



ISSN : 1410-0614

E-ISSN: 2684-9941

# SIMBUR CAHAYA

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Alamat Redaksi : Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara, Bukit Besar, Palembang, Sumatera Selatan 30139, Indonesia.

Telepon : +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail: [jurnalsimburcahaya@gmail.com](mailto:jurnalsimburcahaya@gmail.com)

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/simburcahaya>

DOI: 10.28946/sc.v27i1.798

## Kekuatan Hukum “*Derden Verzet*” Dalam Suatu Perjanjian<sup>1</sup>

Supeno

[supeno@unbari.ac.id](mailto:supeno@unbari.ac.id)

Fakultas Hukum Universitas Batanghari, Jambi, Indonesia

**Abstrak:** Kedudukan pihak ketiga untuk menuntut haknya dalam suatu ikatan perjanjian dinilai memiliki kedudukan yang lemah sehingga pihak ketiga enggan untuk terlibat dalam suatu sengketa padahal kepentingan ada dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak lain, padahal akibat sengketa tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga seperti adanya sita jaminan dan sita eksekusi objek yang disengketakan. Tujuan dari penulisan ilmiah ini adalah untuk mengungkap apakah yang dijadikan sebagai dasar hukum bagi pihak ketiga untuk menuntut haknya atas sita eksekusi yang memiliki hak atas objek yang disita, dan bagaimana kekuatan hukum “*derden verzet*” dalam suatu perjanjian, penulisan ilmiah ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan cara mengupkan berbagai macam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek pembahasan dengan menggunakan pendekatan kasus (*case law*). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa secara pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap suatu sengketa memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk mempertahankan atau memperoleh haknya.

**Kata Kunci:** *Derden Verzet*; Perjanjian; Sengketa.

**Abstract:** *the position of a third party to claim their rights in an agreement is considered to have a weak position so that the third party is reluctant to get involved in a dispute even though the interest is in an agreement made by another party, even though the result of the dispute can cause losses to third parties such as confiscation guarantee and seizure of the disputed object execution. The purpose of scientific writing is to reveal what is used as a legal basis for third parties to claim their right to confiscated execution which has rights to the object confiscated, and how the power of law "Derden Verzet" in an agreement, scientific writing uses normative research type. by obtaining various kinds of laws and regulations related to the object of discussion using the case law approach. The results of this study indicate that third parties who have an interest in a dispute have strong legal power to defend or obtain their rights.*

**Keywords:** *Derden Verzet; Agreement; Dispute.*

### LATAR BELAKANG

Tuan A sebagai pihak pertama dan Tuan B sebagai pihak kedua pada tanggal 21 bulan Juni 2012 di hadapan Notaris, telah mufakat dan setuju untuk membangun dan mengelola klinik di atas bidang tanah milik Tuan A. Perjanjian kerjasama kedua belah pihak berupa investasi dalam proyek pembangunan klinik, dengan beberapa poin isi perjanjian sebagai

---

<sup>1</sup>Disampaikan oleh penulis sebagai saksi ahli dalam perkara perdata pada Pengadilan Agama Jambi.

berikut: a) Nilai investasi pihak pertama sebesar 40 % dan nilai investasi pihak kedua sebesar 60 %; b) Secara bersama-sama melaksanakan pembangunan dan mengelola proyek tersebut dengan sungguh-sungguh dan penuh tanggungjawab; c) Segala bentuk dan jenis kelalaian dan/atau pelanggaran baik sengaja atau tidak yang menimbulkan kerugian yang dilakukan salah satu pihak menjadi resiko dan tanggung jawab serta pembayarannya salah satu pihak yang melalaikan dan/atau melakukan pelanggaran; d) Keuntungan bersih yang diperoleh dan kerugian yang mungkin diderita dengan porsi 40 % bagi pihak pertama dan 60 % bagi pihak kedua.

Tuan A memiliki hutang terhadap Tuan B sebesar Rp. 650.000.000,- yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang dengan pokok isi pengakuan sebagai berikut: a) Pihak pertama (Tuan A) akan mengembalikan pinjaman kepada pihak kedua (Tuan B) dalam jangka waktu 2 (dua) tahun; b) Hutang dapat ditagih dengan seketika jika pihak pertama tidak memenuhi salah satu kewajiban dalam surat ini, atau telah lewat waktu pembayaran, atau pihak pertama dinyatakan pailit atau pihak pertama meninggal dunia; c) Pihak pertama memberikan jaminan berupa harta peninggalan pihak pertama kepada pihak kedua; d) Selama hutang belum dilunasi, pihak pertama dilarang dengan alasan apapun untuk menjual dan/atau mengalihkan kepada pihak lain.

Bahwa dalam perkara perdata antara Tuan A dan Nyonya C yang telah diputusan oleh Pengadilan Agama dan telah memiliki kekuatan hukum tetap, sedangkan sita eksekusi dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama telah dilaksanakan, beberapa objek yang menjadi objek sita eksekusi adalah : a) Sebidang tanah milik Tuan A seluas 1.104 M2 SHM Nomor 543, IMB Nomor 511.1/268/5-TL/III/2011. Berdiri di atasnya sebuah bangunan berupa klinik seluas 1.704,49 M2 yang terikat dalam perjanjian kerjasama antara Tuan A dengan Tuan B dalam Akta Notaris dengan nilai investasi Tuan A sebesar 40 % dan Tuan B sebesar 60 %; b) Sebidang tanah milik Tuan A seluas 1220 M2 SHM, berdiri di atasnya sebuah rumah tinggal permanen dengan luas bangunan 423,75 M2, dalam membangun rumah ini Tuan A telah berhutang dengan Tuan B sebesar Rp. 650.000.000,- berdasarkan surat pengakuan hutang yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan posisi kasus di atas, yang menjadi perhatian utama adalah apakah pihak pelawan yang terikat perjanjian memiliki alasan hukum yang kuat untuk menuntut haknya atas sita eksekusi yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama dengan menggunakan bukti adanya perjanjian yang dibuat dalam akta otentik di depan pejabat umum yang berwenang (notaris) dan apakah ingkar janji debitur dalam hutang piutang merupakan perbuatan melanggar hukum. Untuk menjawab permasalahan hukum tersebut maka dirumuskan

permasalahan hukum sebagai berikut: 1) Apakah yang dijadikan sebagai dasar hukum bagi pihak ketiga untuk menuntut haknya atas sita eksekusi yang memiliki hak atas objek yang disita?; 2) Bagaimana kekuatan “*derden verzet*” dalam suatu perjanjian?

## **METODE**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan tipe penelitian normatif, dalam tipe penelitian normatif ini lebih difokuskan penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang memiliki relevansi dengan objek yang diteliti. Dalam penelitian ini akan diungkap berbagai macam aturan yang mendukung argumen penulis yaitu berupa kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991, RBg, Rv.Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Sedangkan pendekatan yang penulis gunakan adalah pendekatan kasus (*case law*) dengan menelaah secara mendalam suatu kasus hukum sebagai sampel untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat induktif.

## **PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

### **1. Dasar Hukum Bagi Pihak Ketiga Untuk Menuntut Haknya Atas Sita Eksekusi Yang Memiliki Hak Atas Objek Yang Disita**

Dalam kasus hukum perdata adakalanya terjadi objek yang akan disita merupakan hak orang lain atau ada hak orang lain, apakah pihak ketiga tersebut berhak untuk menuntut haknya. Untuk menjawab persoalan ini maka akan disampaikan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Pasal 572 KUHPerdata mengatur “barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, harus membuktikan hak tersebut,”<sup>2</sup> pasal ini menentukan bahwa jika seseorang mengakui memiliki hak atas suatu barang maka orang tersebut harus dapat membuktikan bahwa barang tersebut memang benar miliknya, sehingga pembuktiannya tidak didasarkan kepada pengakuan belaka tetapi harus ada bukti otentik yang disyaratkan oleh undang-undang. Dengan demikian hukum memberikan jaminan sekaligus memberikan perlindungan kepada setiap orang untuk dapat mempertahankan haknya atau memperoleh haknya kembali.

Pasal 195 ayat (6) HIR mengatur “perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam

---

<sup>2</sup>Pasal 572 KUHPerdata.

daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu,”<sup>3</sup> pasal ini memberikan peluang kepada pihak ketiga untuk melakukan perlawanan atas sita suatu barang di mana barang tersebut adalah miliknya, hal ini dimungkinkan agar putusan pengadilan yang akan mengalihkan hak kebendaan dari seseorang kepada orang lain tidak melanggar hak orang lain. Demikian juga Pasal 206 ayat (6) RBg mengatur “perlawanan, juga datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan putusan hakim,”<sup>4</sup> Dari yurisprudensi dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang memutuskan “sita jaminan yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*.”<sup>5</sup> Walaupun demikian perlu juga diperhatikan Pasal 227 ayat (1) RBg yang mengatur bahwa “perlawanan itu tidak mencegah atau menunda pelaksanaan kecuali jika diperintahkan oleh pejabat yang memerintahkan penyitaan,”<sup>6</sup> Pasal 378 Rv mengatur bahwa “untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu: a) Adanya kepentingan pihak ketiga; b) Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.”<sup>7</sup>

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Bagian VII.b. dinyatakan bahwa “perlawanan pihak ketiga berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo Pasal 208 HIR hanya dapat diajukan karena alasan “kepemilikan”HM, HGB,HGU,HP dan Gadai Tanah),”<sup>8</sup> oleh karena itu sepanjang pihak ketiga dapat menunjukkan kepemilikan atas objek yang disita maka pihak ketiga memiliki kekuatan untuk melakukan perlawanan terhadap sita eksekusi yang ditetapkan oleh pengadilan.

Dalam kasus di atas terlihat bahwa klinik yang dibangun dan dikelola bukan merupakan milik sepenuhnya A akan tetapi usaha bersama antara Tuan A dengan Tuan B dengan komposisi saham 40 % Tuan A dan 60% Tuan B, sehingga secara langsung Tuan B memiliki kepentingan atas klinik tersebut dan atas sita eksekusi tersebut Tuan B menjadi pihak yang dirugikan. Sangat beralasan jika pelawan mengajukan perlawanan untuk mendapatkan haknya, sejalan dengan Pasal 378 Rv dimana yang bersangkutan sebagai pihak yang memiliki kepentingan atas objek dan pihak yang dirugikan atas sita eksekusi tersebut sepanjang yang bersangkutan mampu menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sita eksekusi tersebut.

---

<sup>3</sup>Pasal 195 ayat (6) HIR.

<sup>4</sup>Pasal 206 ayat (6) RBg.

<sup>5</sup>Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991.

<sup>6</sup>Pasal 227 ayat (1) RBg.

<sup>7</sup>Pasal 378 Rv.

<sup>8</sup>SEMA Nomor 7 Tahun 2012.

## 2. Kekuatan Hukum Perjanjian Dalam “*Derden Verzet*”

Dalam hukum dikenal istilah perbuatan hukum, dengan mengetahui makna perbuatan atau tindakan hukum maka dapat dibedakan perbuatan apa saja yang termasuk perbuatan biasa dan perbuatan apa saja yang termasuk perbuatan hukum. Menurut R. Soeroso yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah “setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum,”<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki lebih cenderung menggunakan istilah perbuatan hukum daripada istilah tindakan hukum. Istilah tindakan hukum merupakan bentukan sehingga sebagaimana dapat dilakukan perbedaan antara tindakan biasa dan tindakan hukum. “Tindakan hukum adalah tindakan yang diatur oleh hukum, yaitu: 1) Tindakan menurut hukum, misalnya jual beli, membuat testamen, melangsungkan perkawinan, dan lain-lain; 2) Tindakan yang dilarang dan diancam dengan pidana oleh undang-undang, misalnya jual beli narkoba, menghilangkan nyawa orang lain, dan lain-lain; 3) Tindakan yang melanggar hukum, misalnya perbuatan merugikan orang lain, persaingan curang, dan lain-lain; 4) Tindakan karena tidak memenuhi kewajiban yang di dalam hukum itu disebut wanprestasi (*default*), misalnya tidak membayar hutang, tidak mengirim barang yang dipesan oleh pembeli, dan lain-lain.”<sup>10</sup>

Perbuatan atau tindakan hukum merupakan perbuatan atau tindakan yang sudah diatur oleh hukum yang tertuang dalam berbagai macam peraturan perundang-undangan, dilakukan oleh subjek hukum dan pola perbuatannya menghasilkan hubungan hukum, dan hubungan hukum tersebut menimbulkan konsekuensi atau akibat hukum. Menurut Mudjiono, “hubungan hukum adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain,”<sup>11</sup> sedangkan akibat hukum adalah akibat dari sesuatu tindakan hukum, salah satu dari akibat hukum dapat berupa sanksi apabila melakukan tindakan melawan hukum.

Jika kita merujuk kepada Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatur bahwa “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu,”<sup>12</sup> jika dikaitkan maka beberapa bentuk hubungan hukum dalam ranah hukum

---

<sup>9</sup>R., Soeroso. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. h. 291.

<sup>10</sup>Peter, Mahmud Marzuki. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. h. 210.

<sup>11</sup>Mudjiono. (1991). *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. h. 44.

<sup>12</sup>Pasal 1234 KUHPerdara.

perdata adalah hubungan hukum untuk memberikan sesuatu, hubungan hukum untuk berbuat sesuatu, Hubungan hukum untuk tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan pasal 1233 KUHPerdata diatur bahwa "perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang,"<sup>13</sup> persetujuan atau perjanjian merupakan salah satu sumber hukum dengan ketentuan persetujuan atau perjanjian itu memenuhi syarat yang diatur oleh undang-undang, menurut Pasal 1313 KUHPerdata, yang dimaksud dengan "perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan di mana satu orang lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."<sup>14</sup> Antara satu orang atau lebih yang telah melakukan perjanjian dengan satu orang atau lebih merupakan suatu perbuatan hukum dan telah terjalin ikatan hukum antarpihak dalam wujud timbulnya hak dan kewajiban secara timbal balik.

Perjanjian yang dibuat tidak hanya sebatas asal ada perjanjian, akan tetapi harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,"<sup>15</sup> hal ini mengisyaratkan bahwa persetujuan atau perjanjian harus dibuat berdasarkan atau sesuai dengan undang-undang yang berlaku, atau harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata "supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu pokok persoalan tertentu; 4) Suatu sebab yang tidak terlarang."<sup>16</sup>

Atas terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tersebut maka di mata hukum persetujuan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak memiliki kekuatan yang sama layaknya dengan suatu undang-undang, mengikat para pihak yang membuatnya, jika dilanggar akan membawa akibat sanksi hukum. Inilah di dalam hukum perdata dikenal asas "*pacta sunt servanda* yang mengandung pengertian perjanjian mengikat para pihak dan perjanjian harus ditepati dengan sungguh-sungguh."<sup>17</sup> Dalam hukum perdata, asas ini merupakan asas yang sangat penting karena asas ini menjadi landasan bagi para pihak bahwa apa-apa yang telah mereka perjanjikan mengandung konsekuensi hukum untuk dapat dilaksanakan dengan sungguh-sungguh, bertanggung jawab dan dengan itikad yang baik (*goodfaith*), Munir Fuadi menyatakan bahwa "suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para

---

<sup>13</sup>Pasal 1233 KUHPerdata.

<sup>14</sup>Pasal 1313 KUHPerdata.

<sup>15</sup>Pasal 1338 KUHPerdata.

<sup>16</sup>Pasal 1320 KUHPerdata.

<sup>17</sup>Indonesia Legal Center Publishing. (2008). *Kamus Hukum*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing. h. 139.

pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut,”<sup>18</sup> sehingga unsur pertama perjanjian memiliki kekuatan hukum adalah jika perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Pengingkaran terhadap suatu janji atau cidera janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian pada pihak lain harus mengganti kerugian tersebut sesuai dengan amanat Pasal 1365 KUHPerduta “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”<sup>19</sup> Inilah yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum dalam hukum perdata, menurut Wirdjono Prodjodikoro yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah “bahwa perbuatan itu menimbulkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Kegoncangan itu tidak hanya terdapat, apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung), melainkan juga, apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar.”<sup>20</sup> Wirdjono prodjodikoro mengasumsikan perbuatan melanggar hukum dalam perdata dalam konteks yang lebih luas karena untuk dapat dikatakan melanggar hukum tidak hanya sebatas melanggar undang-undang saja. J. Satrio lebih memandang perbuatan melanggar dalam hukum perdata adalah “tindakan atau sikap debitur tidak memenuhi kewajiban perikatan tentunya merupakan tindakan atau sikap yang bersifat melawan hukum (*onrechtmatig*) karena dengan sikap seperti itu debitur telah membawa dirinya dalam keadaan *wanprestasi*.”<sup>21</sup> J. Satrio tidak memisahkan antara antara *wanprestasi* dengan perbuatan melanggar hukum, *wanprestasi* sama dengan perbuatan melanggar hukum.

Dalam konteks ini penulis ingin menegaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak memiliki konsekuensi atau akibat hukum bagi para pihak baik terhadap isi perjanjian itu sendiri maupun jika terjadi peristiwa hukum lain yang bersentuhan dengan perjanjian yang mereka buat, dan para pihak yang merasa dirugikan dijamin oleh hukum untuk menuntut haknya, “seseorang berwajib dalam suatu perjanjian, yang tidak memenuhi janji dan tidak mungkin dapat dipaksakan melakukan sesuatu yang dijanjikan, harus memberi ganti-kerugian kepada pihak lawan.”<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup>Munir, Fuady. (2008). *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 12.

<sup>19</sup>Pasal 1365 KUHPerduta

<sup>20</sup>Wirdjono, Prodjodikoro. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum (Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata)*. Bandung: Mandar Maju, h. 7.

<sup>21</sup>J., Satrio.. (2014). *Wanprestasi menurut KUHPerduta, Doktrin dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti. h. 4.

<sup>22</sup>Wirdjono, Prodjodikoro. (2011). *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju. h. 176.

Unsur kedua suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum adalah bagaimana perjanjian itu dibuat, Pasal 1867 KUHPerdara mengatur “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan,”<sup>23</sup> yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian menurut KUHPerdara adalah dalam bentuk tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan. Pasal 1868 mengatur “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat,”<sup>24</sup> akta otentik diisyaratkan harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik adalah Pejabat Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 diatur bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini,”<sup>25</sup> sehingga yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan undang-undang itu adalah notaris. Apakah notaris berwenang untuk membuat akta perjanjian?, pertanyaan ini dijawab dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 “notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu juga ditanggihkan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang,”<sup>26</sup> pasal ini mengatur secara tegas bahwa notaris berwenang untuk membuat akta perjanjian dalam bentuk akta otentik.

Pasal 1870 mengatur bahwa “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya,”<sup>27</sup> pasal 1870 KUHPerdara menegaskan bahwa akta otentik merupakan bukti yang sempurna yang dapat digunakan oleh yang membuat perjanjian dalam akta notaris untuk mempertahankan haknya dan dapat digunakan sebagai bukti yang sempurna di pengadilan.

---

<sup>23</sup>Pasal 1867 KUHPerdara.

<sup>24</sup>Pasal 1868 KUHPerdara.

<sup>25</sup>Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

<sup>26</sup>Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>27</sup>Pasal 1870 KUHPerdara.

Atas dasar argumen hukum di atas maka dapat penulis sampaikan bahwa suatu perjanjian untuk dapat memiliki kekuatan hukum harus memiliki syarat sebagai berikut: 1) Perjanjian yang dibuat harus memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara; 2) Akta perjanjian dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang yaitu notaris.

Berangkat dari perjanjian kerjasama antara Tuan A dengan Tuan B tentang perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan klinik. *Pertama*; perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara: kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan para pihak yang membuat kesepakatan, suatu pokok persoalan (objek) tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang (halal). *Kedua*; perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yaitu dibuat dihadapan Notaris, hal ini telah memenuhi syarat Pasal 1868 KUHPerdara yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Perlu juga diperhatikan ketentuan Pasal 572 KUHPerdara “barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, membuktikan hak itu,”<sup>28</sup> Pasal 1865 KUHPerdara “setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu,”<sup>29</sup> akta notaris merupakan bukti tertulis yang diakui oleh undang-undang sebagai akta otentik, sehingga penulis berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh pelawan berupa salinan Akta Notaris memiliki kekuatan hukum yang sempurna untuk menuntut haknya berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara.

Berkenaan dengan sita eksekusi terhadap objek sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, maka penulis menyampaikan argumentasi sebagai berikut: Perjanjian menurut Subekti adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.”<sup>30</sup> Menurut Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana, “Perikatan merupakan sesuatu yang sifatnya abstrak sedangkan

---

<sup>28</sup>Pasal 572 KUHPerdara.

<sup>29</sup>Pasal 1865 KUHPerdara.

<sup>30</sup>Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia. h. 1.

perjanjian mengandung pengertian yang konkrit. Hal ini dikatakan demikian karena kita tidak dapat melihat dengan pancaindera suatu perikatan sedangkan perjanjian dapat dilihat atau dibaca suatu bentuk perjanjian ataupun didengar perkataan-perkataannya yang berupa janji,”<sup>31</sup> sehingga jika seseorang menyatakan adanya perjanjian dengan orang lain maka harus mampu menunjukkan bukti konkrit dari perjanjian dimaksud. Jika merujuk kepada Pasal 1233 KUHPerdara “perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.”<sup>32</sup> Dalam suatu perjanjian hutang piutang terjadi ikatan hukum antara kreditur dengan debitur bahwa kreditur bersedia meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, dan debitur setuju untuk melunasi pinjaman uang tersebut dengan model pembayaran yang sepakati oleh kedua belah pihak, bentuk perikatan ini adalah lahir karena persetujuan (perjanjian), setiap persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Pasal 1338 KUHPerdara ini mengandung asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) di mana semua orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan orang lain dengan ketentuan harus memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara. Tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur disebut dengan wanprestasi, wanprestasi menurut Salim H.S. adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur,”<sup>33</sup> Menurut Taryana Soenandar, et.al, “wujud dari tidak memenuhi perikatan ada 3 (tiga) macam, yaitu: 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan; 2) Debitur terlambat memenuhi perikatan; 3) Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.”<sup>34</sup>

Dalam kasus antara Tuan A dengan Tuan B adalah murni perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tuan A terhadap Tuan B, sehingga Tuan B dapat menggunakan Pasal 1238 KUHPerdara dengan memberikan somasi kepada Tuan A tentang batas waktu prestasi hutang, “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan,”<sup>35</sup> dengan adanya somasi ini maka debitur sudah dapat dinyatakan lalai, dan selanjutnya masalah ini dapat diselesaikan melalui tuntutan kepada pengadilan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi.

---

<sup>31</sup> Arus, Akbar Silondae, (2013). *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media. h. 10.

<sup>32</sup> Pasal 1233 KUHPerdara.

<sup>33</sup> Salim, H.S.. (2014). *Hukum Kontrak, Teori, Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. h. 98.

<sup>34</sup> Taryana, Soenandar. (2006). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. h. 18-19.

<sup>35</sup> Pasal 1238 KUHPerdara.

Oleh karena itu dalam hukum perjanjian perlu adanya pemisahan masing-masing kasusnya karena kemungkinan memiliki dimensi hukum yang berbeda, di satu sisi merupakan berhubungan dengan kekuatan hukum perjanjian itu sendiri dilihat dari aspek yuridis untuk keabsahan sebagai alat bukti, atau menyangkut tentang aspek pelaksanaan perjanjian apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak.

## **KESIMPULAN**

Hukum memberikan jaminan kepada setiap orang untuk mempertahankan haknya atau memperoleh haknya kembali. Pasal 195 ayat (6) HIR mengatur “perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu,”<sup>36</sup> Pasal 206 ayat (6) RBg mengatur “perlawanan, juga datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan putusan hakim,”<sup>37</sup> Dari Yurisprudensi dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang memutuskan “sita jaminan yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan “*derden verzet*.”<sup>38</sup> Perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan para pihak yang membuat kesepakatan, suatu pokok persoalan (objek) tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang (halal).

Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yaitu dibuat dihadapan Notaris, hal ini telah memenuhi syarat Pasal 1868 KUHPerdara yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

---

<sup>36</sup>Pasal 195 ayat (6) HIR

<sup>37</sup>Pasal 206 ayat (6) RBg.

<sup>38</sup>Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Fuady, Munir. (2008). *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. S, Salim. (2014). *Hukum Kontrak, Teori, Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Indonesia Legal Center Publishing. (2008). *Kamus Hukum*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Prodjodikoro, Wirdjono. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum (dipandang dari sudut hukum perdata)*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, (2011). *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Satrio., J. (2014). *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Silondae, Arus Akbar. (2013). *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Soenandar, Taryana. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soeroso, R.. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wet Boek*).

*Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*.

*Reglement tot Regeling Van Het Rechtswezen in de gewesten Buiten Java en Madura (RBg)*.  
*Reglement op de Rechtvordering (Rv)*.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perumahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

**Yurisprudensi**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991.