu melunasi tunggakan hutang mereka kepada Para

Terlawan, sehingga Para Terlawan dengan mudah meminta Para Pelawan untuk melakukan perjanjian hutang yang baru dengan jumlah yang lebih besar dari yang sebelumnya, yaitu sebagai bunga dari bunga hutang terdahulu yang belum dilunasi Para Pelawan. Bahwa penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang tersebut diatas menunjukkan adanya cacat kehendak dari Para Pelawan ketika akan melakukan perjanjian perubahan hutang, karena sebenarnya Para Pelawan tidak menghendaki dikenakan hutang sejumlah yang harus mereka tanggung. Bahwa menurut Prof. Z. Asikin Kusuma Atmadja, penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 sub kesatu KUHPerdara. Hal tersebut seperti apa yang didalilkan oleh Para Pelawan, Bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu atas sebab yang halal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian khususnya syarat suatu sebab yang halal yang dalam perkembangannya perbuatan melawan hukum masuk di dalamnya menyangkut hal-hal bersifat melanggar norma sosial atau kepatutan dalam hal ini yang tertulis pada akta-akta dimaksud tidak sesuai dengan kenyataan.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Putusan Nomor 76/Pdt.G/PLW/PN.AP, tanggal 11 November 2014 di Pengadilan Amlapura, penulis peroleh pada web Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, diakses pada tanggal 5 Mei 2019.

Perjanjian Hutang Piutang  
(Akta Pengakuan Hutang  
No.44, dibuat oleh Notaris  
Josep Sunar Wibi Sono, S.H,  
Notaris di Denpasar, pd tgl 27  
April 2007)

*Pelawan I  
I Gusti Nyoman  
Sukendri*

*Terlawan I  
Christopher Thomas  
Carroli*

*Jaminan Hutang:  
Sertifikat Hak Milik Nomor 2751 atas nama I Gusti Nyoman  
Sukendri (Pelawan I), sebidang tanah seluas 3300 m2, yang  
terletak di jalan Candidasa, Karangasem, Bali. Kemudian terbit  
serifikat Hak Tanggungan No.394/2012 atas nama pemegang  
Hak Tanggungan yaitu Para Terlawan.*

*Perubahan Perjanjian:  
1) Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 19,  
tanggal 13-03-2009  
2) Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 23,  
tanggal 20 Maret 2012*

*Bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu atas sebab yang halal,  
sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat  
sahnya perjanjian khususnya syarat suatu sebab yang halal yang  
dalam perkembangannya perbuatan melawan hukum masuk di  
dalamnya menyangkuthal-hal bersifat melanggar norma sosial  
atau kepatutan dalam hal ini yang tertulis pada akta-akta  
dimaksud tidak sesuai dengan kenyataan.*

**BATAL DEMI HUKUM**

**PUTUSAN**

- 1) Akta yang dibuat di Notaris Josep Sunar Wibisono, S.H (Turut Terlawan II), yaitu Akta Pengakuan Hutang No.44 dan Akta No.45 tentang Borgtocht, keduanya tertanggal 27 April, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga batal demi hukum.
- 2) Akta Perjanjian Hutang No.23, dibuat oleh Notaris Tuan Ida Bagus Mantara, S.H (Turut Terlawan I), pada tgl 20 Maret 2012 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga batal demi hukum
- 3) Akta Hak Tanggungan No.89/2012 tanggal 20 April 2012 dan sertifikat Hak Tanggungan No.394/2012 tanggal 30 April 2012 batal demi hukum karena gugurnya Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat oleh Tuan Ida Bagus Mantara, S.H (Turut Terlawan I), pada tanggal 20 Maret 2012

Selain kedua implikasi kebatalan dan pembatalan akta notaris tersebut, ada beberapa implikasi lain, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Akta notaris dapat dibatalkan

Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.<sup>88</sup>

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan barang tertentu akan tersebut dapat dibatalkan. Apa yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Di dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara

---

<sup>88</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, op.cit, h.173.

tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan, dan unsur penipuan antara para pihak. Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 UUJN yang mengatur tentang syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:

- a) Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum
- b) Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetapi mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

Hasil penelitian di Pengadilan Negeri Sidoarjo adalah sebagai berikut:

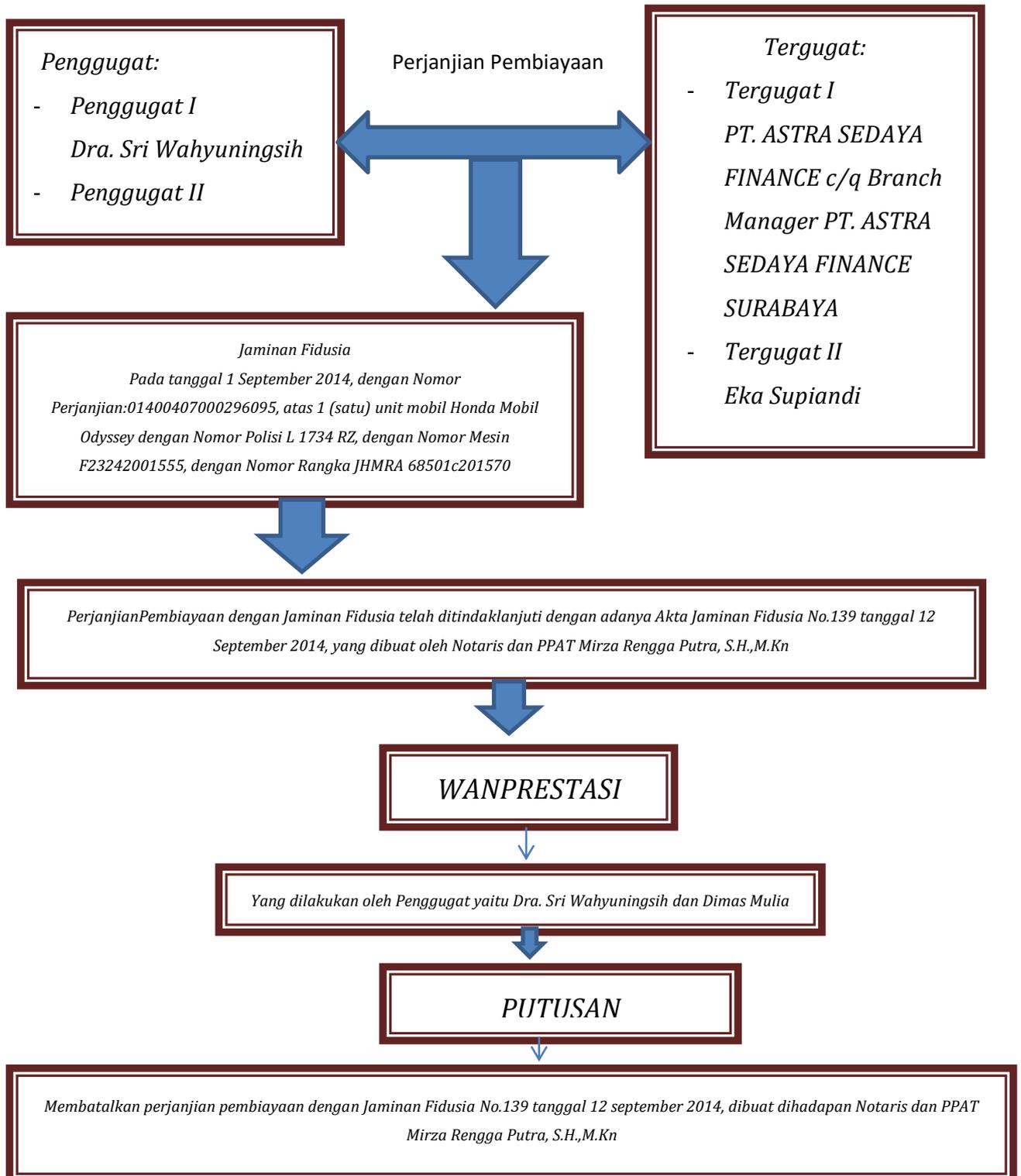
**Keterangan: Akta Yang Dapat Dibatalkan**

Putusan Nomor 195/Pdt.G/2015/PN.sda, di Pengadilan Negeri Sidoarjo. Dasar dilakukan gugatan oleh Penggugat, karena adanya Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat I adalah perusahaan pembiayaan konsumen yang tidak memberikan perlakuan atau layanan secara benar dan jujur serta tetap melakukan tindakan diskriminatif dan sewenang-wenang serta secara melawan hukum terhadap penggugat I dan Penggugat II. Terhadap Tergugat II adalah penerima kuasa dari Tergugat I yang melakukan perbuatan diskriminatif dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada Penggugat I dan Penggugat II. Kemudian oleh Majelis Hakim dengan amar putusannya menyebutkan bahwa Majelis mendapatkan asumsi penggugat dalam membayar cicilan dalam setiap bulannya tidak sebagaimana ditentukan dalam perjanjian (rincian bukti), oleh karena itu Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat dalam melaksanakan prestasinya dalam perjanjian yang telah disepakati tidak sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditentukan dan menurut hukum keadaan yang demikian Peggugat dapat dikwalifikasikan telah wanprestasi. Kemudian mengenai dibatalkannya Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia Nomor 139 tanggal 12 September 2014, dibuat dihadapan Mirza Rengga Putra, S.H.,M.Kn, karena dalam amar putusan menyebutkan bahwa dengan terbuktinya Tergugat Rekovensi wanprestasi dan dikaitkan dengan tuntutan tersebut diatas, maka tuntutan tersebut

mengandung arti bahwa Penggugat Rekonvensi menginginkan perjanjian pembiayaan dengan Jaminan Fidusia yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi untuk dibatalkan, pendapat pengadilan tersebut bertujuan untuk menyelesaikan secara tuntas, sekalipun tidak diminta oleh Penggugat Rekonvensi, hal tersebut masih dalam batas-batas posita yang dikehendaki Penggugat Rekonvensi, kemudian bahwa pembatalan perjanjian karena salah satu pihak wanprestasi telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa karena adanya wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian oleh karena itu tuntutan Penggugat Rekonvensi dikabulkan.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Putusan Nomor 195/Pdt.G/2015/PN.sda, tanggal 24 Mei 2016 di Pengadilan Sidoarjo, penulis peroleh pada web Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, diakses pada tanggal 5 Mei 2019.



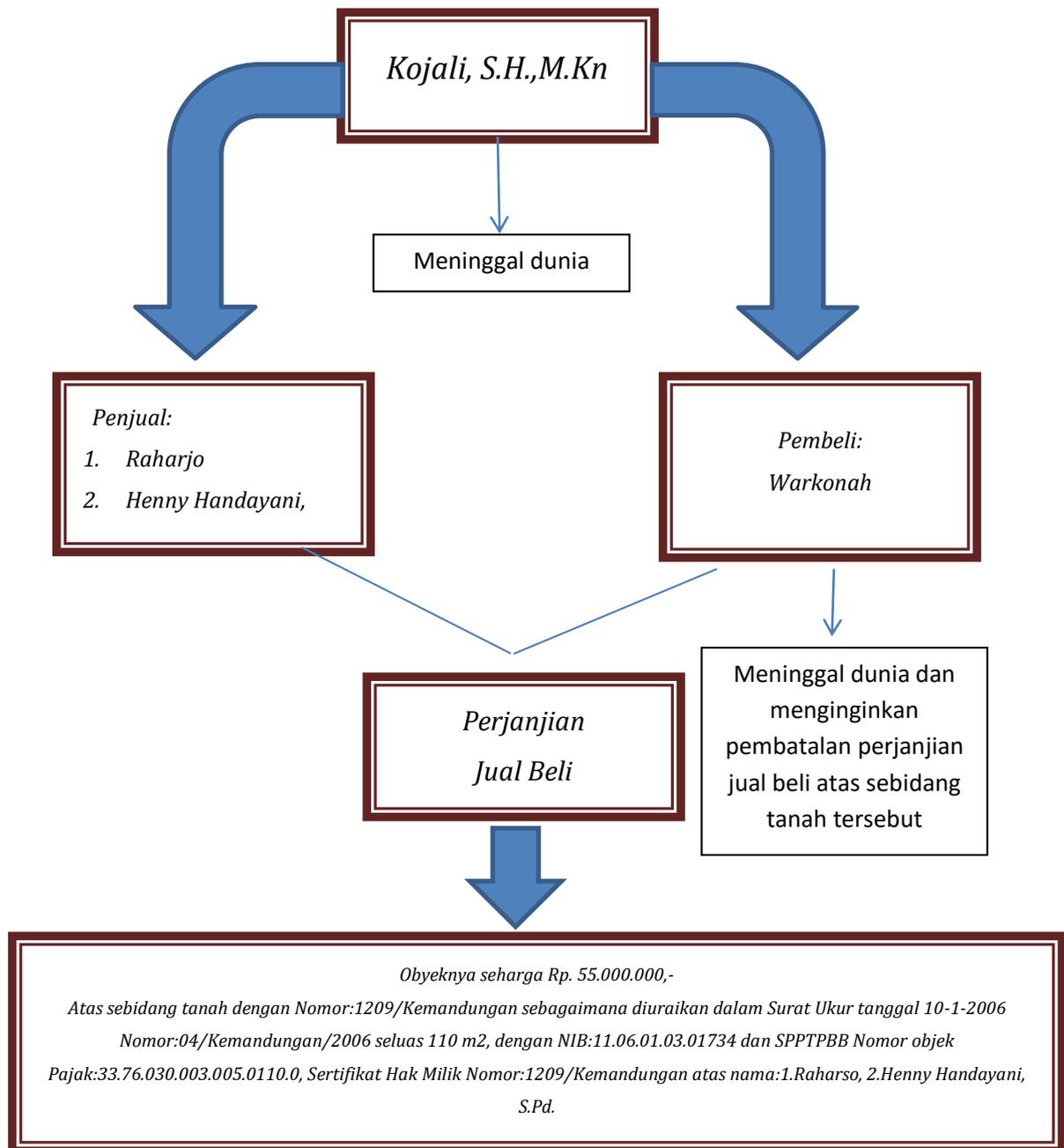
b. Akta notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri

Tidak ada kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, tetapi para pihak yang namanya tercantum dalam akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban notaris meringkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Caranya yaitu para pihak datang ke notaris untuk meminta pembatalan dan tidak mengikatnya akta tersebut. Mulai berlaku pembatalan sejak ada tanggal pembatalan dari segala akibat hukum sebelum dan sesudah pemasangan dibuat.

Hasil penelitian di kantor Notaris Kojali adalah sebagai berikut:

**Keterangan: Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Para Pihak**

Akta Perjanjian Jual Beli dibatalkan oleh salah satu pihak/penghadap yaitu pihak pembeli, karena Nyonya Warkonah meninggal dunia, dan Notaris yang membuat Akta Perjanjian tersebut meninggal dunia juga, artinya para pihak sepakat untuk mebatalkan akta Perjanjian tersebut.<sup>90</sup>



<sup>90</sup> Akta Jual Beli Nomor 116/2008, tanggal 28 Agustus 2018, Penulis dapat dari kantor Notaris Kojali di Tegal, pada tanggal 12 April 2019.

c. Menilai akta notaris dengan Asas Praduga Sah

Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berlaku pula untuk Asas Praduga Sah.<sup>91</sup>

Asas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenang Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta notaris tersebut tidak pernah di ajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak

---

<sup>91</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, op.cit, h. 86.

sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta notaris dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut diatas dipenuhi. Maka minuta akta tersebut tetap harus berada dalam bundle akta notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokolnya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinannya atas permohonan para pihak atau para ahli warisnya yang berkepentingan. Pemberian salinan tersebut dilakukan oleh notaris karena akta notaris tersebut merupakan perbuatan para pihak, dan para pihak berhak atas salinan akta notaris dan notaris berkewajiban untuk membuat dan memberikan salinannya. Mulai berlaku batal sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah.

Implikasi hukum terhadap kebatalan dan pembatalan Akta Notaris yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum, dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subyektif suatu perjanjian yaitu cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan sepakat bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan batal demi hukum artinya berlaku surut tidak pernah ada, batal demi hukum menyangkut obyeknya, misalnya barang curian, hal tersebut tidak diperbolehkan karena melanggar undang-undang.<sup>92</sup> Implikasi hukumnya yaitu akta notaris yang dibatalkan, akta notaris yang dapat dibatalkan, dan akta notaris batal demi hukum. 1) akta notaris yang dapat dibatalkan merupakan akta yang dibatalkan oleh para penghadap sendiri dengan akta notaris berdasarkan alasan yang diketahui oleh para penghadap sendiri atau berdasarkan putusan pengadilan dengan alasan yang tersebut dalam pertimbangan hukum putusan yang bersangkutan. Notaris hanya dapat membuat akta pembatalan atas

---

<sup>92</sup> Wawancara dengan Idris Abbas, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

kehendak para penghadap sendiri, 2) akta notaris yang dapat dibatalkan karena penghadap tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian yaitu sepakat dan cakap, akta notaris dalam kualifikasi dapat dibatalkan akan tetap mengikat para penghadap yang bersangkutan selama tidak ada yang mengajukan pembatalan ke Pengadilan, 3) akta notaris yang batal demi hukum karena syarat materiil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>93</sup> Implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum, karena obyeknya tidak jelas atau tidak ada dan dapat dibatalkan karena tidak sepakat dan cakap yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.<sup>94</sup>

### **C. Hambatan dan Solusi tentang Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

Otensitas akta notaris bukan hanya pada kertasnya ataupun bentuk fisiknya, akan tetapi akta yang dimaksud benar-benar dibuat di hadapan notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Sebagai Pejabat Umum, notaris dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta otentik harus Independen. Dalam istilah sehari-hari istilah Independen ini sering disama-artikan dengan mandiri. Dalam konsep Manajemen bahwa penerapan istilah mandiri berarti institusi yang bersangkutan secara manajerial dapat berdiri sendiri tanpa tergantung kepada atasannya, tetapi secara

---

<sup>93</sup> Wawancara dengan Indra Cahyadi, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

<sup>94</sup> Wawancara dengan Solichin, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

institusional tetap tergantung kepada (*dependen*) atasannya. Sedangkan Independen baik secara manajerial maupun insitusal tidak tergantung kepada atasannya ataupun kepada pihak lainnya.

Independen ini mempersoalkan kemerdekaan Pejabat Umum dari intervensi atau pengaruh pihak lain ataupun diberi tugas oleh instansi lain. Oleh karena itu dalam konsep Independen ini harus diimbangi dengan konsep Akuntabilitas.

Akuntabilitas ini mempersoalkan keterbukaan (*transparancy*) menerima kritik dengan pengawasan (*controlled*) dari luar serta bertanggung jawab kepada pihak luar atas hasil pekerjaannya atau pelaksanaan tugas jabatannya. Kemandirian (Independen) notaris dalam hal ini dapat dilihat dalam 3 (tiga) bentuk yaitu:<sup>95</sup>

2. *Structural Independen*, yaitu independen secara kelembagaan (institusional) yang dalam bagan struktur (*organigram*) terpisah dengan tegas dari institusi lain. Dalam hal ini meskipun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM), secara kelembagaan tidak berarti menjadi bawahan Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM) atau berada dalam struktur Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
3. *Functional Independen*, yaitu independen dari fungsinya yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya tugas, wewenang, dan jabatan Notaris.

---

<sup>95</sup> Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h.32.

4. *Financial Independen*, yaitu independen dalam bidang keuangan yang tidak pernah memperoleh anggaran dari pihak manapun juga.

Sebagaimana diuraikan di atas, konsep Independen notaris sangatlah berkaitan dengan konsep Akuntabilitas (*Accountability*) atau Pertanggung jawaban yaitu terdiri dari :<sup>96</sup>

1. Akuntabilitas Spritual. Hal ini berkaitan dengan keyakinan secara langsung vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa dan bersifat pribadi. Akuntabilitas seperti ini dapat dilihat dari kalimat yang tercantum dalam Sumpah/janji Jabatan Notaris, yaitu "Demi Allah, saya bersumpah ". Oleh karena itu bagaimana implementasi Akuntabilitas Spritual ini akan tergantung kepada diri sendiri notaris yang bersangkutan. Hanya Tuhan Yang Maha Esa dan dirinya yang tahu. Akuntabilitas Spritual ini seharusnya mewarnai dalam setiap tindakan/perbuatan kita ketika menjalankan tugas jabatannya, artinya apa yang kita perbuat bukan hanya dipertanggungjawabkan kepada masyarakat saja, tapi juga kepada Tuhan Yang Maha Kuasa. Oleh karena itu sangat penting nilai-nilai "Ke-Tuhan-an" menyertai setiap perilaku, tindakan, dan perbuatan kita.
2. Akuntabilitas moral kepada publik. Kehadiran notaris adalah untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan akta-akta otentik ataupun surat-surat yang lainnya yang menjadi kewenangan notaris. Oleh karena itu masyarakat berhak untuk mengontrol "hasil kerja" dari notaris. Salah satu konkretisasi dari akuntabilitas ini, misalnya masyarakat dapat

---

<sup>96</sup> Ibid, 32.

menuntut notaris, jika ternyata hasil pekerjaannya merugikan anggota masyarakat. Ataupun ada tindakan-tindakan Notaris yang dapat "mencederai" masyarakat yang menimbulkan kerugian baik materi maupun immateriil kepada masyarakat.

3. Akuntabilitas hukum. Notaris bukan orang/jabatan yang "imun" (kebal) dari hukum. Jika ada perbuatan/tindakan Notaris yang menurut ketentuan hukum yang berlaku dapat dikategorikan melanggar hukum (pidana, perdata, administrasi), maka mau tidak mau kita harus bertanggungjawab.
4. Akuntabilitas profesional. Notaris dapat dikatakan profesional jika dilengkapi dengan berbagai keilmuan yang mumpuni (*intellectual capital*) yang dapat diterapkan dalam praktik, tapi bukan berarti "tukang" tapi dalam hal bagaimana mengolah nilai-nilai atau ketentuan-ketentuan yang abstrak menjadi suatu bentuk yang tertulis (akta) sesuai yang dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena itu kita jangan lelah dan bosan untuk senantiasa meningkatkan ilmu pengetahuan.
5. Akuntabilitas administratif. Sebelum menjalankan jabatan/tugas sebagai notaris sudah tentu telah mempunyai surat pengangkatan sebagai notaris, sehingga legalitas Notaris tidak perlu dipertanyakan lagi, tapi yang sampai saat ini masih jadi pertanyaan adalah sebagai notaris secara administratif dalam pengangkatan dan penggajian karyawan. Banyak notaris yang mengangkat karyawan karena "pertemanan" ataupun "persaudaraan". Padahal sebenarnya apapun latar belakangnya tetap

harus ada pembenahan secara administratif. Kemudian juga yang lainnya yaitu mengenai "pengarsipan" akta-akta, terkadang notaris menatanya "asal-asalan" padahal akta tersebut adalah arsip negara yang harus notaris "administrasikan" secara seksama. Oleh karena itu sangat beralasan notaris harus belajar "Manajemen kantor notaris" yang bahan dasarnya dari pengalaman-pengalaman notaris terdahulu yang kemudian dibukukan.

6. Akuntabilitas keuangan. Bentuk akuntabilitas dalam bidang keuangan ini yaitu notaris melaksanakan kewajiban notaris untuk membayar pajak. Ataupun membayar kewajiban lain kepada organisasi, seperti iuran bulanan.

Uraian tersebut diatas merupakan implementasi dari Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris (KEN) yang secara lengkap mengatur tentang jabatan notaris. Dengan pemahaman independensi dan akuntabilitas seperti tersebut diatas diharapkan notaris dapat mengetahui dimana dan bagaimana tugas dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas/jabatannya.

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan hukum serta peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jika notaris berbuat melanggar hukum, sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang

diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya.<sup>97</sup>

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), notaris berwenang membuat akta otentik. Selain memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenarnya pada saat pembuatan akta.<sup>98</sup>

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :<sup>99</sup>

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Notaris dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum

---

<sup>97</sup> Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di masa Datang*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h.182.

<sup>98</sup> Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris BukuI*, Revisi Cet. 2, Ichtar Baru Van Hoeve, Bandung, h.166.

<sup>99</sup> Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h.43.

meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:<sup>100</sup>

1. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:
  - b. Melanggar hak orang lain.
  - c. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
  - d. Bertentangan dengan kesusilaan.
  - e. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

---

<sup>100</sup> Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UUI Press, Yogyakarta, h.30.

Tanggung jawab notaris dalam ranah hukum perdata ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan notaris yang diberikan oleh Undang-undang Perpajakan.

5. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.
6. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (Undang-undang Jabatan Notaris).
7. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris tentang sumpah jabatan notaris. Tanggung Jawab notaris sangat diperlukan meskipun ranah pekerjaan notaris dalam ranah hukum perdata dan hukum administrasi serta pertanggungjawaban moral dan etika namun terhadap akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana maka notaris harus bertanggung jawab secara pidana, mulai pemeriksaan dalam proses pembuktian di persidangan dan melaksanakan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tuntutan tanggung jawab ini muncul sejak terjadinya sengketa berkaitan dengan akta yang telah dibuat dengan memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:
  1. Perbuatan manusia.
  2. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku *asas legalitas, nulum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak

ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam aturan undang-undang).

3. Bersifat melawan hukum. Terhadap akta yang dibuatnya notaris wajib bertanggung jawab atas keotentikannya, namun demikian dalam pemeriksaan perkara pidana notaris tidak serta merta dapat dihadirkan dalam pemeriksaan, karena Pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris memberikan perlindungan terhadap notaris sebagai pejabat umum. Tanpa adanya bukti awal yang kuat bahwa akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana atas dugaan notaris turut serta melakukan tindak pidana dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta, Majelis Pengawas Daerah atau Wilayah di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan bisa saja menolak permintaan untuk memberikan ijin pemeriksaan terhadap notaris.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Dalam Al-Quran Surat Al Baqoroh ayat 282 telah menerangkan bahwasannya dalam suatu perjanjian hendaknya dicatatkan oleh yang berwenang untuk menulis, artinya penulis sebagaimana dimaksud dalam ayat ini adalah penulis.

Oleh karenanya setiap perjanjian haruslah dicatat secara otentik atau disebut akta otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dan terpenuh. Notaris sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk

itu seharusnya menerapkan aturan hukum sehingga kebatalan akta dapat dihindari.

Akta Notaris yang mengalami kebatalan haruslah dilihat apakah kebatalan itu murni terjadi dari kesalahan para pihak atau Notaris yang ikut berperan dalam hal pembuatan akta, karena notaris terkadang merasa bahwa hanya sebagai pejabat yang bertugas menuangkan keinginan para pihak dan mengabaikan aturan hukum yang seharusnya berlaku.<sup>101</sup>

Hambatan-hambatan dan solusi kebatalan dan pembatalan akta notaris adalah sebagai berikut:

1. Tidak semua Notaris dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta, mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris. Terutama bagi notaris yang masih baru, sehingga notaris yang belum memahami tersebut harus mempelajari sebab-sebab kebatalan dan pembatalan akta tersebut terutama mengacu kepada ketentuan UUJN dan KUHPerdara, dan diharapkan dapat berkonsultasi terlebih dahulu kepada notaris yang senior. Dalam membuat akta tersebut perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Notaris secara materiil seharusnya mengetahui aturan yang berlaku dalam pembuatan akta notaris untuk mengantisipasi segala risiko hukum yang terjadi pada masyarakat, khususnya dalam penuangan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris.

---

<sup>101</sup> <http://Jiptummpgdl-tasyamoedy-47509-3-babii>, diakses pada tanggal 21 Maret 2019

2. Notaris dalam menjalankan jabatannya lalai, kurang hati-hati, dan kurang teliti dalam membuat akta otentik, notaris harus memenuhi asas keakuratan dan kehati-hatian. Hal tersebut notaris harus lebih berhati-hati dan teliti supaya tidak lalai dalam menjalankan jabatannya, yang menyangkut kepentingan masyarakat, sehingga kehendak para pihak dapat tertuang dalam akta dan tidak bertentangan hukum, sehingga Notaris dapat terhindar dari permasalahan hukum, dan mengecek akta tersebut sebelum ditandatangani, dan diharuskan notaris dalam menjalankan jabatannya tidak menggunakan sistem *copas (copy paste)*, karena hal tersebut akan mengakibatkan ketidaksesuaian dengan apa yang diinginkan para penghadap.<sup>102</sup>
3. Para pihak terpengaruh dengan iming-iming harga akta murah, dan para pihak cidera janji disalah satunya sehingga menimbulkan sengketa dan mengajukan gugatan ke pengadilan yang mengakibatkan akta tersebut batal, solusinya para penghadap jangan terpengaruh dengan harga akta murah dan harus melaksanakan sesuai isi dari perjanjian tersebut.<sup>103</sup>
4. Dalam praktek biasanya ada notaris nakal yang tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku dan tidak mengedepankan pada peraturan hukum, tidak bersifat netral dan mandiri, misalnya dalam hal pembuatan akta tidak membacakan akta dihadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris. Jika memang tidak dibacakan oleh notaris seharusnya ada kesepakatan terlebih dahulu oleh

---

<sup>102</sup> Wawancara dengan Idris Abbas, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

<sup>103</sup> Wawancara dengan Idris Abbas, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

para pihak agar akta tersebut tidak perlu dibacakan, dan pada akhir akta mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta. Serta dalam hal ini memberikan advis hukum kepada para pihak yang akan membuat akta otentik, sehingga akta tersebut dapat berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna.<sup>104</sup>

5. Tidak semua penghadap bersikap secara jujur dan dapat terbuka, tidak mempunyai itikad baik kepada notaris. Para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar angka tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.
6. Hambatan jika penghadap ingin membatalkan akta tersebut dengan membuat akta pembatalannya adalah para penghadap sulit datang kembali ke kantor notaris, memang tidak perlu adanya suatu akta juga sudah batal, tetapi lebih baik dengan disertai adanya akta pembatalannya, agar mempunyai bukti yang mengikat.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> Wawancara dengan Indra Cahyadi, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

<sup>105</sup> Wawancara dengan Solichin, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019.

Agar lebih jelasnya tentang hambatan dan solusi, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini:

HAMBATAN	SOLUSI
<p>1. Tidak semua Notaris dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta, mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris. Terutama bagi notaris yang masih baru</p>	<p>Notaris yang belum memahami tersebut harus mempelajari sebab-sebab kebatalan dan pembatalan akta tersebut terutama mengacu kepada ketentuan UUJN dan KUHPerdara, dan diharapkan dapat berkonsultasi terlebih dahulu kepada notaris yang senior. Dalam membuat akta tersebut perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Notaris secara materiil seharusnya mengetahui aturan yang berlaku dalam pembuatan akta notaris untuk mengantisipasi segala risiko hukum yang terjadi pada masyarakat, khususnya dalam penguangan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris.</p>
<p>2. Notaris dalam menjalankan jabatannya lalai, kurang hati-hati, dan kurang teliti dalam membuat</p>	<p>Notaris harus memenuhi asas keakuratan dan kehati-hatian. Hal tersebut notaris harus lebih berhati-</p>

<p>akta otentik.</p>	<p>hati dan teliti supaya tidak lalai dalam menjalankan jabatannya, yang menyangkut kepentingan masyarakat, sehingga kehendak para pihak dapat tertuang dalam akta dan tidak bertentangan hukum, sehingga Notaris dapat terhindar dari permasalahan hukum, dan mengecek akta tersebut sebelum ditandatangani, dan diharuskan notaris dalam menjalankan jabatannya tidak menggunakan sistem <i>copas (copy paste)</i>, karena hal tersebut akan mengakibatkan ketidaksesuaian dengan apa yang diinginkan para penghadap</p>
<p>3. Para pihak terpengaruh dengan iming-iming harga akta murah, dan para pihak cidera janji disalah satunya sehingga menimbulkan sengketa dan mengajukan gugatan ke pengadilan yang mengakibatkan</p>	<p>Para penghadap jangan terpengaruh dengan harga akta murah dan harus melaksanakan sesuai isi dari perjanjian tersebut</p>

akta tersebut batal.	
<p>4. Dalam praktek biasanya ada notaris nakal yang tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku dan tidak mengedepankan pada peraturan hukum, tidak bersifat netral dan mandiri, misalnya dalam hal pembuatan akta tidak membacakan akta dihadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris.</p>	<p>Jika memang tidak dibacakan oleh notaris seharusnya ada kesepakatan terlebih dahulu oleh para pihak agar akta tersebut tidak perlu dibacakan, dan pada akhir akta mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta. Serta dalam hal ini memberikan advis hukum kepada para pihak yang akan membuat akta otentik, sehingga akta tersebut dapat berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna.</p>
<p>5. Tidak semua penghadap bersikap secara jujur dan dapat terbuka, tidak mempunyai itikad baik kepada notaris.</p>	<p>Para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar akta tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga</p>

	tidak merugikan pihak manapun.
6. Hambatan jika penghadap ingin membatalkan akta tersebut dengan membuat akta pembatalannya adalah para penghadap sulit datang kembali ke kantor notaris.	memang tidak perlu adanya suatu akta juga sudah batal, tetapi lebih baik dengan disertai adanya akta pembatalannya, agar mempunyai bukti yang mengikat

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

Berdasarkan pada uraian dalam bab sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah *Dalam hukum perjanjian, batal demi hukum (nietig)* merupakan istilah untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu dan kausa yang halal). Sedangkan dapat dibatalkan tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Penelitian ini berpegang pada pendapat Wirjono Prodjoikoro dan Tan Thong Kie, bahwa kebatalan merujuk kepada maksud *batal demi hukum*, sedangkan *pembatalan* untuk yang *dapat dibatalkan*. Kebatalan dan pembatalan akta notaris dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut; ketidakcakapan bertindak; ketidakcakapan relatif; bertentangan dengan undang-undang; ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal; adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil.

2. Implikasi Hukum terhadap Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris adalah Implikasi hukum akibat dari kebatalan dan pembatalan yang dilakukan oleh notaris maupun para pihak yang berkepentingan ada bermacam-macam. Pertama, akta notaris yang dapat dibatalkan, akta notaris batal demi hukum, akta notaris yang hanya memiliki kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, akta notaris yang dibatalkan oleh para pihak sendiri, mulai berlaku batal sejak ditandatanganinya pembatalan oleh para pihak yang bersangkutan, notaris batal berdasar asas praduga yang sah.
3. Hambatan dan Solusi tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu hambatan dan solusinya yaitu Tidak semua Notaris mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan dan pembatalan suatu akta notaris. Notaris yang belum memahami tersebut harus mempelajari sebab-sebab kebatalan dan pembatalan akta terutama mengacu kepada ketentuan UUJN dan KUHPerdara, notaris lalai dan kurang hati-hati menjalankan jabatannya sehingga diharapkan notaris harus lebih berhati-hati, Dalam praktek biasanya ada notaris nakal yang tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku, tidak bersifat netral dan mandiri, Tidak semua penghadap bersikap secara jujur dan dapat terbuka, tidak mempunyai itikad baik kepada notaris.

## **B. SARAN**

Untuk melengkapi penelitian ini, penulis memberikan saran sebagai berikut:

### **1. Bagi Notaris**

Hendaknya Notaris melakukan tugasnya membuat akta otentik, harus lebih teliti dalam membuat akta tersebut dan perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Notaris secara materiil seharusnya mengetahui aturan yang berlaku dalam pembuatan akta notaris untuk mengantisipasi segala risiko hukum yang terjadi pada masyarakat, khususnya dalam penguangan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris.

### **2. Bagi Para Pihak**

Agar para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar angka tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.

### **3. Dengan adanya UUJN, diharapkan menjadi pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris sehingga dapat tercapai suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Indonesia.**

UUJN telah mempergunakan secara bersama-sama institusi notaris sebagai jabatan dan sebagai profesi karena notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku – Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Jakarta.

Alif Nur Choliq, 2015, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, Fakultas Hukum UMP.

Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di masa Datang*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Anton, 2017, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris-PPAT Riadh indrawan, SH.,MH.,M.Kn)*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Freddy Harris dan Leny Helena, 2017, *Notaris Indonesia*, Lintas Cetak Djaja, Jakarta.

Habib Adjie, 2008, *Hukum notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung.

-----,2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

-----,2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang*

- Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- , 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, 2006, *Teori Hukum Murni Nuasa dan Nusa Media*, Bandung.
- , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1990, Balai Pustaka, Jakarta.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Patrik Purwahid, 1988, *Hukum Perdata II*, Undip, Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2011, *Penelitian hukum*, Kencana, Jakarta.
- Pieter E. Latumeten, 2011, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta.
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta.
- R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradinya Pratama, Jakarta.  
-----, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta.  
-----, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.  
-----, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta)*, Edisi 1, Cet. 2, Rajawali Pers, Jakarta.  
-----, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA)*, Edisi 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Jakarta.  
-----, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.  
-----, dkk, 2007, *Perancangan kontrak dan memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soejono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta.

Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo.

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

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris BukuI*, Revisi Cet. 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Bandung.

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet. VIII, Bandung, Mandar Maju.

## **B. Peraturan Perundang – undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

KUH Perdata / BW (*Burgerlijke wetboek*).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-

Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kode Etik Notaris

## **C. Jurnal/Artikel Ilmiah**

Abdil Baril Basith, *Kebatalan dan Pembatalan Perkawinan Serta Akibat*

*Hukumnya (Analisis Terhadap Poligami Lebih dari Empat)*,

Mahkamah Agung Republik Indonesia (Pengadilan Agama Talu Kelas II), tanggal 17 Maret 2017.

Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6.

Pieter Latumeten, *Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya 28 Januari 2009.

#### **D. Internet**

<https://hasyimsoska.blogspot.com/2011/05/implentasi-undang-undang-no-30-tahun.html?m=1>, diakses pada tanggal 05 Maret 2019.

<http://idehukum.blogspot.com/2012/05/sejarah-lahirnya-notaris.html>, diakses pada tanggal 23 Februari 2019.

<http://kbbi.web.id>, diakses pada tanggal 03 Maret 2019.

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-syarat.html>

<http://kbbi.web.id/>, di akses pada tanggal 20 Maret 2019.

<http://jiptumpp-gdl-tasyamoedy-47509-3-babiii>, di akses pada tanggal 21 Maret 2019.



## **LAMPIRAN**

**Foto dengan narasumber Notaris dan PPAT di**

**Cirebon**



**Gambar 1 : Wawancara dengan Idris Abbas, S.H, Notaris dan PPAT  
Cirebon, pada tanggal 24 April 2019**



**Gambar 2 : Wawancara dengan Indra Cahyadi, S.E, S.H, M.Kn, Notaris dan PPAT Cirebon, pada tanggal 24 April 2019**



**Gambar 3 : Wawancara dengan Idris Abbas, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT  
Cirebon, pada tanggal 24 April 2019**

## **LAMPIRAN**

**Surat Keterangan Wawancara dengan Notaris dan  
PPAT di Cirebon**



YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp.(024) 6583584 (8 Sal) Fax.(024) 6582455  
email: [informasi@unissula.ac.id](mailto:informasi@unissula.ac.id) web : [www.unissula.ac.id](http://www.unissula.ac.id)

Magister Kenotariatan

Bismillah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 1248/A.1/M.Kn-FH/SA/IV/2019  
Lampiran : -  
Hal : **IJIN RISET**

Kepada Yth : **DEVIS ABAS, SH**

di-

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, menerangkan bahwa :

Nama : **Devi Nindy Lestari**  
NIM : **MKN03X18604**  
Judul Tesis : **Analisis Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**  
Keperluan : **untuk mengadakan penelitian di instansi yang Bapak/ Ibu pimpin berupa wawancara dan memohon data pendukung yang berkaitan dengan judul diatas**

Adapun nomor telefon mahasiswa yang bersangkutan an. **Devi Nindy Lestari HP No. 089685738246**

Demikian atas bantuan serta perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

*telah melihat wawancara  
di buku ku: pada 23/4/19.*



Tembusan :  
1. Arsip

Semarang, 30 Rajab 1440 H  
6 April 2019 M

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

**Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H.**  
NIDN : 0604085701



YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp.(024) 6583584 (8 Sal) Fax.(024) 6582455  
email: [informasi@unissula.ac.id](mailto:informasi@unissula.ac.id) web : [www.unissula.ac.id](http://www.unissula.ac.id)

Magister Kenotariatan

Ilmiah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 1248/A.1/M.Kn-FH/SA/IV/2019  
Lampiran : -  
Hal : **LJIN RISET**

Kepada Yth : **INDRA CAHYADI, SE, SH, M.Kn**  
di-

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, menerangkan bahwa :

Nama : **Devi Nindy Lestari**  
NIM : **MKN03X18604**  
Judul Tesis : **Analisis Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**  
Keperluan : **untuk mengadakan penelitian di instansi yang Bapak/ Ibu pimpin berupa wawancara dan memohon data pendukung yang berkaitan dengan judul diatas**

Adapun nomor telefon mahasiswa yang bersangkutan an. **Devi Nindy Lestari HP No. 089685738246**

Demikian atas bantuan serta perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Diketahui ini saya telah melakukan penelitian & kantung notaris dan PPAT  
Indra Cahyadi, SE, SH, M.Kn

Mengetahui,

Semarang, 30 Rajab 1440 H  
6 April 2019 M

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

NOTARIS  
INDRA CAHYADI, SE, SH, M.Kn

Indra Cahyadi, SE, SH, M.Kn

**Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H.**  
NIDN : 0604085701

Tembusan :  
I. Arsip



YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp.(024) 6583384 (8 Sal) Fax.(024) 6582455

email: [informasi@unissula.ac.id](mailto:informasi@unissula.ac.id) web : [www.unissula.ac.id](http://www.unissula.ac.id)

Magister Kenotariatan

Bismillah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 1248/A.1/M.Kn-FH/SA/IV/2019  
Lampiran : -  
Hal : **IJIN RISET**

Kepada Yth : *Solichun, SH. M. Kn*  
di-

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, menerangkan bahwa :

Nama : **Devi Nindy Lestari**  
NIM : **MKN03X18604**  
Judul Tesis : **Analisis Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**  
Keperluan : **untuk mengadakan penelitian di instansi yang Bapak/ Ibu pimpin berupa wawancara dan memohon data pendukung yang berkaitan dengan judul diatas**

Adapun nomor telefon mahasiswa yang bersangkutan an. **Devi Nindy Lestari HP No. 089685738246**

Demikian atas bantuan serta perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

*telah melakukan penelitian  
di kantor Notaris dan PPAT  
Solichun, SH. Mkn*

Semarang, 30 Rajab 1440 H  
6 April 2019 M

*Akhmad Khisni,*  
  
**Solichun, SH. M. Kn**

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

**Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H.**  
NIDN : 0604085701

Tembusan :  
I. Arsip

## **LAMPIRAN**

**Akta yang Dibatalkan oleh Para Pihak Sendiri**

# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

**KOJALI, S.H, MKn.**

**DAERAH KERJA : SELURUH KECAMATAN DI KOTA TEGAL**  
**SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9-XVII.PPAT-2008**  
**Tanggal 01 September 2008**  
**Jl. Lumba-lumba, Kota Tegal,**  
**Telp. (0283) 3326949**

---

## AKTA JUAL BELI

Nomor : 116/2018

*Lembar kedua*

Pada hari ini, Selasa tanggal 28 ( duapuluh delapan ) bulan Agustus tahun 2018 ( duaribu delapanbelas ) ,

hadir dihadapan Saya **KOJALI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 01 September 2008 nomor:9-XVII.PPAT-2008 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud -dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Tegal dan berkantor di Jalan Lumba-lumba Kota Tegal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan **RAHARSO**, lahir di Tegal, pada tanggal Sembilanbelas Februari tahun seribu sembilanratus enampuluh delapan (19-02-1968), ----  
Karyawan BUMN, pemegang Kartu Tanda penduduk nomor : -----  
3376011902680001 ; -----
2. Nyonya **HENNY HANDAYANI, Sarjana Pendidikan**, lahir di -----  
Tegal, pada tanggal enambelas Mei tahun seribu sembilan ratus ----  
tjuhpuluh tiga, (16-05-1973), Guru, pemegang Kartu Tanda -----  
penduduk Nomor: 3376035605730001; -----  
- Keduanya Suami Istri, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di  
kota Tegal Kecamatan Tegal Selatan, Kelurahan Tunon, Rukun -----  
Warga 002, Rukun Tetangga 002. -----

\* Selaku Penjual untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**. -----

ii. Nyonya **WARKONAH**, lahir di Tegal, pada tanggal dua puluh satu Agustus tahun seribu sembilanratus tujuh puluh satu (21-08-1971) Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Kemandungan, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 002, ----- Jalan Candi Bujang Gg.II pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: - 3376016108710001; -----

\* Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**\*. -----

Para penghadap dikenal oleh Saya/Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada Saya/Para penghadap diperkenalkan kepada Saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

• Hak Milik :

Nomor : 1209/Kemandungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10-1-2006 Nomor : 04/Kemandungan/2006 seluas 110 m<sup>2</sup> (seratus sepuluh puluh Meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.06.01.03.01734, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : ---- 33.76.030.003.005-0110.0 -----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 1209/Kemandungan, atas nama : ----

**1.RAHARSO 2.HENNY HANDAYANI, Sarjana pendidikan** -----

Terletak di -----

- Provinsi : Jawa Tengah.

- Kota : Tegal.

- Kecamatan : Tegal Barat.

- Desa : Kemandungan.

Jual beli ini meliputi pula segala sesuatu yang berada diatas dan didalam tanah sebagaimana dimaksud dalam akta ini. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli"

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 55.000.000,- ( *Limapuluh Lima* juta rupiah), -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari  
Tanggal Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil-hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak telah mengetahui sebenarnya apa yang menjadi objek jual beli ini, oleh karena itu baik sekarang maupun di kemudian hari apabila terjadi perselisihan atas objek jual beli ini, maka menjadi tanggung jawab kedua pihak, PPAT beserta saksi-saksinya di bebaskan dari tuntutan hukum apapun. -----

----- Pasal 7 -----

Penerima hak dengan ini memberi kuasa kepada saya, Pejabat, dan/atau

Baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak Substitutie untuk mengurus, melaksanakan balik nama pada Kantor Pertanahan yang berwenang, untuk itu penerima kuasa berhak menghadap, memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir yang diperlukan, membayar ongkos-ongkos yang harus dibayar, termasuk mengambil dan menerima Sertipikat tanah yang bersangkutan. -----

----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Tegal, -----

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pembeli / Pihak Kedua.

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan Haji MIFTAHUDIN KHUSNUL KHULUQ, S.H., M.Kn. -----
  2. Nyonya WIDIYA WIJAYANTI. Sarjana Hukum. -----
- Keduanya Berkedudukan di Kota Tegal. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT,

sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal .

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Kesatu



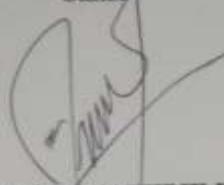
1. RAHARSO 2. HENNY HANDAYANI, S.Pd

Pihak Kedua



WARRONAH

Saksi



Hajji MIFTAHUDIN KHUSNUL  
KHULUQ, S.H., M.Kn

Saksi

WIDIYA WLJAYANTI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

KOJALI, S.H., M.Kn

# **LAMPIRAN**

## **Akta Pembatalan Notaris**

**P E M B A T A L A N**

Nomor :

menghadap kepada saya **SOLICHIN, Sarjana Hukum, -----**  
**Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Cirebon, ---**  
dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, --  
: kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir -----  
akta ini: -----

I. -----

- Selanjutnya didalam akta ini akan disebut : -----

**PIHAK PERTAMA** -----

II. J A T A N N E E

Notaris

Notaris ini adalah Notaris yang berkedudukan di  
Kantor Notaris, Kecamatan Kandangan, Kabupaten Banjar,  
Provinsi Kalimantan Selatan.

- Selanjutnya didalam akta ini akan disebut : -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. ----

Para penghadap dalam tindakan masing-masing -----

tersebut diatas menerangkan bahwa : -----

- Para pihak telah membuat

atas : -----

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di : ---

- Demikian berikut segala sesuatu yang berada, --

berdiri dan tertanam diatas tanah-tanah dan ---

bangunan tersebut baik yang sekarang ini -----

telah ada maupun yang dikemudian hari akan ----

diadakan, yang menurut sifatnya, tujuannya, ---

hukum dan kebiasaan merupakan barang-barang ---

tetap tidak ada yang dikecualikan. -----  
- sebagaimana ternyata dari Akta

tertanggal -----

dibuat dihadapan saya, -----  
Notaris. -----

- Para penghadap tersebut diatas bersama ini -----  
menerangkan dalam akta ini telah bersepakat -----  
yang satu dengan yang lainnya untuk membatalkan ---  
dan mematikan isi akta

-----  
- Pembatalan mana mulai berlaku pada tanggal -----  
hari ini dengan ketetapan bahwa antara pihak-pihak -  
telah diadakan perhitungan selengkapnya sehingga ---  
dikemudian hari tidak ada tuntutan berupa apapun --  
dari yang satu kepada yang lainnya. -----  
- Segala biaya yang berhubungan dengan pembatalan ---  
Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa dan Kuasa Untuk --  
Menjual tersebut ditanggung dan dibayar oleh -----  
para pihak. -----  
- Tentang hal ini dan segala akibatnya, para pihak --  
menerangkan memilih tempat tinggal yang sah dan ---  
tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan -----  
Negeri di **Sumber**. -----

## **LAMPIRAN**

**Akta yang dapat Dibatalkan**

**melalui**

**Putusan Nomor. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP**

**Di Pengadilan Negeri Amlapura**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

----- Pengadilan Negeri Amlapura, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara gugatan perlawanan perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

1. **LGUSTI NYOMAN SUKENDRI**, umur 48 tahun, perempuan, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, agama Hindu, beralamat di Banjar Dinas Tengah, Desa Nyuh Tebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem; yang selanjutnya disebut sebagai: **PELAWAN I**; -----

2. **SHIRLEY FELICITY BORCZAK** atau namanya ditulis **NILUH LESTARI**, umur 58 tahun, perempuan, bertempat tinggal di banjar Dinas Tengah, Desa Nyuh Tebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, pekerjaan wiraswasta; yang selanjutnya disebut sebagai: **PELAWAN II**; -----

Dalam hal ini keduanya diwakili dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu **GUNADJAR, S.H.**, Advokat yang berkantor di Divisi Hukum dan Advokasi Yayasan Manikaya Kauci beralamat di jalan Noja XXXVII, Nomor 16 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2013, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura No. 122/LEG.SK/2013/PN.AP tanggal

Halaman 1 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

12 November 2013, yang selanjutnya disebut

sebagai: **PARA PELAWAN**-----

-----**LAWAN**-----

1. **CHRISTOPER THOMAS CARROLL**, -----warga negara Australia, alamat di 88/4

Alexandra Drive Camperdown, Sydney, NSW

2050, Australia, pemegang Passpor Nomor

E1023438; yang dalam hal ini diwakili dan

memilih tempat kediaman/domisili hukum di

kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA**

**SADNYANA, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN**

**HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor

di Kantor Advokat "Putu Suta & Associates

(PSA)", Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya,

Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tanggal 1 Februari 2014, yang terdaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada

tanggal 5 Februari 2014, No. 12/LEG.SK/2014/

PN,AP; yang selanjutnya disebut sebagai:

**TERLAWAN I**-----

2. **ETRIA SARIMADAYANTI**,

lahir di Surakarta, tanggal 14 Juli 1983, warga

negara Indonesia, beralamat di Makam Bergolo,

RT/RW 03/08, Kelurahan Serengan, Kecamatan

Serengan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah,

pekerjaan wiraswasti; yang dalam hal ini diwakili

dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di

kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA**

**SADNYANA, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN**

**HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

di Kantor Advokat "Putu Suta & Associates (PSA)", Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2013, yang terdaftar di Kepuniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 5 Februari 2014, No. 12/LEG.SK/2014/PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai:

**TERLAWAN II:**-----

3. **TUAN IDA BAGUS MANTARA, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat kantor di Jl. Ahmad Yani No. 20 Amlapura, Karangasem; yang dalam hal ini diwakili dan memilih tempat kediaman/domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu: **PUTU SUTA SADNYANA, S.H., M.H.** dan **NI NYOMAN HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat "Putu Suta & Associates (PSA)", Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2014, yang terdaftar di Kepuniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 22 Januari 2014, No. 06/LEG.SK/2014/PN.AP; yang selanjutnya disebut sebagai:

**TURUT TERLAWAN I:**-----

4. **JOSEF SUNAR WIBISONO, S.H.**, -----Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat kantor di Jl. Diponegoro, No. 150 Blok B No.20 Denpasar 80114; yang dalam hal ini diwakili dan memilih tempat kediaman/ domisili hukum di kantor kuasanya, yaitu: **PUTU**

*Halaman 3 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PN.AP*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**SUTA SADNYANA, S.H., M.H., dan NI NYOMAN HERAWATI, S.H.**, para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat "Putu Suta & Associates (PSA)", Jl. Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 22 Januari 2014, No. 07/ LEG.SK/2014/PN.AP, yang selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERLAWAN II**;

----- Pengadilan Negeri tersebut; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini; -----

----- Setelah membaca Risalah Panggilan Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP; -----

----- Setelah mendengar keterangan dari para saksi; -----

----- Setelah mendengar keterangan dari Para Pelawan dan Para Terlawan serta Para Turut Terlawan; -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

----- Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya tertanggal 14 November 2013, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal itu juga di bawah nomor register: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP, telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap *aanmaning* Nomor: 01/PdtEks/2013/PN.AP dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa sekira tahun 2007 Terlawan I berwisata di Bali dan menginap di Penginapan Para Pelawan yaitu Temple Café Sea Side Cottages di Jalan Raya Candidasa, Kabupaten Karangasem, Bali, yang pada intinya sempat terjadi perbincangan antara Terlawan I dengan Para Pelawan tentang pengembangan usaha Penginapan Para Pelawan yang saat itu dalam kondisi keterbatasan ekonomi;-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Pelawan menawarkan kerjasama dalam bentuk investasi yaitu sewa kamar atau penginapan dalam jangka waktu panjang, namun Terlawan I malah menawarkan pinjaman uang atau hutang pada Para Pelawan yang bisa digunakan untuk mengembangkan usaha penginapan Para Pelawan;.....
3. Bahwa pada tanggal 27 April 2007 Terlawan I beserta Para Pelawan hadir di kantor Turut Terlawan II untuk membuat perjanjian hutang piutang yang mana Terlawan I berjanji mentransfer uang pinjaman dalam bentuk Dolar Amerika Serikat sejumlah US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tetapi dalam akta perjanjian yang disebut Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dicantumkan atau ditulis US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dengan dalih kelebihan atau ditambahkan US\$10,000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) untuk membayar biaya Notaris yang menjadi beban Para Pelawan;.....
4. Bahwa Para Pelawan tidak memahami ketentuan atau perundang-undangan yang mengatur tentang kewarganegaraan, keuangan-perbankan/Perkreditan serta Hukum Perikatan yang berlaku di Indonesia, sehingga Para Pelawan hanya murut saja pada Terlawan I yang berinisiatif sendiri memberikan materi atau isi Akta Pengakuan Hutang yang oleh Turut Terlawan II diberi Nomor 44;.....
5. Bahwa yang diketahui Para Pelawan saat itu adalah Terlawan I saat membuat perjanjian tersebut pada posita poin 3 (tiga) di atas keberadaannya di Indonesia sebagai warga Negara Australia yang sedang berwisata di Bali;.....
6. Bahwa I GUSTI AYU NYOMAN SUKENDRI (Pelawan) hanya menerima uang sebesar US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) diterima melalui transfer Terlawan I pada rekening BNI Dolar Pelawan dengan nomor rekening 0123113867 pada tanggal 03 Mei 2007;.....
7. Bahwa dalam akta perjanjian yang dibuatkan di Kantor Notaris Turut Terlawan II adalah Surat Pengakuan Hutang dengan Nomor 44 tertanggal 27-04-2007 dan di dalamnya disebutkan Terlawan I sebagai penagih hutang yaitu pada angka 3 (tiga) atau sebagai pihak kedua yang meminjamkan uang pada pihak pertama (para pelawan), dan di halaman 3 (tiga) Surat Pengakuan Hutang Nomor 44 tersebut

*Halaman 5 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PPN/AP*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

juga tertulis bahwa yang berhutang telah berhutang kepada penagih hutang karena menerima pinjaman uang sejumlah US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat), padahal uang yang diterima Pelawan hanya US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat);-----

8. Bahwa di halaman 4 (empat) akta pengakuan hutang nomor 44 tersebut tertulis juga atas hutang tersebut yang berhutang (Para Pelawan) diwajibkan membayar bunga kepada penagih hutang (Terlawan I) setiap bulannya sebesar 1,5% (satu koma lima persen) untuk jangka waktu enam bulan pertama dan sebesar 1,9% (satu koma sembilan persen) untuk jangka waktu enam bulan kedua);-----
9. Bahwa uang sejumlah US\$90,000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tersebut dinyatakan sebagai hutang yang dengan sendirinya diterapkan bunga sebagaimana diterangkan pada posita nomor 8 (delapan) di atas;-----
10. Bahwa selain adanya Surat Pengakuan Hutang Nomor 44, diterbitkan pula akta nomor 45 yaitu BORGTOCHT yang memperjelas hubungan Terlawan I dengan Para Pelawan yaitu sebagai debitur dan kreditur yang menerangkan jaminan atas hutang Para Pelawan berupa SHM nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 33000m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Candisasa, Karangasem, Bali;-----
11. Bahwa dalam perkembangannya akta pengakuan hutang tersebut mengalami perubahan sebagaimana diterangkan juga dalam akta perubahan perjanjian pengakuan hutang nomor 19, tanggal 13-03-2009 serta akta perubahan perjanjian hutang nomor 23 dibuat oleh Notaris (Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;---
12. Bahwa akta Perubahan Perjanjian Hutang nomor 23, ada tertulis di halaman 3 (tiga) disebutkan Para Pelawan sebagai Debitur atau sebagai Pihak Kedua dinyatakan telah menambah hutangnya sehingga hutangnya menjadi berjumlah US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa kurs dolar yang diterapkan dalam hutang piutang tersebut sebesar Rp9.230,- (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah);-----
14. Bahwa sebagaimana uraian posita angka 12 (dua belas) di atas, diterangkan dalam akta tersebut para pelawan telah menerima tambahan hutang dimaksud sebelum ditandatangani akta perubahan perjanjian hutang yang diberi nomor 23 pada kenyataannya hingga perlawanan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Amilapura Para Pelawan tidak pernah menerima uang yang disebut-sebut sebagai tambahan hutang sebagaimana dinyatakan dalam akta perubahan perjanjian hutang nomor 23 tersebut;-----
15. Bahwa Para Pelawan telah berusaha mencicil hutangnya sebagaimana bukti transfer dari Para Pelawan kepada rekening CHRISTOPER (Terlawan I) yaitu:----

No.	Bank	Tanggal	Jumlah Pembayaran
1	BNI	07 Juni 2007	US\$1.500.00 (Rp13.500.000);
2	BNI	04 Juli 2007	US\$1.500.00 (Rp13.500.000);
3	BNI	07 Agst2007	US\$1.500.00 (Rp13.500.000);
4	BNI	05 Sept 2007	US\$1.500.00 (Rp13.500.000);
5	BNI	05 Okt 2007	US\$900.00 (Rp8.100.000);
6	BNI	25 Okt 2007	US\$600.00 (Rp5.400.000);
7	BNI	02 Nov 2007	US\$1.425.00 (Rp12.825.000);
8	Danamon	03 Des 2007	Rp20.018.600,- ;
9	Danamon	03 Jan 2008	Rp19.000.000 ;
10	Danamon	24 Mart 2008	Rp200.000.000 ;
11	BNI	07 Okt 2010	Rp1.000.000
12	BNI	05 Juni 2010	US\$3.384.00 (Rp30.000.000);
13	BNI	20 Okt 2008	Rp5.000.000 ;
14	BNI	08 Okt 2008	Rp5.000.000 ;
15	Danamon	04 Feb 2008	Rp19.000.000 ;
16	Danamon	31 Agst 2008	Rp30.300.000,- ;
17	Danamon	08 Juli 2010-	US\$3.300.00 (Rp29.700.000);
18	Danamon	.....	US\$3.300.00 (Rp29.700.000);
19	BNI	03 Sept 2010	Rp20.000.000 ;
20	BNI	08 Nov 2010	Rp2.000.000 ;
21	BNI	02 Des 2010	Rp1.000.000 ;
22	BNI	22 Nov 2011	Rp3.000.000 ;
23	BNI	17 Jan 2012	Rp2.000.000 ;
24	BNI	09 Feb 2012	Rp3.000.000 ;
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>Rp513.665.320,-</b>



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengurangi hutang Para Pelawan dengan pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan atau tidak mencantumkan pembayaran hutang Para Pelawan dalam akta-akta Perubahan, sehingga Para Pelawan mengalami kerugian sebesar Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----
17. Bahwa selain mengalami kerugian dalam bentuk materil uang sebesar Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah), Para Pelawan juga kehilangan Sertifikat Hak Milik nomor: 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah di Candidasa Karangasem seluas 33000m<sup>2</sup>, yang mana di atas tanah dimaksud adalah satu-satunya mata-pencaharian Para Pelawan dalam menghidupi anak-anaknya;-----
18. Bahwa tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan agunan sebagaimana disebut pada posita angka 17 (tujuh belas) di atas bila ditaksir harga jual saat ini per are-nya mencapai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total keseluruhan mencapai Rp16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah), sehingga Para Pelawan menilai berlebihan bila Terlawan I, atau Terlawan I beserta Terlawan II hendak menyita asset milik Para Terlawan tersebut;-----
19. Bahwa keberadaan Terlawan I sebagai warga Negara Australia sebagaimana peraturan yang berlaku di Indonesia atas kepemilikan tanah tentunya berlaku juga terhadap Terlawan I yang tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah agunan atau jaminan hutang tersebut hal demikian merupakan Perbuatan Melawan Hukum;-----
20. Bahwa hal-hal tidak sesuai faktanya yang tercantum dalam akta-akta tersebut seperti disebutkan tentang penambahan hutang yang tertera pada akta Nomor 23 yang dibuat pada Turut Terlawan II yang pada kenyataannya Para Terlawan tidak pernah menerima uang tambahan hutang dimaksud serta di awal uraian ini diterangkan bahwa Para Pelawan hanya menerima transfer uang sebesar US \$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat), namun dicantumkan pada akta pengakuan hutang nomor 44 tertulis US\$90.000 (sembilan puluh ribu dolar



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Amerika Serikat) dan dengan serta merta uang sejumlah US\$90.000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) tersebut seluruhnya dikenai bunga serta denda keterlambatan sebesar US\$10.000 (sepuluh ribu dolar Amerika Serikat) tiap bulannya yang juga diterapkan bunga atas denda tersebut sehingga menyebabkan pembengkakan jumlah utang yang dalam kondisi keadaan Para Pelawan tidak memiliki uang tunai sejumlah yang ditagihkan itu mengalami kesulitan untuk melunasi secara langsung tunai seluruhnya yaitu sejumlah US\$135.358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----

21. Bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu atas sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian khususnya syarat Suatu Sebab yang halal, yang dalam perkembangannya Perbuatan Melawan Hukum termasuk di dalamnya menyangkut hal-hal bersifat melanggar norma sosial atau kepatutan, dalam hal ini yang tertulis pada akta-akta dimaksud tidak sesuai dengan kenyataannya;-----
22. Bahwa sebagaimana rangkaian uraian di atas, Para Pelawan selain merasa diberatkan walau tetap berusaha mencicilnya sebagaimana diuraikan pada posita nomor 15 (lima belas) di atas dan juga disebabkan penjumlahan bunga berbunga serta denda yang juga dibungakan oleh Terlawan I sehingga tampak pembengkakan jumlah dari US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) menjadi US\$135.358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua puluh empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);-----
23. Oleh karena keberadaan Para Pelawan sebagai pihak yang lemah dan walau berkeinginan untuk mempertanyakan secara hukum namun tidak paham prosedur yang berlaku untuk itu, hingga akhirnya Para Pelawan disarankan oleh keluarga dan kerabatnya untuk mohon bantuan hukum pada pihak berkompeten, hingga

Halaman 9 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PN.AP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

akhirnya dilangsungkanlah Perlawanan ini dengan tetap beritikad melunasi sisa hutangnya hingga lunas;-----

Maka berdasarkan uraian di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan:-----

### PRIMAIR-----

1. Mengabalkan Perlawanan Para Pelawan seluruhnya;-----
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pemilik SHM nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 33000M2 terletak di Jalan Raya Candidasa Karangasem, Bali;-----
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur;-----
4. Menyatakan hukum Akta yang dibuat di Notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota sehingga batal demi hukum;-----
5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Notaris (Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320KUHPerdota sehingga batal demi hukum;-----
6. Menyatakan hukum Akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 batal demi hukum karena gugurnya Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;-----
7. Menyatakan hukum Putusan Perkara Nomor 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP serta *aanwinsting* nomor 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP batal demi hukum;-----
8. Menyatakan hukum bukti pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan sejumlah Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah) adalah sah;-----
9. Menyatakan hukum Para Pelawan membayar sisa hutang setelah dikurangi pembayaran yang telah dilakukan dengan perincian:-----

#### Diselenggarakan

Revisi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia bertujuan untuk selalu mencerminkan informasi yang akurat dan sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk transparansi publik, keterbukaan dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Dalam hal Anda memerlukan informasi yang lebih lanjut atau ada informasi yang perlu ditinjau ulang, mohon hubungi website, media sosial atau hubungi [info@putusan.mahkamahagung.go.id](mailto:info@putusan.mahkamahagung.go.id)

Email : [info@putusan.mahkamahagung.go.id](mailto:info@putusan.mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384-2340 ext.318



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang Para Pelawan sebesar US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dalam rupiah Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dalam kurs dolar Rp9.230,- nilai saat ini;-----

Uang yang sudah dibayar Para Pelawan Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----

Bunga hutang dihitung per bulan sebesar 1,5%;-----

Ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%;-----

Bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2%;-----

Hutang dikali bunga dan beban biaya (Rp738.400.000 x 2% = Rp14.768.000);-

Hutang dikali bunga dikali waktu peminjaman dikurangi jumlah pembayaran Para Pelawan sehingga Para Pelawan akan membayar sisa hutang pada Terlawan I sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);-----

10. Menyatakan sisa pembayaran hutang Para Pelawan dilakukan dalam tempo 1 (satu) tahun tanpa bunga dan denda terhutang sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;-----

11. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;---

**SUBSIDAIR:**-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Para Pelawan memohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Pelawan telah datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukum mereka, demikian pula untuk Terlawan I dan Terlawan II, serta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, telah datang menghadap ke persidangan kuasa hukum mereka;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu dengan menunjuk ANAK AGUNG AYU MERTA DEWI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura;-----

Halaman 11 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PNAP



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 16 April 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;-

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan tersebut, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 11 Juni 2014, yang isinya sebagai berikut:-----

**DALAM EKSEPSI:**-----

Bahwa Para Pelawan dalam perkara perlawanan ini pada petitum nomor 6 antara lain menuntut agar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 dinyatakan batal demi hukum. Sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan keputusan tata usaha negara yaitu diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. Dalam perkara ini Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena tuntutan tersebut merupakan bagian dari perkara perlawanan ini, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Amlapura menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara ini;-----

**DALAM POKOK PERKARA:**-----

1. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak Perlawanan Para Pelawan, karena dalam petitumnya menuntut agar Pengadilan Negeri Amlapura menyatakan akta yang dibuat di notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan akta nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata dan agar dinyatakan batal demi hukum. Tuntutan batal demi hukum juga dimintakan atas Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat di hadapan Turut Terlawan I tanggal 20 Maret 2012, akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012;-----  
Tuntutan-tuntutan dalam petitum perlawanan ini tidak berdasarkan hukum, karena menurut hukum yang dapat dituntut batal adalah perbuatan hukumnya bukan aktanya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memuat kaidah hukum Pengadilan tidak dapat membatalkan akta, tetapi perbuatan hukumnya saja. Dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1420 K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979 yang memuat kaidah hukum Pengadilan tidak dapat membatalkan akta, tetapi dapat menyatakan tidak berkekuatan hukum. Oleh karena itu Perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak. Sedangkan khusus untuk tuntutan agar Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum bukan wewenang Pengadilan Negeri Amlapura, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara:-----

2. Bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Terlawan II menolak dalil Para Pelawan yang menyatakan Para Pelawan tidak memahami ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Kewarganegaraan, Keuangan-Perbankan/Perkreditan serta hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga Para Terlawan hanya nurut saja pada Terlawan I yang berinisiatif sendiri memberikan materi atau isi Akta Pengakuan Hutang yang oleh Turut Terlawan II diberi Nomor 44. Jika yang dimaksud oleh Para Pelawan telah terjadi kekhilafan atau penipuan dalam pembuatan akta itu yang diketahuinya sejak tanggal 27 April 2007, maka tindakan Para Pelawan dalam perlawanannya yang menuntut pembatalan perikatan berupa akta-akta tersebut di atas adalah sudah kedaluarsa atau lampau waktu karena telah melampaui waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1454 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) yang antara lain mengatur dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu yang didalilkan oleh Para Pelawan pada tanggal 27 April 2007, jika dihitung sampai saat Perlawanan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 14 Nopember 2013, maka sudah melewati masa lebih dari 7 (tujuh tahun) lamanya yaitu lebih dari 5 (lima tahun). Oleh karena itu perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak:-----
3. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak tuntutan Para Pelawan yang menuntut dinyatakan batal demi hukum akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007 yang dibuat di hadapan Turut Terlawan II, akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang

Halaman 13 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PNAP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Turut Terlawan I tanggal 20 Maret 2012, akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012, karena akta-akta tersebut dibuat oleh Para Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tidak ada unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan seperti dimaksud dalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Sehingga akta-akta tersebut telah dibuat secara sah, karena akta-akta itu telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya suatu perikatan/perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, berlakulah ketentuan hukum pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang antara lain berbunyi: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Sehingga tuntutan agar akta-akta tersebut dinyatakan batal demi hukum adalah tidak beralasan sama sekali;-----

4. Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II menolak perlawanan Para Pelawan karena mengajukan perlawanan terhadap Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam kapasitasnya selaku notaris dan PPAT, karena perkara ini menyangkut akta para pihak yang membuatnya atau "akta pihak" disebut juga "Partij Acte". Tentang isinya bukan inisiatif dari Turut Terlawan I atau Turut Terlawan II, lupun setiap akta telah dibacakan terlebih dahulu kepada para pihak yang membuatnya sebelum akta-akta ditandatangani. Oleh karena tidak ada pihak yang berkeberatan, maka akta-akta tersebut ditandatangani dan para pihak mendapatkan salinannya;-----
5. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak perincian hutang yang dibuat oleh Para Pelawan dalam petitum Nomor 9 perlawanannya yang menyebutkan sisa hutangnya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), apalagi jumlah sisa hutang itu tidak termuat dalam posita perlawanannya, sehingga harus dikesampingkan. Pada mulanya Para pelawan berhutang pada Terlawan I dan Terlawan II karena pinjaman uang sebagai diuraikan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 tanggal 27 April 2007 sejumlah US\$99.000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat) bukan sejumlah sebesar US\$90.000 (sembilan puluh ribu dolar Amerika Serikat) seperti tertulis dalam

### Dicetak:

Republik Indonesia  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Dalam hal tidak tersedia informasi yang berkaitan dengan putusan ini atau informasi yang bersangkutan, mohon untuk menghubungi Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Email : [putusan@mahkamahagung.go.id](mailto:putusan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384-2340 ext.218



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita Nomor 3, 7 dan Nomor 9 perlawanannya. Oleh karenanya Terlawan I dan Terlawan II menolak jumlah US\$90,000 yang disebutkan oleh Para Pelawan karena tidak besar:-----

6. Bahwa sebagai hasil kesepakatan antara Para Terlawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, maka Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 tanggal 27 April 2007 tersebut telah diubah dengan akta Perubahan Nomor: 75 tanggal 20 September 2008 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan II yaitu jumlah hutang Para Pelawan US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat), karena Para Pelawan sudah membayar sebagian, maka jumlah yang harus dibayar paling lambat tanggal 1 Nopember 2008 sebesar US\$89,915,79. (Delapan puluh ribu sembilan ratus lima belas dollar Amerika Serikat point tujuh puluh sembilan), kemudian disepakati diubah lagi dengan akta Perubahan Nomor 79 tanggal 22 September 2008 yang menambah jumlah hutang menjadi sebesar US\$126,409,53 (seratus dua puluh enam ribu empat ratus sembilan dolar Amerika Serikat point lima puluh tiga) yang harus dibayar pada tanggal 31 Oktober 2008. Selanjutnya Akta ini disepakati diubah oleh Para Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II dengan Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor 19 tanggal 13 Maret 2009 dihadapan Turut Terlawan I dengan jumlah hutang bertambah menjadi US\$135,358.24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua empat dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp1.624.300.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) yang harus dibayar paling lambat tanggal 30 Juni 2010. Akta tersebut diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2012 dibuat dihadapan Turut Terlawan I, karena Para Pelawan meminta tambahan pinjaman dan disetujui oleh Terlawan I dan Terlawan II sejumlah US\$39,951,08 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu koma nol delapan dolar Amerika Serikat) sehingga jumlah hutang Para Pelawan bertambah menjadi US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta

Halaman 15 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PPN/AP

### Dislaimer

Repositori Mahkamah Agung Republik Indonesia bertujuan untuk lebih memperlancar informasi yang kini dan akan datang tentang putusan Mahkamah Agung untuk kepentingan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Dalam hal ini tidak memuat informasi yang melanggar pasal 31 atau informasi yang bertentangan nilai, norma, kesusilaan, kesopanan, atau nilai agama lainnya sebagaimana Mahkamah Agung RI menetapkan.

Email : [info@mahkamahagung.go.id](mailto:info@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384-2340 ext.318



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah) yang harus dilunasi selambatlambatnya pada tanggal 1 Maret 2013;-----

7. Bahwa tidak benar jumlah pinjaman atau hutang Para Pelawan saat ini seperti tercantum dalam petitum Nomor 9 perlawanannya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dengan perhitungan pembayaran pada posita 15 perlawanannya, karena jumlah utang atau pinjaman Para Pelawan sudah dihitung oleh Para Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, sehingga pada hari Selasa pada tanggal 20 Maret 2012 Para Pelawan datang menghadap notaris dan PPAT Ida Bagus Mantara, SH di Amlapura (Turut Terlawan I) membuat pernyataan disaksikan oleh Terlawan I yang bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai kuasa dari Terlawan II yang isinya benar Para Pelawan berhutang atau pinjam uang dari Terlawan I dan Terlawan II sebesar US\$175.309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah), sesuai dengan Akta Pernyataan Nomor 24 tanggal 20 Maret 2012 yang tidak dituntut Para Pelawan untuk dibatalkan, sehingga akta pernyataan tersebut tidak dalam sengketa dan berlaku sebagai bukti otentik yang sah serta harus ditaati oleh pembuatnya yaitu Para Pelawan;-----
8. Bahwa tidak benar jumlah pinjaman atau hutang Para Pelawan saat ini seperti tercantum dalam petitum Nomor 9 perlawanannya hanya sebesar Rp623.470.680 (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), karena yang benar Para Pelawan berhutang atau pinjam uang dari Terlawan I dan Terlawan II sebesar US\$175.309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) dengan kurs Rp9.230 (sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah) per dolar Amerika Serikat setara dengan Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah), sesuai dengan kwitansi yang ditandatangani oleh Para Pelawan pada tanggal 20 Maret 2012 yang menyebutkan telah menerima uang sebesar

### Disclaimer

Republik Indonesia sebagai untuk lebih memperlancar informasi yang di dan akan sebagai untuk komisi Mahkamah Agung untuk pengantar publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Dalam hal ini tidak memuat informasi yang bersifat pribadi atau informasi yang berkaitan dengan, namun bukan berarti, maka harap segera hubungi Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [info@mahkamahagung.go.id](mailto:info@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384-2340 ext.318



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

US\$39,951,08 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh satu koma nol delapan dolar Amerika Serikat) sebagai tambahan pinjaman terdahulu sebesar US \$135,358,24 (seratus tiga puluh lima ribu tiga ratus lima puluh delapan koma dua empat dolar Amerika Serikat) sehingga jumlah pinjaman menjadi US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) atau Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah);-----

9. Bahwa atas hutang Para pelawan tersebut dalam angka 6 di atas, Para Pelawan menyerahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II jaminan berupa: Sebidang tanah berikut bangunan sertifikat hak milik Nomor 2751/Desa Bugbug yang diuraikan dalam Gambar situasi tanggl 24 Mei 1996 Nomor: 925/1996, seluas 3030 m2 (tiga ribu tiga puluh meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, atas nama: SHIRLEY FELICITY BORCZAK – I GUSTI NYOMAN SUKENDRI yaitu Para Pelawan dan segala sesuatu yang melekat dan/ atau tertanam di atas tanah tersebut karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum disebut sebagai benda tetap. Terhadap bidang tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 89/2012 tanggal 20 April 2012 sejumlah Rp1.618.105.023,6 (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga koma enam rupiah) atau US\$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat). Untuk itu telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem;-----
10. Bahwa atas hutang Para Pelawan tersebut dalam Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2012 dibuat dihadapan Turut Terlawan I, sebesar US \$175,309,32 (Seratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus sembilan koma tiga dua dolar Amerika Serikat) setara dengan Rp1.618.105.023,6 satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus lima ribu dua puluh tiga (koma enam rupiah), ternyata Para Pelawan sama sekali tidak membayarnya bahkan sampai lewat jatuh tempo tanggal 1 Maret 2013, Para Pelawan tidak juga membayarnya. Oleh karena itu Terlawan I dan Terlawan II terpaksa mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan atas hutang

*Halaman 17 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PPN/AP*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut ke Pengadilan Negeri Amlapura. Atas permohonan eksekusi itu, Para Pelawan bukannya membayar melainkan mengajukan perkara perlawanan ini;-----

11. Bahwa tidak benar tanah yang dijadikan jaminan luasnya 33000 m<sup>2</sup>, karena luas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan seperti disebutkan di atas adalah hanya seluas 3030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi) sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 2751/Desa Bugbug yang diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 24 Mei 1996 Nomor: 925/1996, seluas 3030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, atas nama: SHIRLEY FELICITY BORCZAK – I GUSTI NYOMAN SUKENDRI yaitu Para Pelawan dan segala sesuatu yang melekat dan/atau tertanam di atas tanah tersebut karena sifat, peruntukannya atau menurut hukum disebut sebagai benda tetap;
12. Bahwa tidak benar ada putusan perkara Nomor 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP seperti tercantum dalam petitum perlawanan Para pelawan, karena yang ada adalah Terlawan I dan Terlawan II mengajukan permohonan *auktioning*, Sita eksekusi dan eksekusi lelang Hak Tanggungan, diajukan di Pengadilan Negeri Amlapura register Nomor: 2/ Pen.Eks/2013/PN. P yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 14 ayat (1), (2), (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 394/2012 tanggal 30 April 2012 yang berisi irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu permohonan Terlawan I dan Terlawan II tersebut adalah sah karena sudah sesuai dengan hukum yang berlaku. Sehingga perlawanan Para Pelawan adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;-----
13. Bahwa berdasarkan segala uraian di dalam jawaban ini, maka terbukti Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;-----
14. Bahwa hal-hal lain dan selebihnya dalam perlawanan Para Pelawan, tidak ditanggapi lagi oleh Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II karena tidak relevan dan tidak benar;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di dalam jawaban ini, mohon ke hadapan yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, berkenan memutuskan sebagai berikut:-----

### DALAM EKSEPSI:-----

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;-----
- Menyatakan Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang mengadili perkara ini;-----
- Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara ini;-----

### DALAM POKOK PERKARA:-----

- Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan hukum Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;-----
- Menghukum Para Pelawan membayar segala biaya perkara ini;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Terlawan dan Para Turut Terlawan tersebut, Para Pelawan telah memberikan tanggapan/replik secara tertulis tertanggal 24 Juni 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan perlawanannya serta membantah semua isi jawaban gugatan dari Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap replik dari Para Pelawan tersebut, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan tanggapan balik/duplik secara tertulis tertanggal 1 Juli 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban gugatannya dan menolak gugatan perlawanan Para Pelawan;-----

----- Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Para Pelawan serta Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah menyerahkan kesimpulan mereka masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, selanjutnya para pihak mohon putusan;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

### DALAM EKSEPSI:-----

----- Menimbang, bahwa dalam jawaban gugatannya Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam

Halaman 19 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PN.AP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini Pengadilan Negeri Amlapura tidak berwenang membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan sebab itu adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:--

### MENGADILI

1. Menolak eksepsi Terlawan I s.d. Turut Terlawan II seluruhnya;-----
  2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Amlapura berwenang memeriksa dan mengadili perkara No: 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP;-----
  3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;-----
  4. Menanggukhan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;-----
- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan di atas maka Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi dari Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

### DALAM POKOK PERKARA:

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan dari Para Pelawan pada pokoknya adalah mengenai perjanjian hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, yang menggunakan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah di Candidasa sebagai jaminan hutangnya;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena terdapat hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, maka menurut hukum hal-hal tersebut harus dianggap telah terbukti, yaitu:-----

- Bahwa benar pada tanggal 27 April 2007 Para Pelawan telah membuat akta pengakuan hutang atas hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan perihal pinjaman yang tercatat sebesar US\$99.000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat), yang dicatatkan oleh Turut Terlawan II;-----
- Bahwa pada kenyataannya uang pinjaman yang diterima oleh Para Pelawan dari Para Terlawan adalah hanya sebesar US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat), dengan alasan selisih/kelebihannya dibebankan oleh Para Terlawan kepada Para Pelawan sebagai biaya notaris;-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dijadikan sebagai jaminan oleh Para Pelawan dalam perjanjian hutang piutang tersebut adalah Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah seluas 3.030 m<sup>2</sup>, No. 2751/Desa Bugbug, yang terletak di Jalan Raya Candidasa, Karangasem;-----
- Bahwa dalam perjalanan proses pembayaran ternyata Para Pelawan telah membayar cicilan hutangnya tersebut namun tidak dapat melunasinya, sehingga akhirnya perjanjian hutang tersebut telah diubah beberapa kali sampai akhirnya dibuatkan Akta Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 19 tanggal 13 Maret 2009, dan kemudian menjadi Akta Perubahan Perjanjian Hutang Nomor 23 tanggal 20 Maret 2012, yang kesemuanya dinotariskan oleh Turut Terlawan I, sehingga jumlah hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan berubah menjadi lebih besar dari hutang semula;--
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug tersebut telah dikenakan hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, sehingga kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 394/2012 atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Para Terlawan;-----
- Bahwa Para Pelawan belum mampu melunasi hutangnya tersebut kepada Para Terlawan sampai melewati jatuh temponya, sehingga kemudian Para Terlawan mengajukan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug ke Pengadilan Negeri Amlapura pada bulan September 2013;-----

----- Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah perihal perlawanan terhadap eksekusi obyek jaminan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug atas nama Para Pelawan, akibat Para Pelawan tidak mampu melunasi hutangnya kepada Para Terlawan sampai jatuh tempo;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:-----

- 1) Berapa jumlah cicilan yang telah dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan?;--
- 2) Berapa jumlah sisa hutang yang semesinya masih harus dibayarkan oleh Para Pelawan kepada Para Terlawan?;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg (Pasal 163 HIR) Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;-----

Halaman 21 dari 32 Putusan No. 76/PSb.G/PM/2013/PNAP



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Para Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9, dan saksi-saksi yaitu saksi P-1: I NENGGAH PASEK, saksi P-2: I NYOMAN ASTAWA dan saksi P-3 I WAYAN SUDIANA;-----

----- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pelawan yaitu alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- Bukti P-1 tentang pengakuan hutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I, tercantum jumlah pokok hutang Para Pelawan adalah US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat);-----
- Bukti P-2 tentang penjaminan Para Pelawan kepada Terlawan I perihal hutang sebesar US\$99,000 (sembilan puluh sembilan ribu dolar Amerika Serikat);-----
- Bukti P-3 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang, sehingga hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah menjadi US\$135,358.24 atau setara dengan Rp1.624.300,000,-;-----
- Bukti P-4 tentang pernyataan Para Pelawan berhutang kepada Para Terlawan;-----
- Bukti P-5 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang, sehingga hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah menjadi US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bukti P-6 tentang Sertifikat Hak Milik 2751/Desa Bugbug seluas 3030 m<sup>2</sup> yang dijadikan sebagai Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----
- Bukti P-7 tentang tanda penerimaan uang sejumlah US\$80,000 dari Terlawan I kepada Para Pelawan;-----
- Bukti P-8.1 s.d. bukti P-8.24 tentang tanda bukti transfer dari Para Pelawan kepada Terlawan I sebagai cicilan pembayaran hutang, dengan total cicilan yang telah dibayar sebesar Rp513.665.320,-;-----
- Bukti P-9 tentang tanda terima Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug sebagai jaminan dari Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Keterangan saksi P-1: I NENGGAH PASEK, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2010 pernah 6 (enam) kali mengantarkan Pelawan I ke bank untuk membayar



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

cicilan hutangnya kepada Terlawan I, dan suami Pelawan I sudah meninggal dunia akibat sakit;-----

- Keterangan saksi P-2: I NYOMAN ASTAWA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pernah 5 (lima) kali mengantarkan Pelawan I ke Bank Danamon di Denpasar untuk membayar cicilan hutangnya kepada Terlawan I;-----
- Keterangan saksi P-3: I WAYAN SUDIANA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pernah 4 (empat) kali mengantarkan Pelawan I ke Bank BNI di Amlapura untuk membayar cicilan hutangnya kepada Terlawan I;-----

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan telah pula mengajukan bukti surat berupa bukti TI, TH dan TTI, TTH - 1 sampai dengan TI, TH dan TI, TH dan TTI, TTH - 16 dan 1 (satu) orang saksi;-----

----- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, yaitu alat bukti surat dan keterangan saksi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----

- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 1 tentang pengakuan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I sebesar US\$99.000;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 2 tentang penjaminan hutang oleh Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 3 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 4 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Terlawan I;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 5 tentang perubahan perjanjian pengakuan hutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 6 tentang pernyataan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan, yang menjadi US\$135,358.24 atau setara dengan Rp1.624.300.000,-;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 7 tentang akta pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbag seluas 3030 m<sup>2</sup>;-----
- Bukti TI, TH dan TTI, TTH - 8 tentang perubahan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----

Halaman 23 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PNAP



**Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 9 tentang pernyataan hutang Para Pelawan kepada Para Terlawan, menjadi US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 10 tentang akta pemberian hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug seluas 3030 m<sup>2</sup>;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 11 tentang Sertifikat Hak Tanggungan No. 394/2012 atas nama Para Terlawan terhadap obyek Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 12 tentang Sertifikat Hak Milik No. 2751/Desa Bugbug;--
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 13 tentang bukti rekening koran BNI Dollar perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 14 tentang bukti rekening koran BNI Emerald Saving perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 15 tentang bukti rekening koran BNI Emerald Saving perihal transfer dari Para Terlawan kepada Para Pelawan;-----
- Bukti TI, TII dan TTI, TTH – 16 tentang tanda Para Pelawan telah menerima uang sebagai tambahan pinjaman sejumlah US\$39.951.08 dari Para Terlawan;-----
- Keterangan saksi TI, TII dan TTI, TTH: TRI WIWIK SUPRIHATIN, yang pada pokoknya menerangkan:-----
  - Bahwa saksi pernah mengasuh anak Terlawan I;-----
  - Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari Terlawan I jika Para Pelawan berhutang kepada Terlawan I sebesar US\$99.000, yaitu Pelawan I menerima uang sejumlah Rp300.000.000,- dan Pelawan II menerima uang sejumlah Rp81.000.000,-;-----
  - Bahwa saksi mengetahui Para Pelawan pernah menemui Terlawan I dan menyatakan tidak sanggup untuk melunasi hutang mereka ke Terlawan I;-----
  - Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah ikut menghadiri pertemuan Para Pelawan dengan Terlawan I di Notaris (Tamat Terlawan I), yaitu saat Para Pelawan menambah hutang mereka kepada Para Pelawan yaitu menjadi sebesar US\$175 ribu;-----
  - Bahwa separuh hutang Para Pelawan adalah berasal dari uang milik Terlawan I dan separuhnya lagi dari Terlawan II;-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perubahan hutang itu karena adanya bunga dari bunga hutang yang sebelumnya;-----

----- Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Agustus 2014, Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2751/ Desa Bugbog yang terletak di Jalan Raya Candidasa, Karangasem, yang pada pokoknya menerangkan tanah yang menjadi obyek penjaminan adalah benar milik Pelawan I, dan di atasnya berdiri sebidang bangunan berupa hotel melati dan rumah makan serta toko souvenir, yang bernama *Temple Cafe and Seaside Cottages* dengan penghasilan per bulannya yang tidak terlalu seberapa jika dibandingkan dengan cicilan hutang dari Para Pelawan kepada Para Terlawan;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat;-----

- Bahwa memang benar telah terjadi perjanjian hutang piutang, yaitu pada awalnya antara Para Pelawan dengan Terlawan I, dengan pokok hutang sejumlah US\$99,000, namun yang diterima oleh Para Pelawan hanya sebesar US\$80,000, sedangkan selisihnya dianggap sebagai biaya notaris;-----
- Bahwa selanjutnya ternyata ada beberapa kali perubahan hutang yang dibuat antara Para Pelawan dengan Para Terlawan sehingga jumlah hutang Para Pelawan menjadi bertambah besar US\$175,309.32 atau setara dengan Rp1.618.105.023,6;-----
- Bahwa Para Pelawan sudah mencicil hutangnya kepada Para Terlawan sejumlah Rp513.665.320,- namun belum mampu melunasinya meskipun sudah melewati masa jatuh temponya, sehingga Para Terlawan kemudian mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Amlapura pada bulan September 2013;-----
- Bahwa sebenarnya penambahan jumlah hutang yang dilakukan oleh Para Pelawan dengan Para Terlawan yang dicatatkan oleh Turut Terlawan II dan Turut Terlawan I sama sekali tidak pernah diterima oleh Para Pelawan, sebab penambahan tersebut merupakan bunga dari bunga hutang sebelumnya;-----
- Bahwa perbuatan Para Terlawan dalam menetapkan jumlah hutang Para Pelawan, semula US\$99,000 hingga menjadi US\$175,309.32, adalah perbuatan yang tidak dapat

Halaman 25 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/PM/2013/PNAP



## Dirèktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan sebab yang diterima oleh Para Pelawan hanyalah sebesar US\$80,000 dan pembengkakan jumlah hutang tersebut adalah akibat adanya bunga dari bunga hutang awal yang belum dilunasi oleh Para Terlawan:-----

- Bahwa dalam hubungan hutang piutang antara Para Pelawan dengan Para Terlawan, Majelis Hakim melihat adanya suatu *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan), yaitu karena Para Terlawan memiliki keunggulan ekonomis melebihi Para Pelawan, yaitu ketika Para Pelawan sudah tidak mampu melunasi tunggakan hutang mereka kepada Para Terlawan, sehingga Para Terlawan dengan mudah meminta Para Pelawan untuk melakukan perjanjian hutang yang baru dengan jumlah hutang yang lebih besar dari yang sebelumnya, yaitu sebagai bunga dari bunga hutang terdahulu yang belum dilunasi Para Pelawan:-----
- Bahwa penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang tersebut di atas menunjukkan adanya cacat kebendak dari Para Pelawan ketika akan melakukan perjanjian perubahan hutang, karena sebenarnya Para Pelawan tidak menghendaki dikenakan hutang sejumlah demikian, apalagi mengingat kemampuan ekonomis Para Pelawan untuk mencicil hutang tersebut tidaklah sebanding dengan jumlah yang harus mereka tanggung:-----
- Bahwa menurut Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub kesatu KUHPerdata (Varia Peradilan, Mahkamah Agung RI, 14 November 1986, hal. 87):-----
- Bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim menilai Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya tertanggal 27 April 2007 yang dibuat oleh Turut Terlawan II, Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Terlawan I pada tanggal 20 Maret 2012, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum:-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan batal demi hukumnya akta-akta tersebut di atas maka Akta Hak Tanggungan Nomor: 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 394/2012 tanggal 30 April 2012 juga haruslah dinyatakan batal demi hukum;—
- Bahwa dengan batal demi hukumnya akta dan sertifikat hak tanggungan seperti tersebut di atas maka Penetapan Nomor: 2/Pen.Amn/HT/2013/PN.AP serta *Aanmaning* Nomor: 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP juga harus dinyatakan batal demi hukum;—
- Bahwa namun demikian, untuk menjaga hak dan kewajiban masing-masing pihak maka Majelis Hakim menilai seharusnya hutang yang wajib dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan adalah hutang pokok US\$80,000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) atau setara dengan Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dikurangkan cicilan senilai Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah), lalu ditambah bunga per bulan sebesar 1,5%, lalu ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%, dan bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2% (Rp738.400.000,- x 2% = Rp14.768.000,-), sehingga sisa hutang yang harus dibayar Para Pelawan menjadi sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);—
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 2 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;—
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas dan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974, maka petitum angka 3 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;—
- Menimbang, bahwa sesuai dengan uraian dan pertimbangan hukum di atas maka petitum angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;—
- Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7, maka pembayaran cicilan hutang yang telah dibayarkan Para Pelawan kepada Para Terlawan sejumlah Rp513.665.320,- adalah sah, sehingga dengan demikian petitum angka 8 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;—

Halaman 27 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Ph/2013/PN.AP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan di atas, maka petitum angka 9 adalah patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa perihal petitum angka 10, maka untuk memberikan keseimbangan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak, khususnya dalam kemampuan ekonomis, mengingat penghasilan Para Pelawan dari usaha mereka di atas obyek jaminan hutang yaitu *Temple Cafe and Seaside Cottages* adalah tidak seberapa, maka Majelis Hakim berpendapat pembayaran sisa hutang Para Pelawan harus dilakukan dalam tempo maksimal 5 (lima) tahun dengan bunga 1,5% per bulannya, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----

----- Menimbang, bahwa perihal petitum angka 11, oleh karena Para Terlawan dan Para Turut Terlawan berada di pihak yang kalah, maka mereka haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng, yang hingga hari ini ditaksir sebesar tersebut dalam diktum putusan ini;-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan masing-masing petitum Para Pelawan di atas, maka adalah patut dan cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan dikabulkan untuk sebagian dan menolak yang selebihnya;-----

----- Memperhatikan, pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Rbg, Rv dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;-----

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 2751 atas nama Para Pelawan yaitu sebidang tanah seluas 3030 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Raya Candidasa Karangasem, Bali;-----
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur;-----
4. Menyatakan hukum Akta yang dibuat di Notaris (Turut Terlawan II) yaitu Akta Pengakuan Hutang Nomor 44 dan Akta Nomor 45 tentang *borgtocht* keduanya



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 April 2007, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sehingga batal demi hukum;-----

5. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320KUHPerdata sehingga batal demi hukum;-----
6. Menyatakan hukum Akta Hak Tanggungan Nomor 89/2012 tanggal 20 April 2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 394/2012 tanggal 30 April 2012 batal demi hukum karena gugurnya Akta Perjanjian Hutang Nomor 23 yang dibuat oleh Notaris (Turut Terlawan I) pada tanggal 20 Maret 2012;-----
7. Menyatakan hukum Penetapan Nomor: 2/Pdt.Eks/2013/PN.AP serta *Aanmaning* Nomor: 01/Pdt.Eks/2013/PN.AP batal demi hukum;-----
8. Menyatakan hukum bukti pembayaran yang telah dilakukan Para Pelawan sejumlah Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah) adalah sah;-----
9. Menyatakan hukum Para Pelawan membayar sisa hutang setelah dikurangi pembayaran yang telah dilakukan dengan perincian:-----

Hutang Para Pelawan sebesar US\$80.000 (delapan puluh ribu dolar Amerika Serikat) dalam rupiah Rp738.400.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dalam kurs dolar Rp9.230,- nilai saat itu;-----

Uang yang sudah dibayar Para Pelawan Rp513.665.320,- (lima ratus tiga belas juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah);-----

Bunga hutang dihitung per bulan sebesar 1,5%;-----

Ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan dihitung sebesar 0,5%;-----

Bunga hutang ditambah beban biaya yang dikeluarkan total 2%;-----

Hutang dikali bunga dan beban biaya (Rp738.400.000 x 2% = Rp14.768.000);-----

Hutang dikali bunga dikali waktu peminjaman dikurangi jumlah pembayaran Para Pelawan sehingga Para Pelawan akan membayar sisa hutang pada Terlawan I sebesar Rp623.470.680,- (enam ratus dua puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);-----

Halaman 29 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Ph/2013/PN.AP



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan pembayaran sisa hutang Para Pelawan harus dilakukan dalam tempo maksimal 5 (lima) tahun dengan bunga 1,5% per bulannya, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;-----
11. Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp961.000,- (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);-----
12. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;-----

-----  
Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari SELASA, tanggal 28 OKTOBER 2014, oleh kami: **DAMERIA FRISELLA SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **YAKOBUS MANU, S.H.** dan **ANAK AGUNG NGURAH BUDHI DHARMAWAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari SELASA, tanggal 11 NOVEMBER 2014, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **I NENGAH KARYASA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amlapura, dan dihadiri oleh Para Pelawan, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan;

Ketua Majelis Hakim,

t.t.d.

**DAMERIA F. SIMANJUNTAK, S.H., M.Hum.**

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II

t.t.d.

t.t.d.

**YAKOBUS MANU, S.H.**

**A.A.N. BUDHI DHARMAWAN, S.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**I NENGAH KARYASA, S.H.**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya:

- Biaya PNPB .....	Rp.....	30.000
- Biaya ATK.....	Rp.....	50.000
- Biaya panggilan .....	Rp.....	600.000
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.....	270.000
- Materai .....	Rp.....	6.000
- Redaksi .....	Rp.....	5.000
<b>JUMLAH.....</b>	<b>Rp.....</b>	<b>961.000</b>

(sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah)

CATATAN:

Dicatat disini bahwa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II melalui Kuasanya pada tanggal **24 Nopember 2014** telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri No.76/Pdt.G/Plw/2013/PN.Ap tanggal **11 Nopember 2014** sehingga putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap:

	Panitera
	I.t.d.
	( <u> I WAYAN PAGEH, SH.MH</u> )

Untuk Turunan Putusan yang sah.

Panitera Pengadilan Negeri Amlapura

(  I WAYAN PAGEH, SH.MH )

Halaman 31 dari 32 Putusan No. 76/Pdt.G/Plw/2013/PN.AP



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Nip. 19621231 19830303 1 067

**CATATAN :**

Dicatat disini bahwa \_\_\_\_\_ pada tanggal \_\_\_\_\_

*Desember 2014* telah meminta Turunan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura No.76/  
*Pdt.G/Plw/2013/PN.Ap* tanggal *11 Nopember 2014* dengan biaya-biaya sebagai berikut :

1. Biaya Turunan	Rp. 9.600,-
2. Biaya meterai	Rp. 6.000,-
3. Legalisasi tandatangan Putusan	Rp. 10.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 25.600,-</b>

**Dicatat**

Kepolisian Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai unit selaku melaksanakan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan.  
Dalam hal Anda memerlukan informasi lebih lanjut atau informasi yang berkaitan ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepolisian Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: [kapalinasia@mahkamahagung.go.id](mailto:kapalinasia@mahkamahagung.go.id)

Telp. : 021-384.3344 ext.318

**LAMPIRAN**

**Akta yang Batal Demi Hukum**

**melalui**

**Putusan Nomor. 195/Pdt.G/2015/PN.Sda**

**Di Pengadilan Negeri Sidoarjo**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id P U T U S A N

Nomor 195 /Pdt.G/2015/PN.Sda.

### “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Dra. SRI WAHYUNINGSIH** ; pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Capung No. 97 RT.003 RW.001 Lemahputro Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT. I** ;
2. **DIMAS MULIA** , pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Capung No. 97 RT.003 RW.001 Lemahputro Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT. II** ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOOR AUFA, SH, SP.WIBOWO, SH.MH para advokat pada kantor Hukum “ LN & Associates ” Advocates Legal Consultants : “ Attorney at law ” berkedudukan hukum di komplek Ruko Sun City Mall Blok A-2 Jalan Pahlawan No.1 Sidoarjo berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2015

### L u a w a n :

1. **PT. ASTRA SEDAYA FINANCE c/q Branch Manager PT. ASTRA SEDAYA FINANCE Surabaya** atau dikenal juga dengan ACC Branch Manager Sidoarjo beralamat di Ruko Gateway Blok A.18-19 Jalan Raya Waru Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **EKA SUPIANDI** , bertempat tinggal di Mutiara Citra Asri Gang 1/24 Sidoarjo selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. TAUFAN HIDAYAT, SH.MH, 2. A. HELENA STELLA R. SH, 3. TRIAS WIDYA PARAMITA, SH, 4. YUDHA PRASETYA, SH para Advokat / Penasihat Hukum dan Konsultan hukum berkantor di Kantor Hukum “ WIRJOHARDJO & REKAN Kompas Gramedia Bld Lt.5 Jl.Raya Jemursari 64 dan Jl. Kertajaya VIII-C / 45 A Surabaya berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal : 28 Oktober 2015 ;

### Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara serta bukti-bukti surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Halama 1 dari 28 perkara No. 2015/Pdt.G/2015/PN.Sda

#### Direktori

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai alat bukti, memuat informasi yang terdapat di dalam putusan sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pengabdian publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Dengan hal ini, diharapkan putusan tersebut yang terdapat pada alat bukti ini akan lebih mudah diakses, terutama dalam rangka upaya meningkatkan kepercayaan Mahkamah Agung RI secara nasional.

Email : [info@putusan.mahkamahagung.go.id](mailto:info@putusan.mahkamahagung.go.id)  
Telp. : 021-384-3340 ext.318

Halaman 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id P U T U S A N

Nomor 195 /Pdt.G/2015/PN.Sda.

### “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Dra. SRI WAHYUNINGSIH** ; pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Capung No. 97 RT.003 RW.001 Lemahputro Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT. I** ;
2. **DIMAS MULIA** , pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Capung No. 97 RT.003 RW.001 Lemahputro Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT. II** ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOOR AUFA, SH, SP.WIBOWO, SH.MH para advokat pada kantor Hukum “ LN & Associates ” Advocates Legal Consultants : “ Attorney at law ” berkedudukan hukum di komplek Ruko Sun City Mall Blok A-2 Jalan Pahlawan No.1 Sidoarjo berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2015

### L u w a n :

1. **PT. ASTRA SEDAYA FINANCE c/q Branch Manager PT. ASTRA SEDAYA FINANCE Surabaya** atau dikenal juga dengan ACC Branch Manager Sidoarjo beralamat di Ruko Gateway Blok A.18-19 Jalan Raya Waru Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **EKA SUPIANDI** , bertempat tinggal di Mutiara Citra Asri Gang 1/24 Sidoarjo selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. TAUFAN HIDAYAT, SH.MH, 2. A. HELENA STELLA R. SH, 3. TRIAS WIDYA PARAMITA, SH, 4. YUDHA PRASETYA, SH para Advokat / Penasihat Hukum dan Konsultan hukum berkantor di Kintor Hukum “ WIRJOHARDJO & REKAN Kompas Gramedia Bld Lt.5 Jl.Raya Jemursari 64 dan Jl. Kertajaya VIII-C / 45 A Surabaya berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal : 28 Oktober 2015 ;

### Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara serta bukti-bukti surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Halama 1 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2015/PN.Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Oktober 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 19 Oktober 2015 dibawah Nomor : 195/Pdt.G/2015/PN.Sda ; telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2015 bermeterai cukup sehingga sah bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum klien kami :

- 1 **Dra. Sri Wahyuningsih**; Pekerjaan Swasta; beralamat di Jalan Capung No. 97 RT 003 RW 001 Lemahputro Sidoarjo ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT I**

- 2 **Dimas Mulia**; Pekerjaan Swasta; beralamat di Jalan Capung No. 97 RT 003 RW 001 Lemahputro Sidoarjo ;

Selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT II**

Dengan ini PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap:

- 1 **PT. ASTRA SEDAYA FINANCE c/q Branch Manager PT. ASTRA SEDAYA FINANCE Surabaya III** atau dikenal juga dengan **ACC Branch Manager Sidoarjo**, beralamat di Ruko Gateway Blok A 18-19 Jalan Raya Waru Sidoarjo; Selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT I**
- 2 **Eka Supiandi**; Pekerjaan Swasta; beralamat di Mutiara Citra Asri Gang 1/24 Sidoarjo ; Selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT II**

### I KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA PENGGUGAT

- a PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah warga negara Republik Indonesia, dan PENGGUGAT I adalah Pemilik mobil Merk Honda Type Odyssey Nomor rangka: JHMRA68501C201570 dan Nomor mesin: F23Z42001555 dengan Nomor Polisi L 1734 RZ atas nama I Soetopo yang menerima fasilitas pembiayaan dengan jaminan fidusia oleh TERGUGAT I;
- b Bahwa berdasarkan Pasal 4 huruf (g) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, PENGGUGAT I adalah warga Negara Republik Indonesia yang merupakan konsumen TERGUGAT I, sehingga berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha;
- c Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tidak dapat dikenakan penyitaan, kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang;

### I KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT I dan TERGUGAT II

- ⇒ Bahwa TERGUGAT I adalah Perusahaan Pembiayaan Konsumen yang tidak memberikan perlakuan atau layanan secara benar dan jujur serta kerap melakukan tindakan diskriminatif dan sewenang-wenang serta SECARA MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
- ⇒ Bahwa TERGUGAT II adalah penerima kuasa dari TERGUGAT I yang melakukan perbuatan diskriminatif dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II
- ⇒ Bahwa berdasarkan pasal 1 Angka (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, TERGUGAT I adalah perusahaan pembiayaan, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi;

### III . DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

- ⇒ Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 17 undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "*Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar*";
- ⇒ Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang bunyinya menentukan, "*Setiap PERBUATAN MELANGGAR HUKUM yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Halama 3 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2013/PN.Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) PENGGUGAT II mengajukan gugatan ke Pengadilan

Negeri Sidourjo melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan, "*Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya*".

### IV URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

- 1 Bahwa PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I memiliki Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia pada tanggal 1 September 2014 dengan Nomor Perjanjian : 01400407000296095 atas 1 (satu) unit Mobil Honda Mobil Odyssey dengan Nomor Polisi L 1734 RZ dengan nomor mesin F23Z42001555 dan nomor rangka JHMRA68501C201570 warna Biru Metalik atas nama I Soetopo
- 2 Bahwa meskipun perjanjian pokok antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I adalah klausul perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia, ternyata hingga gugatan ini diajukan, PENGGUGAT I selaku pemilik dari unit kendaraan *a quo* tidak pernah menandatangani akte pembebanan jaminan fidusia sebagaimana diwajibkan oleh UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan juga PENGGUGAT I tidak pernah berhadapan dengan notaris serta menandatangani dokumen-dokumen yang diwajibkan sebagai dokumen pembuatan jaminan secara fidusia
- 3 Bahwa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditegaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang memberikan kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk melakukan segala tindakan sepihak termasuk pembebanan denda dan penyitaan obyek fidusia tanpa melalui procedure hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dilarang pelaku usaha dilarang mencantumkan konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadaai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara insurans.
- 4 Bahwa sesuai dengan isi Pasal 5 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, bahwa setiap pembebanan benda dengan jaminan fidusia harus dibuat dengan akta notaris dan merupakan akte jaminan fidusia yang harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia untuk diterbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia dan apabila transaksi pokok pembiayaan dengan jaminan secara fidusia tidak didaftarkan maka secara hukum perjanjian pokok tersebut tidak memiliki hak eksekutorial



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 1015/Pdt.G/2013/PPN.Sd

- 15 di daerah kediaman Penggugat II ada beberapa orang *Debt Collector* yang merupakan Pihak ke-3 yang menerima kuasa dari Tergugat I melakukan penagihan atas pembayaran angsuran cicilan kredit Penggugat I kepada Tergugat I padahal angsuran tersebut telah dibayarkan pada tanggal 29 Mei 2015 melalui internet banking BCA jam 12:56:45 WIB dengan Nomor Referensi: 63854A2F-EA31-7F4B-94B557E6EP6E sebesar Rp. 29.999.000,- (dua puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)
- 6 Bahwa pada saat penagihan yang dilakukan penerima kuasa Tergugat I sebagaimana tersebut pada angka 1 diatas, para penerima kuasa dari Tergugat I/debt collector tersebut juga bermaksud melakukan penyitaan secara paksa dan tanpa procedure hukum atas mobil Honda Odyssey Nomor Polisi L 1734 RZ serta meminta tambahan biaya penarikan unit kendaraan *a quo*
  - 7 Bahwa pada saat melakukan penagihan dan rencana pengambilan/eksekusi paksa atas unit kendaraan mobil Honda Odyssey Nomor Polisi L 1734 RZ ini, penerima kuasa dari TERGUGAT I/debt collector juga telah menyebarkan informasi secara sepihak kepada lingkungan tempat tinggal PENGGUGAT II dengan menyebutkan kendaraan yang digunakan/dikendarai oleh PENGGUGAT II telah menunggak pembayaran di ACC Cabang Sidoarjo, padahal seharusnya informasi pembayaran milik PENGGUGAT I adalah informasi rahasia yang tidak boleh disebarluaskan kepada pihak lain selain atas persetujuan konsumen dan atau demi penegakan hukum sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku
  - 8 Bahwa ternyata kemudian pembayaran yang dilakukan atas tunggakan cicilan, denda dan bunga atas pembiayaan Mobil Honda Odyssey L 1734 RZ sebesar Rp 29.999.000,- (dua puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) sebagaimana tersebut pada angka 5 diatas, secara sepihak oleh TERGUGAT I telah dialokasikan/digunakan tidak sebagaimana mestinya dan hanya diterima untuk pembayaran pokok saja sebesar Rp 23.000.000,- dan sebesar Rp 6.999.000 (enam juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) tanpa hak dan kewenangan digunakan oleh TERGUGAT I untuk membayar biaya penarikan pihak ketiga/debt collector
  - 9 Bahwa berdasarkan bukti rincian history pembayaran pada bulan Agustus dan September 2015, ternyata PENGGUGAT I tetap ditagihkan bunga dan denda sebagaimana tersebut pada angka 8 diatas padahal untuk hal ini sudah dibayarkan secara lunas oleh PENGGUGAT I
  - 10 Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh pihak ke-3 yang merupakan orang-orang suruhan penerima kuasa dari Tergugat I, telah menimbulkan kerugian tidak hanya bagi

Halama 5 dari 28 perkara No. 2011/Pdt.G/2013/PPN.Sd

### Disseminasi

Putusan Mahkamah Agung dapat diakses melalui website Mahkamah Agung untuk selanjutnya sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. Di bawah ini Anda menemukan halaman internet yang menyajikan hasil atau informasi yang dihasilkan oleh sistem hukum Indonesia, Anda dapat segera menghubungi Mahkamah Agung RI melalui:  
Email - [informatika@mahkamahagung.go.id](mailto:informatika@mahkamahagung.go.id)  
Telp: 021-324 3240 ext.318



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung terhadap Penggugat II tapi juga bagi keluarga Penggugat I dan Penggugat II terutama telah membuat kedua anak PENGGUGAT II yang masih berumur 6 tahun merasa ketakutan dan menangis saat dilakukan pengecatan dan keributan oleh pihak ke-3 yang merupakan penerima kuasa dari TERGUGAT I bahkan para penerima kuasa dari TERGUGAT I ini mengancam akan melukai dan membunuh PENGGUGAT II beserta keluarga

- 11 Bahwa tindakan pihak ke-3 yang menerima kuasa dari TERGUGAT I ini juga menyebabkan aktifitas Penggugat I dan Penggugat II menjadi terganggu serta telah merusak kredibilitas Penggugat I dan Penggugat II di lingkungan sekitar tempat tinggal Penggugat I dan Penggugat II serta lingkungan tempat usaha Penggugat II
- 12 Bahwa kemudian pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2015, saat Penggugat II mendarat di Bandara Internasional Djuanda Surabaya, ternyata PENGGUGAT II yang saat itu mengendarai Mobil Honda Odyssey milik Penggugat I dengan Nomor Polisi L 1734 RZ diikuti oleh sebuah Mobil Toyota Rush yang didalamnya terdapat beberapa orang dan kemudian sekitar 500 Meter dari Pintu Keluar Bandara Djuanda beberapa orang dari Mobil Toyota Rush tersebut keluar dan menggedor-gedor mobil yang dikendarai Penggugat II
- 13 Bahwa karena Penggugat II tidak mengenal siapa yang mengejar serta menggedor-gedor mobil yang dikendarai Penggugat II, Penggugat II tidak mempedalikannya dan tetap mengendarai mobil menuju Jalan Tol Djuanda – Sidoarjo. Tapi kemudian di Pintu Keluar Tol Sidoarjo, beberapa orang kemudian menghadang Penggugat II saat mau melakukan pembayaran uang tol dan memaksa Penggugat II untuk turun dari mobil yang dikendarai Penggugat II serta meminta Mobil yang dikendarai Penggugat II dengan alasan Mobil tersebut terdapat tunggakan cicilan yang seharusnya dibayarkan kepada Tergugat I
- 14 Bahwa karena Penggugat II merasa tidak aman, Penggugat II meminta agar bertemu di Polsek Sidoarjo Kota dan membicarakannya di Polsek Sidoarjo Kota
- 15 Bahwa saat di Polsek Sidoarjo Kota, Tergugat II yang mengatasnamakan bertindak untuk dan atas kuasa dari Tergugat I memaksa Penggugat II untuk melakukan pelunasan atas seluruh cicilan, bunga dan denda kepada Tergugat I termasuk memaksa Penggugat II melunasi cicilan hingga selesai padahal seharusnya cicilan kendaraan masih berjalan hingga Bulan September 2016 serta membayar biaya penarikan atas unit mobil *a quo*
- 16 Bahwa Penggugat II telah menjelaskan mengenai pembayaran tunggakan ini Penggugat II baru bisa menyelesaikannya dalam jangka waktu 1 minggu berikutnya karena Penggugat II menunggu administrasi pencairan proyek milik perusahaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan#putusanmahkamahagung#putusan

Penggugat II siap memberikan jaminan bilyet giro tapi TERGUGAT II maupun TERGUGAT I tidak mau tahu akan hal ini.

17 Bahwa karena Peggugat II tidak mampu melakukan keseluruhan tunggakan berupa cicilan, denda dan bunga serta pelunasan atas keseluruhan kredit mobil tersebut, Tergugat II meminta agar mobil tersebut ditiptikan di Polsek Sidoarjo Kota hingga Peggugat I atau Peggugat II melunasi keseluruhan tunggakan cicilan, denda dan bunga berikut dengan biaya penarikan serta melunasi kredit meskipun belum jatuh tempo

18 Bahwa kemudian pada saat di Polsek Sidoarjo Kota ini, Peggugat II juga dipaksa dan ditekan untuk membuat Berita Acara Penitipan Kendaraan tertanggal 28 Agustus 2015 dengan mewajibkan Peggugat II atau Peggugat I menyelesaikan kewajiban tunggakan pada ACC Cabang Surabaya dan melakukan pelunasan secara total dan pada saat ini Peggugat II meminta keseluruhan detail rincian yang harus dilunasi termasuk pelunasan total tanpa ada bunga di bulan-bulan berikutnya, tetapi TERGUGAT II dan TERGUGAT I tidak dapat menjelaskannya dan tidak mau menuliskannya dalam Berita Acara Penitipan Kendaraan tersebut

19 Bahwa kemudian pada tanggal 29 Agustus 2015, Peggugat II berusaha melakukan pembicaraan dan musyawarah dengan Tergugat I dengan mendatangi Kantor Tergugat I yang terletak di Ruko Gateway Blok A 18-19 Jalan Raya Sawotratrap Sidoarjo, tapi pada saat ini Tergugat I langsung menyatakan bahwa Tergugat I sudah tidak mau menerima pembayaran dari Peggugat I atau Peggugat II dan mempersilahkan Peggugat I atau Peggugat II melakukan penyelesaian dengan pihak ketiga yang telah ditunjuk oleh Tergugat I yaitu Tergugat II (yang disebutkan sebagai BAGIAN PENANGANAN), termasuk meminta Peggugat I atau Peggugat II melunasi keseluruhan cicilan, bunga dan denda yang tertunggak serta biaya penarikan unit kendaraan dimaksud ditambah dengan kewajiban Peggugat I untuk melunasi keseluruhan cicilan kredit meskipun kredit jatuh tempo pada Bulan September 2016.

20 Bahwa atas tunggakan yang seharusnya dibayarkan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, telah dibayarkan pada tanggal 04 September 2015 pukul 14:55:39 WIB melalui internet banking BCA sebesar Rp 18.924.000,- (delapan belas juta sembilan ratus dua puluh empat ribu rupiah)

21 Bahwa ternyata meskipun tunggakan atas cicilan, bunga dan denda sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT II, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap tidak mau menyerahkan unit kendaraan baik kepada PENGGUGAT II dan/atau PENGGUGAT I dengan alasan bahwa pembayaran tidak tercatat pada system TERGUGAT I, dan ternyata diketahui bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sengaja menutup/

Halama 7 dari 28 perkara No. 2015/Pdt.G/2015/PN.Sid

### Direktori

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai alat bantu memudahkan informasi yang terdapat dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas pengadilan. Daftar ini tidak memuat informasi mengenai yang bersifat pribadi atau di atasnya terdapat yang seharusnya dilindungi karena alasan lainnya. Mohon harap segera hubungi Pengadilan Mahkamah Agung RI terkait.  
Email : [info@arsipputusanmahkamahagung.go.id](mailto:info@arsipputusanmahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-324-3340 ext.318

Halaman 7



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id harusnya merupakan hak Penggugat I selaku konsumen,

serta hingga gugatan ini diajukan unit kendaraan dimaksud pernah ditiptkan pada Polsek Sidoarjo Kota dari tanggal 28 Agustus s/d 12 Oktober 2015, serta PENGGUGAT II dan PENGGUGAT I tidak pernah bisa menikmati dan menggunakan kendaraan *a quo* sehingga telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT II dan PENGGUGAT I yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari x 44 hari = Rp 44.000.000,- (Empat Puluh Empat Juta Rupiah) ;

22 Bahwa kemudian ternyata sejak tanggal 12 Oktober 2015; unit kendaraan *a quo* telah dipindahkan penitipannya oleh penerima kuasa TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada Polda Jawa Timur, dan hingga diajukannya gugatan ini unit kendaraan *a quo* tidak pernah dikembalikan kepada PENGGUGAT I dan/atau PENGGUGAT II sehingga telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari sejak tanggal 12 Oktober 2015 hingga dikembalikannya unit kendaraan *a quo* oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT II

23 Bahwa tindakan penyitaan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan kuasa yang diserahkan oleh Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 28 Agustus 2015 tersebut, telah bertentangan dengan Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

24 Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang meminta agar Penggugat II atau Penggugat I melunasi keseluruhan cicilan yang masih berjalan hingga September 2016 adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

25 Bahwa kemudian pada saat PENGGUGAT II mau melakukan cicilan pada bulan Oktober 2015, ternyata pembayaran cicilan sudah tidak bisa dilakukan baik oleh PENGGUGAT II atau PENGGUGAT I karena rekening pembayaran PENGGUGAT II telah diblokir secara sepihak oleh TERGUGAT I tanpa persetujuan dan sepengetahuan PENGGUGAT II

26 Bahwa berdasarkan uraian kejadian diatas TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut merupakan bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah menimbulkan kerugian yang sangat nyata terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

27 Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bertindak sewenang-wenang kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT beserta kedua anak PENGGUGAT II telah menimbulkan kerugian immaterial sehingga sudah sepihak apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum secara tanggung renteng mengganti kerugian material kepada PENGGUGAT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan **analkamh Agung Republik Indonesia** apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 4.000.000.000,-  
(Empat Milyard Rupiah)

28 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka sudah sepantasnya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum membayar dwangsom (uang Paksa) apabila tidak menjalankan keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap hingga dibaksakannya isi putusan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II

29 Bahwa agar tidak ada perbuatan hukum lain yang dapat dilakukan terhadap unit kendaraan berupa Honda Mobil Odyssey dengan Nomor Polisi L 1734 RZ dengan nomor mesin F23Z42001555 dan nomor rangka JHMRA68501C201570 warna Biru Metalik atas nama I Soetopo sudah sepatutnya untuk diletakkan sita jaminan atas unit kendaraan *a quo*

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II memohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

### V. TUNTUTAN

#### DALAM PROVISI:

- 1 Menetapkan Terlebih dahulu Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) terhadap: 1 (satu) unit Mobil Honda Mobil Odyssey dengan Nomor Polisi L 1734 RZ dengan nomor mesin F23Z42001555 dan nomor rangka JHMRA68501C201570 warna Biru Metalik atas nama I Soetopo
- 2 Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengembalikan 1 (satu) unit Mobil Honda Mobil Odyssey dengan Nomor Polisi L 1734 RZ dengan nomor mesin F23Z42001555 dan nomor rangka JHMRA68501C201570 warna Biru Metalik atas nama I Soetopo kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dalam saat ini berada dalam penguasaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II
- 3 Menetapkan terlebih dahulu menunda pelaksanaan cicilan pembiayaan dengan jaminan fidusia atas 1 (satu) unit kendaraan Honda Odyssey dengan Nomor Polisi L 1734 RZ dengan nomor mesin F23Z42001555 dan nomor rangka JHMRA68501C201570 warna Biru Metalik atas nama I Soetopo dari Penggugat I kepada Tergugat I sejak Bulan Oktober 2015 hingga pembayaran cicilan bulan September 2016 hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini

#### DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II secara keseluruhan.

Halama 9 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2013/PN.Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 1001/PUU/2015  
TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

- 3 Menyatakan batal demi hukum surat Berita Acara Penitipan Kendaraan tanggal 28 Agustus 2015 antara Eka Supiandi dengan Dimus Mulia;
- 4 Menyatakan Surat Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia dengan Nomor Perjanjian: 014/0407000296/95 tertanggal 16 Nopember 2011 antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I adalah sah menurut hukum;
- 5 Menyatakan secara hukum tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT I dalam pelaksanaan eksekusi unit kendaraan *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum dan sebagai perbuatan eksekusi yang cacat hukum
- 6 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materil kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, Rp 44.000.000,- + Rp Rp 6.999.000 = Rp. 50.999.000,- (lima puluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh ribu rupiah)
- 7 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari sejak mobil diambil/diezekusi paksa oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT I pada tanggal 12 Oktober 2015 hingga diserahkan unit kendaraan *a quo* oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I
- 8 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian immateril kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- 9 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar tung paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan dalam perkara ini oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- 10 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau pihak ketiga lainnya (uit voerbaar bij voorraad);
- 11 Membebaskan seluruh biaya dalam perkara ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditemukan untuk para penggugat datang menghadap kuasanya NOOR AUFU, SH dan SP WIBOWO SH.MH sedangkan untuk





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2 bahwa perbuatan Penggugat I dan Penggugat II yang dengan sengaja tidak membayar angsuran dari fasilitas pembiayaan yang diberikan dari Tergugat I, malah mengajukan gugatan dengan mendalilkan pasal 1365 KUHPerdara, terlebih lagi mendalilkan tidak mengetahui adanya Jaminan Fidusia adalah hal yang mengada-ada;

3 bahwa obyek PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA adalah mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna : Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor Mesin : F23Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I 10111371, STNK atas nama : I. SOETOPO.

Bahwa BPKB saat ini dalam penguasaan Tergugat I karena Tergugat I adalah pihak yang membiayai pembelian Kendaraan sekaligus selaku Penerima Fidusia, maka **dalil Penggugat I sebagai Pemilik Obyek Jaminan Fidusia adalah dalil yang kabur, karena dengan adanya jaminan Fidusia maka hak kepemilikan atas objek Jaminan Fidusia ada pada Penggugat I selaku Penerima Fidusia hingga berakhirnya PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA** aquo;

Dengan demikian dalil tersebut merupakan dalil yang kabur serta mengada-ada, sehingga sepatutnya dan sepatutnya gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak dan dikesampingkan.

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1 bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara ini serta menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
- 2 bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II, kecuali yang dianggap benar oleh Para Tergugat;
- 3 bahwa benar dalil Penggugat I dan Penggugat II pada halaman 4 poin 1, dimana antara Penggugat I dengan Tergugat I terikat dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PERBIAYAAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA

tertanggal 01 September 2014, Nomor Perjanjian :  
01.400.407.00.029609.5, Nomor Lagganan :400.01008722.9,  
dengan nilai hutang secara keseluruhan sebesar Rp.113.544.000,-  
(seratus tiga belas juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan  
diangsur sebanyak 24 (dua puluh empat) kali, dengan pembayaran  
angsuran setiap bulannya sebesar Rp.4.731.000,- (empat juta tujuh  
ratus tiga puluh satu ribu rupiah) atas objek jaminan fidusia berupa  
mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna :  
Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor  
Mesin : F25Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I  
10111371, STNK atas nama : L SOETOPO.

4 bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 poin 2 adalah tidak benar dan  
keliru dengan penjelasan sebagai berikut :

- bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I sepakat mengikatkan diri dalam PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA tertanggal 01 September 2014, Nomor Perjanjian : 01.400.407.00.029609.5, Nomor Lagganan :400.01008722.9, dimana Penggugat I telah setuju dan menandatangani serta menyerahkan seluruh dokumen persyaratan kredit antara lain : Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia, Surat Pernyataan Bersama, Surat Pernyataan dan Kuasa, Surat Kuasa, Surat Pernyataan;
- - bahwa Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia telah di tidak lanjut dengan adanya Akta Jaminan Fidusia No.139 tanggal 12 September 2014 yang dibuat oleh Notaris PPAT Mirza Rengga Putra SH.Mkn dan telah didaftarkan di Kementerian Hukum Dan HAM dengan dikeluarkannya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W15.00922541.LAH.05.01 Tahun 2014 tanggal 26 September 2014;
- bahwa Faktanya Bukti Kendaraan adalah BPKB dan BPKB saat ini ada pada Tergugat I sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban Penggugat I sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan dimana Penggugat I selaku debitur;

Halawa 13 dari 28 perkara No. 2011/Pdt.G/2013/PN.Sda

### Diseminasi

Putusan Mahkamah Agung dapat diakses secara terbuka untuk selagi mencantumkan informasi yang terdapat di atas sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan. |  
Silahkan hubungi Admin Sistem Informasi yang bertugas pada area IT atau informasi yang bersangkutan jika ternyata belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepala Bidang Sistem Informasi Mahkamah Agung RI sesuai:  
Email : [informatika@mahkamahagung.go.id](mailto:informatika@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-324-3240 ext.318



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) jelas Perjanjian tersebut diatas adalah Perjanjian yang tunduk akan ketentuan Pembiayaan, dalam hal ini UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka dengan demikian UU No. 42 Tahun 1999 yang berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat I dan Tergugat I dalam Pembiayaan Pembelian Kendaraan ;

5. bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II pada halaman 4 poin 3 adalah tidak benar, bahwasannya Penggugat I telah memberikan kuasa kepada pihak Tergugat I tertanggal 01 September 2014 untuk membuat dan menandatangani Akta Jaminan Fidusia, hal tersebut adalah suatu kewajaran dalam perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia sebagai bentuk efisiensi dalam dunia bisnis dan bukan merupakan bentuk klausula baku, karena Penggugat sendiri yang secara sadar telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menandatangani dan mengurus pembuatan Akta Jaminan Fidusia di Notaris;
- 6 bahwa dalil Penggugat I dan Penggugat II pada halaman 5 poin 4 adalah tidak benar, sebagaimana uraian Para Tergugat diatas bahwasannya Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia telah di tindak lanjuti dengan adanya Akta Jaminan Fidusia No.139 tanggal 12 September 2014 yang dibuat oleh Notaris PPAT Mirza Rengga Putra SH.Mkn dan telah didaftarkan di Kementerian Hukum Dan HAM dengan dikeluarkanya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W15.00922541.AH.05.01 Tahun 2014 tanggal 26 September 2014;
- 7 bahwa tindakan Tergugat I melakukan penagihan dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II sering kali menunggak angsuran (tidak teratur membayar angsuran) dan tidak mengindahkan surat tagihan yang dikirim oleh Tergugat I, sedangkan menyakut angsuran yang dibayarkan pada tanggal 29 Mei 2015 melalui Internet Banking BCA sebesar Rp.29.999.000,- (dua puluh Sembilan juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) telah ditolak dan tidak dapat diproses oleh managemen sistem pembayaran milik Tergugat I dikarenakan telah melewati batas waktu dan kredit/pembiayaan atas nama Penggugat I telah dinyatakan macet, dimana uang tersebut telah dikembalikan/ditransfer kembali kepada Penggugat;
- 8 bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 UU No.42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia, bahwasannya apabila pemberi fidusia cedera janji, maka sebagai Penerima Fidusia Tergugat I berhak melakukan eksekusi atas objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri sebagaimana amanat title eksekutorial (irah-irah) yang tertulis dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, dan hal tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 011/P/2019, dengan nilai hutang secara keseluruhan sebesar Rp.113.544.000,- (seratus tiga belas juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan diangsur sebanyak 24 (dua puluh empat) kali, dengan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp.4.731.000,- (empat juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah) atas objek jaminan fidusia berupa mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna : Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor Mesin : F23Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I 10111371, STNK atas nama : I. SOETOPO;

- 4 bahwa atas permintaan Para Tergugat Rekonpensi agar Penggugat I Rekonpensi membayar mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna : Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor Mesin : F23Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I 10111371, STNK atas nama : I. SOETOPO, melalui mekanisme pembiayaan dengan jaminan fidusia, dimana Tergugat I Rekonpensi berkewajiban membayar secara angsuran dan menurut ketentuan **Undang-undang 42 Tahun 1999 Tergugat I Rekonpensi selaku Pemberi Fidusia didudukan sebagai Penyewa selama angsuran belum lunas**, karena bukti kepemilikan Mobil adalah BPKB yang ada dalam penguasaan Penggugat I Rekonpensi selaku Penerima Fidusia ;
- 5 bahwa ternyata faktanya Para Tergugat Rekonpensi tidak membayar angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga **Para Tergugat Rekonpensi patut dinyatakan cidera janji (wanprestasi)** kepada Penggugat I Rekonpensi, oleh karenanya sangat patutlah juga Tergugat Rekonpensi dihukum menyerahkan barang jaminan Fidusia berupa mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna : Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor Mesin : F23Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I 10111371, STNK atas nama : I. SOETOPO kepada Penggugat I Rekonpensi dalam kondisi baik;
- 6 bahwa akibat Perbuatan wanprestasi Para Tergugat Rekonpensi tersebut Penggugat I Rekonpensi tidak dapat memutarakan modal, dan dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia telah diterbitkan Sertifikat Fidusia terhadap Jaminan Fidusia, dimana Sertifikat Fidusia tersebut mengandung **Irah-Irah** dimana kedudukannya sama dengan Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang memberikan kewenangan kepada Penggugat I Rekonpensi untuk melakukan penjualan obyek jaminan fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya;
- 7 bahwa akibat Perbuatan wanprestasi Para Tergugat Rekonpensi, maka Para Tergugat Rekonpensi sudah sepatutnya dihukum untuk membayar kerugian materil dan

16



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 38/2013/PT.3B/2013/PPN.Sila  
Rp. 113.544.000,- (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta  
lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat  
I Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :

### MATERIL :

- 1 mobil Honda Odyssey T : 2.3 A/T TON MB, Tahun : 2001, Warna : Biru Metalik, Nomor Rangka : JHMRA68501C201570, Nomor Mesin : F23Z42001555, Nomor Polisi : L 1734 RZ, Nomor BPKB : I 10111371, STNK atas nama : I. SOETOPO seharga Rp.113.544.000,- (seratus tiga belas juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah);
- 2 Akibat gugatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat Rekonpensi, dimana gugatan ada karena kelalaian Para Tergugat Rekonpensi sehingga Para Penggugat Rekonpensi harus menyewa Pengacara atau Konsultan Hukum sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

### IMMATERIL :

Berkurangnya kepercayaan serta harkat dan martabat Penggugat Rekonpensi selaku lembaga pembiayaan yang dinilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard rupiah);

- 8 bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonpensi Penggugat I Rekonpensi ini tidak sia-sia maka Penggugat I Rekonpensi mohon agar diletakkan Sita Jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonpensi, yang ada saat ini maupun yang diketemukan dikemudian hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan permohonan sita jaminan akan diajukan tersendiri pada saat proses perkara berjalan di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
- 9 bahwa apabila Para Tergugat Rekonpensi mengulur-ulur waktu dalam menjalankan isi putusan, maka sudah sewajarnya Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang keterlambatan/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini;
- 10 bahwa karena gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti yang otentik, maka sudah sepatutnya putusan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding kasasi maupun perlawanan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut :

Halama 17 dari 28 perkara No. 2013/Pb.G/2013/PPN.Sila





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan Mahkamah Agung No. 10/Pdt.G/2013/PPN.Sda Rekonsensi untuk membayar uang keterlambatan/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini;
- 7 Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonsensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;

### DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum kepada Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi / Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

### Atau

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara aquo berpendapat lain Mohon agar memberikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan atas Eksepsi / Replik tertanggal 09 Februari 2016, kemudian Tergugat mengajukan pula Dupliknya tertanggal 16 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat yaitu yang ditandai dengan P.I-P.II-1 S/d P.I- P.II-13 bermaterai cukup ;

- 1 Foto Copy Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia, diberi tanda bukti P1-P II-1 ;
- 2 Foto Copy Syarat dan ketentuan Umum Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia, diberi tanda bukti P1-P 11- 2 ;
- 3 Foto Copy Surat Pernyataan bersama diberi tanda bukti P1-P 11- 3 ;
- 4 Foto Copy Surat keterangan No : 0222/PKP/SPC/X/2015 diberi tanda bukti P1-P 11- 4 ;
- 5 Foto Copy Surat keterangan No : 0221/PKP/SPC/X/2015 diberi tanda bukti P1-P 11- 5 ;
- 6 Foto Copy Surat Pemberitahuan dari ERGUGAT I pada tanggal 13 November 2015 diberi tanda bukti P1-P 11- 6 ;
- 7 Foto Copy Schedule Pembayaran, diberi tanda bukti P1-P 11- 7 ;
- 8 Foto Copy History Pembayaran, diberi tanda bukti P1-P 11- 8 ;
- 9 Foto Copy Kartu Pelanggan atas nama PENGGUGAT, II, diberi tanda bukti P1-P 11- 10 ;
- 10 Foto Copy Surat Pemberitahuan kepada Pimpinan Cabang ACC, diberi tanda bukti P1-P 11- 11 ;

Halawa 19 dari 28 perkara No. 2011/Pdt.G/2013/PPN.Sda

#### Disusun

Pengembangan Mahkamah Agung Republik Indonesia bertujuan untuk selalu menyediakan informasi yang benar dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan ;  
Di bawah ini Anda menemukan halaman informasi yang berkaitan pada atau di atas informasi yang sebelumnya ada, untuk lebih jelasnya, Anda dapat mengklik tautan yang tertera pada bagian atas halaman ini ;  
Email : [info@mahkamahagung.go.id](mailto:info@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-324-3240 ext.318







## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang digugatnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

### **DALAM KONVENSI :**

Menimbang, bahwa ada 4 (empat) hal pokok yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Menyatakan surat perjanjian pembiayaan dengan jaminan Fidusia No : 01400407000296095 tertanggal 16 Nopember 2011 antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat I dalam melaksanakan Eksekusi satu unit kendaraan Honda Odyssey No Pol L 1734 RZ cacat hukum ;
4. Menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi materil sejumlah Rp. 50.999.000,- (lima puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya telah mengajukan permohonan untuk diberikan putusan Provisi yaitu sebagaimana yang termuat dalam Surat Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas permohonan putusan Provisi tersebut tentang pengembalian I (satu) unit Mobil Honda Odyssey No.Pol L 1734 RZ kepada Penggugat I dan Penggugat II dan penetapan penundaan cicilan pembiayaan dengan jaminan Fidusia atas kendaraan Aquo sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan cicilan bulan septembar 2016 hingga adanya putusan Aquo mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut Pengadilan berpendapat bahwa selama proses persidangan perkara tersebut Pengadilan tidak menemukan alasan-alasan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk memberikan putusan Provisi, oleh karena itu tuntutan tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat para tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan rekonsensi ;

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa adapun isi Eksepsi para Tergugat dalam jawabannya tertanggal 1 Februari 2016 yang dapat disimpulkan sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung ( Obscur Libels ) karena dalil penggugat dalam gugatannya saling bertentangan ;

Menimbang, bahwa sebaliknya penggugat dalam Repliknya atas Eksepsi tersebut diatas mengemukakan bahwa gugatan penggugat sudah benar, sepanjang itu penggugat sebagai pemilik obyek jaminan fidusia yaitu satu unit Mobil Honda Odyssey No Pol L 1734 RZ ;

Menimbang, bahwa dari dua alasan hukum tersebut diatas , pengadilan berpendapat bahwa gugatan penggugat jelas, terang dan telah memenuhi persyaratan hukum formal oleh karena isi Eksepsi para Tergugat dinilai tidak berdasar dan berlawanan hukum maka Eksepsi tersebut harus dikesampingkan ;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut para tergugat menyangkal dengan mengemukakan alasan – alasan hukumnya, karenanya penggugat harus membuktikan dalil dalil gugatannya, sebaliknya para tergugat dapat mengajukan bukti lawan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dasar gugatannya, penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti Surat P.I – P.II-1 s/d P.II-11 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama AGISTA NUGRAHANI, SITI AZIZAH, sebaliknya untuk menguatkan dasar sangkalannya para tergugat dipersidangan mengajukan bukti surat TI-TII-1 s/d TI-TII-13 ;

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas dalil penggugat tersebut pengadilan terlebih dahulu perlu menilai dan menentukan hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.I-P.II-1 dan bukti surat TI.TII-12 serta bukti P.I.P.II-3 maka jelaslah antara penggugat I dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum perjanjian pembiayaan dengan jaminan Fidusia, dimana obyek Jaminan Fidusia berupa satu unit Mobil merek Honda Odyssey No.Pol L, 1734 RZ ;

Menimbang, bahwa dari hubungan hukum tersebut diatas, maka menurut hukum Fidusia adalah pemindahan milik secara kepercayaan namun sesungguhnya hak tersebut hanya suatu jaminan atas suatu hutang, sehingga dengan demikian pemindahan / berfihnya hak atas obyek fidusia pada penggugat setelah penggugat membayar uang cicilan terakhir atas perjanjian pembiayaan dengan jaminan Fidusia kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas perjanjian pembiayaan tersebut apakah penggugat telah memenuhi kewajiban hukumnya, sehingga penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan

Halama 23 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2013/PN.Sda

#### Disusun

Departemen Mahkamah Agung Republik Indonesia bertujuan untuk selalu menyediakan informasi yang akurat dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk transparan publik, komparatif dan akuntabilitas pelaksanaan tugas peradilan ;  
Dalam hal tidak ditemukan material informasi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka hal-hal tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh Mahkamah Agung RI selaku  
Email : [keperdataan@mahkamahagung.go.id](mailto:keperdataan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384-2340 ext.218



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/tergugat telah menarik kembali / menyita mobil Honda

Odyssey milik penggugat secara paksa ;

Menimbang, bahwa dari bukti PLPII-4,5,6 dan bukti PLPII-1 dan bukti TII-14 maka Majelis mendapatkan asumsi penggugat dalam membayar cicilan dalam setiap bulanya tidak sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, karena dari bukti PLPII-4, Penggugat telah membayar uang cicilan sejumlah Rp.29.999.000,- tanpa rincian untuk cicilan berapa bulan, namun jika dihitung dari dimulainya perjanjian sampai dengan pembayaran cicilan adalah 8 bulan yaitu 8 X dalam setiap bulanya Rp. 4.731.000,- = Rp.37.848.000,- sedangkan penggugat membayar Rp.29.999.000,- demikian pula dari bukti PLPII-5 Surat keterangan bahwa penggugat telah membayar Rp.18.924.000,- dalam bulan September 2015, namun dari bukti TII-14 yang menerangkan bahwa uang sejumlah Rp.18.924.000,- telah dikembalikan kepada Penggugat, karena Penggugat dianggap terlambat dalam memenuhi kewajibannya oleh karena itu Pengadilan berpendapat bahwa penggugat dalam melaksanakan prestasinya dalam perjanjian yang telah disepakati tidak sesuai dengan jadwal waktu yang ditentukan dan menurut hukum keadaan yang demikian penggugat dapat dikwalifikasi telah Wan Prestasi ;

Menimbang, bahwa sepanjang tindakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan penarikan kendaraan Honda Odyssey No.Pol L-1734 RZ yang selanjutnya kendaraan tersebut ditiptikan atau diamankan di Kantor Polisi Sektor Sidoarjo kota, menurut perjanjian tindakan tergugat tersebut dibenarkan , ( Bukti PLPII-1) sepanjang itu sesungguhnya mobil Honda Odyssey tersebut bukanlah milik penggugat namun milik Tergugat I sebagai jaminan hutang penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian hukum tersebut diatas, maka tindakan para tergugat menarik kembali mobil Honda Odyssey disamping sebagai miliknya dan tindakan Tergugat diatur dalam perjanjian sehingga tindakan tersebut bukanlah tindakan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan tidak terbuktinya para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan-tuntutan penggugat / petitem penggugat yang lainnya/ seluruhnya haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan penggugat, maka pihak penggugat yang dikalahkan dalam perkara ini harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

### DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawabannya tertanggal 1 Februari 2016 telah mengajukan gugatan Rekonvensi, adapun isi gugatan Rekonvensi tersebut adalah sebagai dalam gugatan Rekonvensi para Tergugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai tuntutan penggugat Rekonvensi / para tergugat Konvensi mohon untuk dinyatakan tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah Wanprestasi. Pengadilan berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi bahwa penggugat Konvensi telah Wanprestasi, oleh karena itu tuntutan penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan :

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya tergugat Rekonvensi Wanprestasi serta tuntutan penggugat Rekonvensi tentang ganti rugi Materil dan Imateril yang harus dibayar oleh para tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, pengadilan berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak berdasar dan beralasan hukum, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak karena berdasarkan jawaban-jawaban para pihak telah terbukti pada tanggal 28 Agustus 2015 mobil Honda Odyssey telah ditarik oleh Penggugat Rekonvensi menitipkan kendaraan tersebut di Polsek Sidoarjo Kota dengan demikian kendaraan tersebut tidak lagi dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa tentang penuntutan penggantian biaya penyewa pengacara atau konsultan hukum harus dikesampingkan karena seseorang dalam beracara di pengadilan tidak harus didampingi atau menguasakan kepada pengacara , demikian pula tentang tuntutan kerugian Imateril dari akibat Penggugat Konvensi menggugat tergugat Konvensi sehingga harkat dan martabat tergugat Konvensi tercemar dengan berkurangnya kepercayaan sebagai Lembaga pembiayaan, Pengadilan berpendapat bahwa perasaan atau anggapan berkurangnya kepercayaan atas dirinya atau pencemaran bukan rasa malu karena adanya akibat aksi perdata dari pihak lain bukanlah sesuatu yang melanggar hukum, mengingat suatu aksi perdata adalah hak setiap orang yang notabene kepentingannya merasa dilanggar oleh pihak lain in casu tergugat konvensi / Penggugat Rekonvensi dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu tuntutan tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sepanjang petitem penggugat Rekonvensi yang mohon agar tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan barang jaminan Fidusia berupa mobil Honda Odyssey No.Pol L 1734 RZ ;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya tergugat Rekonvensi wanprestasi dan dikaitkan dengan tuntutan tersebut diatas, maka tuntutan tersebut mengandung arti bahwa penggugat rekonvensi menginginkan perjanjian pembiayaan dengan jaminan Fidusia yang dibuat antara penggugat Rekonvensi dengan tergugat Rekonvensi untuk dibatalkan , pendapat pengadilan tersebut bertujuan untuk penyelesaian secara tuntas, sekalipun tidak diminta oleh penggugat Rekonvensi, hal tersebut masih dalam batas-batas posita yang dikehendaki penggugat Rekonvensi ;

Bahwa pembatalan perjanjian karena salah satu pihak wanprestasi telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa karena adanya Wanprestasi, maka

Halansi 25 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2013/PN.Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) tentang pembatalan perjanjian oleh karena itu tuntutan penggugat Rekonvensi dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sepanjang petitum penggugat Rekonvensi tentang Sita Jaminan, Dwangsom dan putusan dapat dijalankan lebih dahulu Pengadilan berpendapat bahwa tuntutan Sita Jaminan dan putusan dapat dijalankan lebih dahulu haruslah dikesampingkan karena pengadilan tidak menemukan hal-hal sebagai dasar untuk melakukan penyitaan dan tidak menemukan hal-hal yang bersifat Eksepsional untuk mengabalkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, sedangkan tuntutan dwangsom dipandang IRRELEVANT untuk dipertimbangkan karena sebagaimana telah terungkap dari jawaban para pihak, barang jaminan Fidusia tidak berada dalam penguasaan tergugat Rekonvensi, oleh karena itu tuntutan tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dalam kaitannya satu dengan yang lainnya, maka gugatan Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkan sebagian gugatan Rekonvensi, maka pihak tergugat Rekonvensi yang dikalahkan dalam perkara ini harus membayar biaya perkara yang dalam gugatan Rekonvensi ini dinilai Nihil ;

Memperhatikan ketentuan dan perundang – Undangan yang berkenaan dengan perkara ini ;

### MENGADILI :

#### DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat ;

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM REKONVENSI :

- Mengabalkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan para Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi ;
- Membatalkan perjanjian pembiayaan dengan jaminan Fidusia No : 139 tanggal 12 September 2014, dibuat dihadapan Notaris MIRZA RENGGA PUTRA, SHLMKn ;
- Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya ;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.841.000,- (delapan ratus ribu empat puluh satu ribu rupiah ) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada hari Selasa tanggal 03 Mei 2016 oleh kami YOHANES HERO SUJAYA, SH.MH sebagai Hakim Ketua JAUHARI, SH dan NOVA FLORY BUNDA, SH.M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 195/Pdt.G/2015/PN.Sda tanggal : 21 Oktober 2015 Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal : 24 Mei 2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut didampingi TRISNO, SH Panitera Pengganti serta dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa Hukum Tergugat ;

Hakim Ketua,

Hakim Anggota ;

td

td

YOHANES HERO SUJAYA, SH.MH

JAUHARI, SH

td

NOVA FLORY BUNDA, SH.M.Hum

Panitera Pengganti ;

td

TRISNO, SH

Halama 27 dari 28 perkara No. 201/Pdt.G/2015/PN.Sda

