

---

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT TERKAIT  
PENYALAHGUNAAN AKTA KUASA PERSETUJUAN KREDIT YANG  
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS TANPA PERSETUJUAN PEMILIK  
SERTIPIKAT**

**Tiur Mauli<sup>1</sup>, Maman Sudirman<sup>2</sup>, Wira Francisca<sup>3</sup>**

Universitas Jayabaya, Jakarta

Email: tmauli92@gmail.com<sup>1</sup>, m.sudirman321@gmail.com<sup>2</sup>, wirafrans@yahoo.com<sup>3</sup>

---

**Abstract**

*Basically, notaries are required to equip themselves by having satisfactory quality educational standards, having the authority to act freely and being able to control themselves. However, in reality, there is still misuse of the Power of Attorney Deed against additional Credit Agreements made by Notaries by making power of attorney deeds to sell without the knowledge of third parties. In this study discusses how the legal consequences and legal protection for misuse of power of attorney deeds against additional credit agreements made by notaries by making power of attorney deeds to sell without the knowledge of third parties. The legal theory used in this study is the theory of legal consequences from R. Soeroso as a supporting theory of the main theory, namely the theory of Legal Protection Theory according to Satjipto Rahardjo. The method used in this study is normative juridical law research. The research approaches used are the Statutory Approach, Conceptual Approach, Analyst Approach, Case Approach and legal material collection techniques. As well as legal material analysis techniques, Grammatical Interpretation and Systematic Interpretation are carried out. As a result of the Law of Misuse of the Power of Attorney Deed against the Additional Credit Agreement made by the Notary Public by making the power of attorney to sell without the knowledge of the third party, namely the position Administrative sanctions can be requested in the form of a written warning to the notary supervisory panel against the Notary who violates it. As for additional legal protection, according to the researcher Against the Owner of the Certificate for Misuse of the Deed of Power of Attorney Credit Agreement Made by a Notary, that the plaintiff can ask the Judge in his lawsuit, which is not to be made an addition to the position as the subject of the lawsuit in the future if one of the defendants later makes legal efforts again. As a form of repressive legal protection for certificate owners as power of attorney.*

**Keywords :** Legal Protection, Power of Attorney, Without Consent.

---

**Abstrak**

Pada dasarnya notaris dituntut untuk membekali diri dengan memiliki kualitas standar pendidikan yang memuaskan, mempunyai kewenangan bertindak secara bebas dan mampu mengendalikan diri. Namun pada kenyataannya masih terdapat penyalahgunaan atas Akta Kuasa terhadap Persetujuan Kredit tambahan yang dibuat oleh Notaris dengan dibuatkannya akta kuasa tanpa sepengetahuan pihak ke tiga. Dalam penelitian ini membahas bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum atas penyalahgunaan akta kuasa terhadap persetujuan kredit tambahan yang dibuat oleh notaris dengan dibuatkannya akta kuasa tanpa sepengetahuan pihak ke tiga. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori akibat hukum dari R. Soeroso sebagai teori pendukung dari teori utama yaitu teori Teori Perlindungan Hukum menurut Menurut Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analisis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum. Serta teknik analisa bahan hukum dilakukan Penafsiran Gramatikal, dan Penafsiran Sistematis. Akibat Hukum penyalahgunaan atas Akta Kuasa terhadap Persetujuan Kredit tambahan yang dibuat oleh Notaris dengan dibuatkannya

akta kuasa tanpa sepengetahuan pihak ke tiga yaitu dapat dimintakan sanksi Administratif jabatan berupa peringatan tertulis kepada majelis pengawas notaris terhadap Notaris yang melanggar tersebut. Adapun tambahan perlindungan hukum menurut peneliti Terhadap Pemilik Sertipikat Atas Penyalahgunaan Akta Kuasa Persetujuan Kredit Yang Dibuat Oleh Notaris bahwa penggugat dapat meminta kepada Hakim dalam gugatannya yaitu tidak dijadikan tambahan yang berkedudukan sebagai subjek gugatan di kemudian hari jika pihak salah satu para tergugat dikemudian waktu melakukan upaya hukum kembali. Sebagai bentuk dari perlindungan hukum represif bagi pemilik sertifikat selaku pemberi kuasa.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Akta Kuasa, Tanpa Persetujuan.

*Corresponding Author; Tiur Mauli*

*E-mail: tmauli92@gmail.com*



## Pendahuluan

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat karena berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum di dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun global. Melalui akta otentik kemudian ditentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat digunakan untuk menghindari terjadinya perselisihan ataupun sengketa dikemudian hari.

Akta otentik berisi mengenai kebenaran beserta keterangan sesuai dengan yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Selain itu Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan dan memastikan bahwa yang termuat dalam akta notaris telah dimengerti dan harus sesuai dengan kehendak para pihak dengan membacakannya sehingga isi dari akta notaris jelas untuk dipahami para pihak serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta.

Dalam hukum romawi kuno berlaku suatu asas bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti bahwa seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya. Akan tetapi dengan terjadinya perkembangan hukum yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan (Andasmita, 1990).

Sehingga apabila seseorang sendiri melakukan perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya. dalam melakukan perbuatan hukum tersebut baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*Lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*Maahtiging*) maupun *Volmach*, yang semuanya itu diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dengan satu perkataan, yakni Kuasa (Andasmita, 1990).

Akta kuasa dalam kaitan perjanjian kredit itu untuk memberikan kepastian hukum secara tertulis dalam akta notarial (Mertokusumo, 1999). Hal itu sebagaimana tertuang dalam penjelasan dari Kuasa itu sendiri berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdata menyebutkan “pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau melekatkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu

perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

Oleh sebab itu perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, menurut Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (Hermansyah, 2020).

Perjanjian kredit pengaturannya di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Undang-undang ini merupakan *lex specialis*. Sedangkan *lex generalis*nya bertopang pada KUHPerdara buku III Bab ke tiga belas tentang pinjam-meminjam, dan juga Bab I sampai dengan Bab IV mengenai ketentuan umum (Hatta, 2006).

Dalam pemberian pembiayaan, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dapat membayar, untuk itu dalam memberikan fasilitas pembiayaan bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan pada asas kehati-hatian yaitu: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condotion of economic* (kondisi ekonomi) dan *Collateral* (jaminan) (Kamello & SH, 2022).

Tidak berfungsinya hukum sebagaimana mestinya di dalam praktik merupakan masalah serius, baik bagi rakyat biasa maupun penguasa. Kebanyakan orang di negara-negara berkembang dalam kehidupan sehari-hari harus menghadapi kekuatiran dan ketidakpastian tentang apa yang mereka alami maupun yang masih akan mereka hadapi (Irianto et al., 2012).

Profesi hukum Notaris sangat membutuhkan moral dan hukum yang tak terpisahkan agar dapat menjalankan tugas profesinya secara profesional tanpa cela dari masyarakat. Oleh karenanya, profesi hukum mengalami perubahan dan perkembangan yang berwujud dalam proses pengilmiah, memasyarakatkan dan memanusiakan profesi.

Di dalam kode etik Jabatan Notaris, diatur bahwa didalam menjalankan tugas jabatannya Notaris harus melaksanakan kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab. Notaris dituntut untuk membekali diri dengan memiliki kualitas standar pendidikan yang memuaskan, mempunyai kewenangan bertindak secara bebas dan mampu mengendalikan diri.

Namun sayangnya masih saja ditemukannya suatu permasalahan terhadap akta kuasa sebagaimana dalam ketentuan yang mengatur tentang akta kuasa sebelumnya, yang dimana peneliti melihat adanya penggunaan akta kuasa yang dibuat oleh Notaris xxx kepada penghadap selaku penerima kuasa atas obyek dengan sertifikat sebagai jaminan pengajuan kredit kepada Bank selaku kreditur dengan akta yang sama namun memiliki isi yang berbeda yang tanpa diketahui oleh si pemilik sertifikat aslinya.

Adapun diawali dengan adanya kerjasama berdasarkan pengajuan perjanjian kredit dimana terdapat 3 (tiga) orang pihak diantaranya memiliki kedudukan yang berbeda dalam pembuatan pengajuan perjanjian kredit kepada Bank. Diantaranya terdapat 2 (dua) orang sebagai

penggugat dalam hal ini pemberi modal dengan pihak ke 3 (tiga) selaku tergugat II (dua) sebagai penerima modal untuk keperluan pekerjaan *project*.

Kemudian untuk melengkapi administrasi maka tergugat II penerima kuasa (debitur) bersama dengan tergugat III mendatangi kediaman para pihak penggugat untuk menyerahkan

Akta Kuasa No.48 Tgl. 31 Oktober 2009 yang dibuat oleh Turut tergugat III (Notaris) untuk ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II pemberi kuasa (debitur). Selanjutnya para pihak hadir di Kantor tergugat I (kreditur) untuk menandatangani Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dengan jangka waktu 7 bulan. Setelah berakhirnya jangka waktu dalam SPPK tersebut muncul persoalan hukum bagi para pihak penggugat dimana adanya penagihan baru yang tidak diketahui sebelumnya oleh para pihak penggugat berdasarkan penjelasan di atas sebelumnya dengan akta yang sama namun isi yang berbeda yang dilakukan oleh pihak tergugat II (dua).

Oleh karena itu dalam penelitian ini peneliti akan menekankan kepada pembahasan mengenai perlindungan terhadap pemilik sertifikat atas obyek yang diajukan sebagai jaminan terhadap pengajuan kredit tambahan tanpa persetujuan pemberi kuasa dalam hal penjelasan sebelumnya dengan akta autentik yang dibuat Notaris dengan pihak, nomor dan tanggal yang sama tetapi memiliki isi yang berbeda berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 529/Pdt.G/2017/PN.MDN dan dengan beberapa tambahan Putusan Pengadilan lainnya.

Berdasarkan penelitian yang ingin peneliti lakukan didasari dengan penelitian tesis terdahulu adalah sebagai berikut:

- a. NUR IMITA DACHLAN, S.H, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dengan Objek Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Kepada Debitur Wanprestasi” yang berisi Notaris menjadi tergugat atau turut tergugat merupakan penyebab minimnya pengetahuan para penghadap, akan makna dari kekuatan mengikat perjanjian yang dibuatnya berdasarkan keinginan para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta autentik. Terlebih jika notaris diminta membuat surat kuasa menjual pada saat pengikatan kredit pemilikan rumah bersubsidi, dalam praktiknya seringkali pemberi kuasa (dalam hal ini Debitur kredit pemilikan rumah bersubsidi) pada saat terjadi wanprestasi debitur tersebut menggugat akta notaris untuk dibatalkan atau dilakukan pembatalan.
- b. SHENDY VIANNI RANGIAN, SH, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Surabaya dengan judul “Pelaksanaan Eksekusi *Grosse* Akta Pengakuan Hutang Dalam Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Perbankan” yang berisi eksekusi terhadap *grosse* akta pengakuan hutang bukanlah eksekusi yang dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap, tapi eksekusi yang

dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat para pihak dan *grosse* akta pengakuan hutang tersebut dapat memiliki kekuatan eksekutorial.

- c. RAHMAT R.P.L. TOBING, SH, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap *Grosse* Akta Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Bank Syariah” yang berisi sulitnya eksekusi jaminan dilakukan untuk penyelesaian kredit macet oleh bank karena akta yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam *grosse* akta pengakuan hutang tersebut masih terdapat klausula-klausula yang bersifat perjanjian yang menimbulkan akibat hukum berupa berubah statusnya menjadi suatu akta otentik perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga eksekusinya hanya dapat dilakukan melalui gugatan perdata biasa.
- d. ROULITA YESVERY SINAGA, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Kuasa Yang Dibuat Sebagai Dasar Pembuatan Akta Pengakuan Hutang”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum para pihak dalam mendapat pemenuhan kewajiban dan haknya terkait Akta Pengakuan Hutang yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa (menjaminkan) serta untuk mengetahui dan menganalisa tanggungjawab Notaris atas Akta Kuasa (menjaminkan) yang dibuat sebagai dasar pembuatan Akta Pengakuan Hutang.
- e. FET CHEN LUWESI, SH, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret dengan Judul “Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan” yang berisi penelitian mengenai kasus akta pengakuan hutang yang cacat secara yuridis sehingga mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

Dari penelitian di atas, memiliki perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu terkait akta kuasa persetujuan kredit. Sedangkan persamaan dari penelitian diatas yaitu sama-sama mengenai Akta Kuasa dan Akta Pengakuan Hutang, penjelasan mengenai menjamin perlindungan hukum dan akibat hukum perselisihan ataupun sengketa. Berkaitan dengan latar belakang tersebut diatas, penulis merasa tertarik untuk membahas mengenai perlindungan hukum terkait akta kuasa persetujuan mencari solusi permasalahannya dalam suatu karya ilmiah

dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT TERKAIT PENYALAHGUNAAN AKTA KUASA PERSETUJUAN KREDIT YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS TANPA PERSETUJUAN PEMILIK SERTIPIKAT”.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan itu harus sesuai dan saling mendukung satu dengan yang lainnya, agar suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian karena tujuan dari penelitian adalah untuk mengungkapkan suatu kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten (Ali, 2021).

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Penulisan yang dilakukan melakukan penelitian yuridis normatif, menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto, 2007). Penelitian hukum ini didasari analisi terhadap berbagai peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam tesis ini yaitu seputar peraturan jabatan Notaris, serta dengan sumber-sumber hukum lainnya yang digunakan dalam penelitian ini.

#### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan dari penelitian ini yang menganalisis tentang bagaimana akibat hukum dan tanggungjawab terhadap penyalahgunaan surat persetujuan kredit dengan peraturan yang saling berkaitan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang atau yang dikenal juga sebagai *statute approach*, pendekatan kasus atau *case approach*, pendekatan historis atau *historical approach*, pendekatan komparatif atau *comparative approach* dan pendekatan konseptual atau *conceptual approach* (Marzuki, 2017).

#### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertamanya ini merupakan sumber bahan yang terdiri oleh bahan yang diperoleh dari berbagai sumber atau bahan kepustakaan terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

##### **a. Bahan hukum primer**

Bahan-bahan hukum primer yang berupa ketentuan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang diurut berdasarkan hirarki:

- 1) UUD Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
- 4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

5) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

6) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok Agraria;

7) Yurisprudensi;

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa literatur tertulis yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini. Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar ahli hukum yang telah berbentuk karya tulis atau tercatat (Marzuki, 2017).

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier ialah bahan yang memberikan informasi berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder maupun tersier, contohnya adalah berupa kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

#### **4. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan bahan hukum didapatkan berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk mendapatkan landasan teoritis berupa: hukum positif, pendapat-pendapat atau hasil karya tulis para pihak atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun naskah-naskah resmi.

#### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Analisis berbagai bahan hukum dilaksanakan dengan melakukan penafsiran hukum serta metode konstruksi hukum. Dalam riset ini dipakai beberapa teknik penafsiran hukum, antara lain:

1. Penafsiran gramatikal

Sebagian menyebutnya sebagai penafsiran penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu bahasa (de gramatikale of taalkundige interpretatie). Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, frasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari.

2. Penafsiran sistematis

Penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundangundangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **A. Pengertian Jabatan Notaris**

Berdasarkan ketentuan UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo. UUJN P No. 2 Tahun 2014, Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian mengenai Notaris yang berbunyi sebagai berikut, “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.”

Berdasarkan UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo. UUJN P No. 2 Tahun 2014, pada Pasal 1 angka (1) merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum khusus satu-satunya yang berwenang untuk 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 akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Notaris adalah pejabat umum yang dapat memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat terhadap alat bukti di bidang hukum perdata berupa akta otentik yang tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan negara dan masyarakat yang memberi kepercayaan kepadanya dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Sebaliknya terdapat juga sebutan jabatan Profesi bagi Notaris dimana pendapat Habib Adjie bahwa Notaris adalah suatu pejabat publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, yang berarti satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris harus mengacu kepada UUJN (Adjie, 2004). Selain itu menurut Nusyirwa Notaris adalah orang semi swasta, karena ia tidak bisa bertindak bebas sebagaimana seorang swasta. Ia harus menjunjung tinggi martabatnya, oleh karena itu ia diperkenankan menerima uang jasa (honorarium) untuk setiap pelayanan yang diberikan (Borman, 2019). Menurut Kamus besar bahasa Indonesia Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyetujui berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.

Sebutan Notaris sebagai pejabat Publik, juga dikuatkan oleh pendapat Liliana Toedjosaputro bahwa Notaris juga dapat dikatakan sebagai profesi, karena di dalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus. Keahlian tersebut menuntut pengetahuan luas dan tanggungjawab yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan dari masyarakat. Selain itu Notaris juga mempunyai kode etik dengan sanksi yang tegas apabila dilanggar (Tedjosaputro, 1994).

Selanjutnya, menurut Herlin Budiono bahwa ciri pengembangan profesi Notaris meliputi enam pokok, yaitu: (Budiono, 2018)

- a. Jujur, mandiri, tidak berpihak, dan bertanggung jawab;
- b. Mengutamakan pengabdian pada kepentingan masyarakat dan negara;
- c. Tidak mengacu pamrih (*disinterestedness*);
- d. Rasionalitas yang berarti mengacu kebenaran objektif;
- e. Spesifitas fungsional;
- f. Solidaritas antara sesama rekan dengan tujuan menjaga kualitas dan martabat profesi.

Kewenangan Notaris dalam bahasa Inggris disebut the notary of authority, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut de notary autoriteit. Dalam hal ini mempunyai kaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang Notaris. H.D. Stoud memberikan pendapat mengenai pengertian kewenangan, yaitu kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan

dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik. Dalam pengertian tersebut mengandung dua unsur yaitu, adanya aturan-aturan hukum dan sifat hubungan hukum. Dari kedua unsur tersebut dapat disimpulkan bahwa kewenangan Notaris dikonstruksikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada Notaris untuk membuat akta autentik maupun kekuasaan lainnya (Salim, 2021).

Wewenang yang melekat pada jabatan Notaris sifatnya khusus, yaitu membuat akta otentik. Jabatan Notaris bukanlah jabatan struktural dalam organisasi pemerintahan tetapi wewenang Notaris diberikan oleh Undang-Undang karena Notaris diangkat oleh negara berdasarkan undang-undang jabatan Notaris. Kewenangan Notaris dalam hukum Indonesia memiliki kewenangan yang cukup luas. Kewenangan Notaris ini telah diatur dalam UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo. UUJN P No. 2 Tahun 2014 pada Pasal 15 (Ghansham Anand & Kn, 2018).

Berikutnya mengenai Hak dan kewajiban Notaris sebagaimana yang terdapat pada UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo. UUJN P No. 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Apabila ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka akan dikenakan sanksi kepada Notaris (Mertokusumo, 2005).

Selain itu terdapat juga mengenai Larangan bagi Jabatan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris sebagaimana yang diatur dalam UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo. UUJN P No. 2 Tahun 2014 pada Pasal 17 jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

#### **B. Kewenangan, Kewajiban Dan Tanggungjawab Notaris**

Selanjutnya pada penjelasan poin c ini maka akan diawali dengan Kewenangan Notaris dalam bertindak atau menjalankan jabatannya sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (1), (2), (3) UUJNP No. 2 Tahun 2014 Jo. UUJN No. 30 Tahun 2004, dimana Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan di dalam peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta otentik. UUJN menjadikan Notaris sebagai pejabat publik, sehingga akibat hukumnya dalam akta Notaris mendapat kedudukan yang otentik dan mempunyai sifat eksekutorial. Kekuatan keotentikan suatu akta Notaris bukan dikarenakan proses pembuatan akta tersebut didasarkan kepada bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata adalah "suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana tempat akta itu diperbuat" (Indonesia, n.d.).

Selain itu dari suatu Kewenangan yang diatur pada judul Pasal 15 UUJNP No. 2 Tahun 2014 Jo. UUJN No. 30 Tahun 2004, yang juga terdapat kewenangan dalam arti khusus lainnya juga diatur dalam Pasal 16 ayat (3) UUJN, Yaitu dalam membuat akta in originali dapat dibuat lebih dari 1(satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua mengenai: (Darus, 2017)

1. Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun
2. Penawaran pembayaran tunai

3. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
4. Akta kuasa
5. Akta keterangan kepemilikan; dan
6. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya menurut kewenangan lainnya bagi Notaris yang juga diatur dalam Pasal 51 UUJNP No. 2 Tahun 2014 Jo. UUJN No. 30 Tahun 2004, dimana Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah di tandatangani. Selain mempunyai kewenangan umum dan kewenangan khusus, Notaris juga mempunyai kewenangan yang diatur kemudian, sebagaimana Dalam ayat (3) dikatakan bahwa Notaris mempunyai kewenangan lainnya yang disebutkan di dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN (SEPTRIANA, 2021).

Berikutnya mengenai kewajiban bagi seorang yang menjabat sebagai Notaris harus mampu melaksanakan kewenangannya sesuai dengan kewajiban yang harus dipenuhi atau dilaksanakan berdasarkan UUJN No.30 Tahun 2004 Jo UUJNP No. 2 Tahun 2014 pada dan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (KLB INI) 2015 yang bahwa jika suatu kewajiban tidak dilakukan atau dipenuhi maka akan lahir tanggung jawab hukum maupun tanggung-gugat hukum (Adjie & Sesung, 2020).

Kewajiban Notaris dalam menjaga kehormatan jabatan secara tegas telah diatur pada Perubahan Kode Etik Notaris KLBINI 2015 dan juga kewajiban Notaris dalam membuat akta autentik yang ditentukan berdasarkan UUJN No.30 Tahun 2004 Jo UUJNP No. 2 Tahun 2014 pada Pasal 16 tentang kewajiban Notaris. Adapun kewajiban Notaris yang diatur berdasarkan UUJN No.30 Tahun 2004 Jo UUJNP No. 2 Tahun 2014 sebagai berikut;

1. Kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUJN No. 30 Tahun 2004 (Jo)

UUJNP No. 2 tahun 2014:

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Meletakkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

- f) 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;
- g) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i 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;
- k) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan; m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- m) Menerima magang calon Notaris.

2. Selanjutnya Kewajiban Notaris dalam menjaga etik jabatan berdasarkan Kode Etik Notaris KLBINI 2015 sebagai berikut;

- a) Menurut Pasal 1 angka 10 kewajiban adalah sikap, perilaku, perbuatan, atau tindakan yang harus dilakukan anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga notariat dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.
- b) Kewajiban Notaris dalam Pasal 3, yaitu Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib;
- 1) Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
  - 2) Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
  - 3) Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.
  - 4) Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
  - 5) Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
  - 6) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
  - 7) Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut hononarium.
  - 8) Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari - hari.
  - 9) Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, atau 200 cm x 80 cm, yang memuat:
    - a) Nama lengkap dan gelar yang sah;
    - b) Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
    - c) Tempat kedudukan;
    - d) Alamat kantor dan nomor telepon / fax.

Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

- 10) Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan;
- 11) Menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan.
- 12) Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
- 13) Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
- 14) Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan.
- 15) Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
- 16) Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
- 17) Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
- 18) Membuat akta dalam batas jumlah kewajaran untuk menjalankan peraturan Perundang-Undangan tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Kemudian mengenai hal Dalam memberikan pelayanan, seorang Notaris selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban nuraninya mempunyai peranan strategis dalam menciptakan kepastian hukum sesuai dengan tugas dan wewenangnyanya dimana kepastian hukum sangat diperlukan oleh Masyarakat (Abdulkadir, 2006). Menurut pendapat Sudarsono tanggung jawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayakannya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggung jawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggung jawab adalah tindakan yang sungguh-

sebenarnya manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas (Sudarsono, 2012).

Berdasarkan UUJN, telah diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris, apabila telah melakukan pelanggaran. Notaris wajib bertanggungjawab atas apa yang telah diperbuat, yang karena perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Notaris dalam hal melakukan kesalahan harus bertanggungjawab atas apa yang telah dilakukan. Tanggung jawab tersebut dapat berupa pertanggungjawaban administrasi, dan pertanggungjawaban perdata.

#### 1. Tanggungjawab Administrasi

Berdasarkan hukum administrasi, Notaris diberikan kewenangan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris yang tidak menjalankan tugas dan kewajibannya dengan baik dan benar, maka akan menimbulkan akibat hukum, yang dapat berdampak pada akta yang dibuatnya, sehingga akta yang dibuat Notaris dapat berubah menjadi akta dibawah tangan, dan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Tanggungjawab Notaris secara administrasi telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris No 2 Tahun 2014. Tanggungjawab ini sangat berkaitan dengan tugas, jabatan dan kewenangan Notaris. Selain untuk membuat akta otentik, Notaris juga ditugaskan dan bertanggungjawab untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Tanggungjawab administrasi Notaris akan muncul dan berlaku apabila Notaris tidak menjalankan kewajiban-kewajibannya sebagai Notaris. F.R. Bothlingk berpendapat bahwa pejabat atau wakil bertanggungjawab sepenuhnya ketika ia menyalahgunakan situasi dengan melakukan tindakan amoralnya sendiri terhadap kepentingan pihak ketiga. Seorang bertanggungjawab secara pribadi terhadap pihak ketiga atau dengan itikad buruk atau dengan sangat ceroboh, yakni melakukan tindakan mal-administrasi (Darus, 2020).

#### 2. Tanggungjawab Perdata

Berhubungan dengan wewenangnya, apabila Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Berhubungan dengan wewenangnya, apabila Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, dapat menggugat secara perdata Notaris tersebut ke pengadilan negeri (Darus, 2020).

Pertanggung jawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan Pengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukan seseorang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kiblatnya hukum perdata indonesia dan juga kiblat dalam hukum yang berkenaan dengan kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan

hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan, yaitu ganti rugi umum dan ganti rugi khusus (Darus, 2020).

### C. Pengertian Perjanjian

Di dalam sistem hukum Indonesia, perikatan ditempatkan dalam Buku *III Het Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi Kitab Undang-Undang Perdata, di dalam buku ini selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) tentang Perikatan (*van verbinten*). Di sini diatur perikatan yang lahir dari perjanjian (kontrak) dan perikatan yang lahir karena undang-undang seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang, kesemua bidang itu tercakup dalam satu generik, yakni hukum perikatan (Khairandy, 2013). Pembuat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perumusan yang jelas tentang apa yang dimaksud dengan "perjanjian" yaitu dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun tidak ada menjelaskan apa yang dimaksud dengan 'perikatan' (Zakiyah, 2022).

#### 1. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, dimana ketentuan tersebut menyebutkan bahwa pengertian perjanjian adalah, "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut Zakiyah, dalam tulisannya mengkritisi bahwa unsur-unsur di dalam pengertian perjanjian dari ketentuan Pasal 1313 Kuhperdata di atas banyak mengandung kelemahan-kelemahan seperti berikut: (Zakiyah, 2022)

- a. Bahwa kata "unsur perbuatan" mengandung beberapa makna yang luas dan lebih tepat jika disebut "perbuatan hukum atau tindakan hukum."
- b. Bahwa kata "unsur mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih" perlu disempurnakan "unsur mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih tentang sesuatu hal."

Dalam tambahan lainnya terkait unsur-unsur perjanjian yang telah dijelaskan di atas menurut pendapat Lukman Santoso sebagai unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sebagai berikut: (Santoso, 2019)

- a. Pertama, adanya Kaidah Hukum. Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis.
- b. Kedua, Subjek Hukum. Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum perjanjian adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang memiliki utang.
- c. Ketiga, Adanya Prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur, prestasi terdiri dari Memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, Tidak berbuat sesuatu.
- d. Keempat, Kata Sepakat. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara

para pihak, kata sepakat adalah salahsatu syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPerdata.

- e. Kelima, Akibat Hukum. Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.

Menurut Darda Syahrizal, istilah perikatan dalam Hukum Perdata memiliki arti lebih luas dari pada perjanjian. Perikatan ada yang bersumber dari perjanjian, dan ada pula yang bersumber dari perbuatan hukum, baik perbuatan hukum yang melanggar hukum, maupun yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan. Perikatan mengatur mengenai hak dan kewajiban yang terbit dari perjanjian, perbuatan melanggar hukum, dan peristiwa lain yang menerbitkan hak dan kewajiban perseorangan (Darda Syahrizal, 2011).

Hukum perikatan (*verbintenissenrecht, law of obligation*) merupakan konsep hukum yang khas dalam sistem *Civil Law*. Lembaga hukum ini berasal dari tradisi hukum (*legal tradition*) Romawi. Hukum perikatan di dalam sistem *Civil Law*, seperti yang dianut Perancis, Jerman, Belanda, Spanyol, dan Indonesia merupakan satu kesatuan yang mencakup hukum kontrak dan perbuatan melawan hukum. Kedua bidang hukum tersebut ditempatkan pada kategori yang umum, yakni hukum perikatan (Agustina, 2012).

Sehubungan dengan hukum perikatan, Rosa Agustina mengemukakan bahwa Tanggung jawab kontraktual didasarkan adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual adalah hubungan hukum yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban terhadap para pihak dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dan karenanya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, pihak yang dirugikan tersebut dapat mengugat dengan dalil wanprestasi.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat asas-asas yang perlu dipahami terkait pengertian akan asas hukum itu sendiri. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian dapat berbuah kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikat suatu perjanjian kontrak. Kepastian serta legalitas hukum sangat diperlukan. Agar hukum dapat terlaksana dengan baik dengan mengacu pada kelayakan hukum dan syarat sah suatu hukum yang telah dibuat (Zakiyah, 2022).

Dalam Perspektif Perbandingan Oleh Ridwan, Orang dapat menentukan isi perjanjian apapun sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (yang bersifat memaksa), kesusilaan, dan ketertiban umum. Sehubungan dengan itu Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan: (Khairandy, 2013)

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- b. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu; dan
- c. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Ada beberapa asas hukum perjanjian yang dikandung Pasal 1338 KUHPdata sebagai berikut: (Setiawan & Oka, 2014)

- a. Asas konsensualisme;
- b. Asas *facta sunt servanda*,
- c. Asas kebebasan berkontrak; dan
- d. Asas itikad baik.

Terkait dengan asas-asas perjanjian atau perikatan Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17–19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskannya delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

- a. Asas Kepercayaan, yaitu bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.
- b. Asas Persamaan Hukum, yaitu bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.
- c. Asas Keseimbangan, yaitu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.
- d. Asas Kepastian Hukum, yaitu asas ini mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
- e. Asas Moralitas, adalah asas yang berkaitan dengan perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaak warneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral), yang bersangkutan mempunyai

kewajiban hukum untuk meneruskandan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

- f. Asas Kepatutan, yaitu asas yang tertuang dalam Pasal 1339 KUHP. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

Uraian asas kepatutan akan lebih lanjut dibahas dalam landasan teori karena merupakan tema utama pembahasan tesis ini.

### 3. Syarat Sah Suatu Perjanjian.

Sebagai prinsip umum, perjanjian tercipta tatkala ada perjumpaan kehendak. Hal ini disebut pula sebagai prinsip konsensual yang melandasi perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHP. Apapun perjanjian yang dibuat, dapat dikatakan bahwa kesepakatan bersama merupakan prinsip dasar yang menentukan keabsahan perjanjian (Agustina, 2012).

Menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUHP, seketika syarat- syarat keabsahan perjanjian dipenuhi (Pasal 1320 (1) KUHP), maka perjanjian demikian mengikat dan berlaku sebagai hukum bagi para pihak. Selanjutnya ketentuan Pasal 1338 (3) KUHP menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk menjamin adanya itikad baik demikian, maka hakim pengadilan perdata memiliki kewenangan diskresioner untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian dan menjamin adanya itikad baik demikian dengan menggunakan prinsip keadilan dan kemasuk-akalan (Agustina, 2012).

Dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia tolak ukur keabsahan perjanjian lebih lanjut diatur dalam Pasal 1320 menyebutkan bahwa, Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat sahnya perjanjian yang ditentukan Pasal 1320 KUHP di atas menyangkut baik mengenai subjek maupun objek perjanjian (Khairandy, 2013).

- a. Persyaratan yang pertama dan kedua yang berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut persyaratan subjektif. Disebut persyaratan subjektif karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat yang mengadakan perjanjian atau perjanjian. Selanjutnya jika ketidaklengkapan berkaitan dengan persyaratan subjektif hanya membawa konsekuensi perjanjian itu dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid voidable*). Selama perjanjian tersebut

belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah.

- b. Persyaratan ketiga dan keempat, yakni objek tertentu dan kausa hukum halal disebut persyaratan objektif. Disebut persyaratan objektif karena persyaratan ini berkaitan dengan objek perjanjian. Ketidaklengkapan persyaratan objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Ini berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.

Jika dalam suatu perkara perdata yang berkaitan dengan gugatan ganti rugi akibat wanprestasi, di dalam persidangan hakim menemukan fakta bahwa ternyata perjanjian dibuat oleh satu pihak yang masih di bawah umur atau ternyata kesepakatan mengandung cacat kehendak, sepanjang tidak ada gugatan pembatalan perjanjian, maka hakim tidak dapat berinisiatif untuk membatalkan perjanjian itu.

Hakim hanya memeriksa dan memutus mengenai wanprestasi. Jika di dalam kasus yang sama, ternyata hakim menemukan fakta bahwa isi perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (yang bersifat memaksa) tanpa diminta oleh para pihak, hakim wajib membatalkan perjanjian itu.

#### 4. Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis perjanjian di dalam Pasal 1319 KUHPerdata dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian nominaat atau benoemde dalam bahasa Belanda dan tidak bernama (*innominaat*). Mengenai kedua jenis tersebut dijelaskan pada Pasal 1319 KUHPerdata berbunyi: "Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu." (Setiawan & Oka, 2014) Mengenai perjanjian bernama itu tidak saja disebutkan dalam KUHPerdata, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, perjanjian kerja dan lain sebagainya, Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) pun ada juga menyebutkan perjanjian bernama, seperti perjanjian wesel, perjanjian asuransi dan lain sebagainya, bahkan akan ada juga undang-undang memberikan nama tersendiri. Kecuali undang-undang itu memberi nama, juga undang-undang itu memberi pengaturannya. Sedangkan mengenai perjanjian tak bernama (*onbenoemde*), dalam kehidupan praktik sehari-hari mempunyai sebutan nama tertentu, yang tidak diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian sewa beli.

Dengan demikian perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturan secara khusus dalam undang-undang. Sedangkan, perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diberi nama dan pengaturan secara khusus dalam undang-undang.

Maksud pembedaan yang disebutkan dalam Pasal 1319 KUHPerdata itu adalah untuk menyatakan bahwa ada perjanjian-perjanjian yang tak hanya tunduk pada ketentuan umum titel I, II dan IV KUHPerdata, tetapi atasnya berlaku juga ketentuan yang khusus yang mungkin menyimpang dari ketentuan umum.

#### 5. Perjanjian Kredit

Perjanjian-perjanjian diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku II KUHPerdata, yang mana tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah, yang ditujukan kepada masyarakat bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian kredit”. Instruksi demikian dimuat dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 No. 2/539/UPK/Pem/1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan (Hermansyah, 2020).

Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan Pasal 1754 KUHperdata tentang Perjanjian Pinjam Pakai, mempunyai pengertian identik dengan perjanjian kredit bank (Marhainis, 1979). Berdasarkan Pasal 1754 KUHPdata menentukan bahwa, “Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama” Ketentuan Pasal 1754 itu oleh Wirjono Prodjodikoro ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 tidak menyebutkan bahwa pihak ke 1 “mengikat diri untuk memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan bahwa pihak ke 1 “memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian. Apabila pendirian Abdul Hay tersebut dihubungkan dengan penafsiran Wirjono Prodjodikoro atas pasal 1754 di atas, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit bank adalah perjanjian bersifat riil (Tje’aman & Yuridis, 1986).

Perjanjian kredit menurut R. Subekti dan Marhainis Abdul Hay pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam- meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 (Usman, 2001). Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa perjanjian kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual, yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan Tahun 1967 dan Bagian Umum KUHPdata (Usman, 2001). Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak (Tje’aman & Yuridis, 1986). Dengan demikian, jelaslah kiranya untuk mengetahui sifat perjanjian kredit bank tidak cukup hanya melihat KUHPdata dan UUP 1967 saja, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku atau digunakan dalam praktek perbankan, yaitu model-model perjanjian kredit.

Dilihat dari pengertian perjanjian kredit di atas maka dapat di temukan Unsur-unsur perjanjian kredit yang meliputi; kepercayaan, Tenggang waktu, Degree of risk, Prestasi (Djumhana, 2000).

Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan umumnya perjanjian kreditnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (standards contract). Perjanjian kredit bank dapat dibuat secara di bawah tangan ataupun secara akta notariil. Bentuk perjanjian kredit telah disediakan oleh pihak bank, sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila debitor menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

## Kesimpulan

1. Akibat Hukum penyalahgunaan atas Akta Kuasa terhadap Persetujuan Kredit tambahan yang dibuat oleh Notaris dengan dibuatkannya akta kuasa tanpa sepengetahuan pihak ketiga yaitu selain dapat dinyatakan batal demi hukum juga dapat dimintakan sanksi sanksi Administratif jabatan berupa peringatan tertulis kepada majelis pengawas notaris terhadap Notaris yang melanggar tersebut.
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat Atas Penyalahgunaan Akta Kuasa Persetujuan Kredit Yang Dibuat Oleh Notaris belum memenuhi kepastian hukum karena akta yang dibuat yang telah merugikan kedudukan pihak penggugat selaku pemberi kuasa adalah tepat dan juga meminta kembali sertifikat tersebut kepada pihak tergugat I selaku kreditur. Adapun tambahan perlindungan hukum menurut peneliti bahwa penggugat dapat meminta kepada Hakim dalam gugatannya yaitu tidak dijadikan tambahan yang berkedudukan sebagai subjek gugatan di kemudian hari jika pihak salah satu para tergugat dikemudian waktu melakukan upaya hukum kembali. Sebagai bentuk dari perlindungan hukum represif bagi pemilik sertifikat selaku pemberi kuasa.

## Daftar Pustaka

- Abdulkadir, M. (2006). Etika Profesi Hukum. *Bandung: Citra Aditya Bakti*.
- Adjie, H. (2004). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30*. Tahun.
- Adjie, H., & Sesung, R. (2020). Tafsir, Penjelasan dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris. *Bandung: Refika Aditama*.
- Agustina, R. (2012). dkk. Hukum Perikatan (Law of Obligations). Ed. 1. Denpasar: Pustaka Larasan; Jakarta: Universitas Indonesia. *Universitas Leiden, Universitas Groningen*.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Andasasmita, K. (1990). Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya. *Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat*.
- Borman, M. S. (2019). Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris. *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris*, 3(1).
- Budiono, H. (2018). Mengapa Perusahaan Wajib Melaksanakan Tanggung Jawab Sosial Terhadap Lingkungan Dilema perusahaan diantara negara, masyarakat dan pasar. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 6(2), 31–52.
- Darda Syahrizal, S. H. (2011). *Kasus-kasus Hukum Perdata di Indonesia*. Galangpress Publisher.
- Darus, M. L. H. (2017). Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris. *UII Perss, Yogyakarta*.
- Darus, M. L. H. (2020). Constitutionality in Production Sharing Contracts: Legal Policy On Petroleum And Natural Gas. *Prophetic Law Review*, 2(1), 74–96.

- Djumhana, M. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ghansham Anand, S. H., & Kn, M. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Prenada Media.
- Hatta, S. G. M. (2006). Perkreditan Dan Tantangan Dunia Perbankan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 3(4).
- Hermansyah, S. H. (2020). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi 3*. Prenada Media.
- Indonesia, S. (n.d.). Kitab undang-undang hukum perdata: dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan. (No Title).
- Irianto, S., Otto, J. M., Pompe, S., Bedner, A. W., Vel, J., Stoler, S., & Arnscheidt, J. (2012). *Kajian Sosio-Legal, Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Penerjemah Tristam Moelyono, Pustaka Larasan, Jakarta: Universitas Indonesia. *Universitas Leiden, Universitas Groningen*.
- Kamello, H. T., & SH, M. S. (2022). *Hukum jaminan fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*. Penerbit Alumni.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Fh Uii Press.
- Marhainis, A. H. (1979). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Marzuki, M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Prenada Media.
- Mertokusumo, S. (1999). *mengenai Hukum sebuah pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenai Hukum Sebagai Suatu Pengantar: Liberty*.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Santoso, L. (2019). *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya* (Vol. 1). Penebar Media Pustaka.
- SEPTRIANA, M. (2021). *Keabsahan Akta Yang Dibuat Oleh Atau Dihadapan Notaris Pengganti Yang Tidak Memenuhi Persyaratan Pengangkatannya*.
- Setiawan, I. K. O., & Oka, K. (2014). *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. FH-Utama, Jakarta.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.
- Sudarsono, K. H. (2012). Cet. 6. *Rineka Cipta, Jakarta*.
- Tedjosaputro, L. (1994). *Etika profesi notaris dalam penegakan hukum pidana*. Universitas Gadjah Mada.
- Tje'aman, E. P., & Yuridis, K. P. S. T. (1986). *Penerbit Liberty*. Yogyakarta.
- Usman, R. (2001). *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.
- Zakiyah, M. (2022). Perspektif Maqashidus Syari'ah Menyikapi Dinamika Hukum Ketatanegaraan Islam. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(2), 415–438.