

6-30-2020

## KEABSAHAN AKTA SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN OLEH YAYASAN BBS YANG BELUM MELAKUKAN PENYESUAIAN ANGGARAN DASAR BEDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG YAYASAN

Ivone Melissa Perez  
Ivonemelissa@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Perez, Ivone Melissa (2020) "KEABSAHAN AKTA SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN OLEH YAYASAN BBS YANG BELUM MELAKUKAN PENYESUAIAN ANGGARAN DASAR BEDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG YAYASAN," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 21.  
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/21>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## KEABSAHAN AKTA SEWA MENYEWAWA YANG DILAKUKAN OLEH YAYASAN BBS YANG BELUM MELAKUKAN PENYESUAIAN ANGGARAN DASAR BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG YAYASAN

### Cover Page Footnote

Indonesia, Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, L.N. nomor 115 tahun 2004, T.L.N. nomor 4430, Ps. 71. 2 Ibid. Ps. 71 ayat (4). 3 Chatamarrasjid Ais, Badan Hukum Yayasan (Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu badan Hukum Sosial), cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 81. 4 Ibid., hlm. 5. 5 Hayati Soeroedjo, "Status Hakim Yayasan Dalam Kaitannya Dengan Penataan Badan badan Usaha di Indonesia", (Makalah disampaikan pada Temu kerja Yayasan dengan topik Status Badan Hukum dan Sifat Wadahnya, Jakarta, 15 Desember 1981), hlm. 4. 6 Ali Rido, Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 115. 7 Chidir Ali, Badan Hukum, cet.1, (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 88. 8 Chatamarrasjid Ais (2), Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2000), hlm. 84. 9 Arie Kusumastuti Maria Suhardiadi, Hukum Yayasan di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, (Jakarta: PT Abadi, 2002), hlm.6. 10 Indonesia, Undang-Undang Yayasan, Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 L.N. Nomor 112, T.L.N. Nomor 4132, Ps. 1 angka 1.

# KEABSAHAN AKTA SEWA MENYEWAWA YANG DILAKUKAN OLEH YAYASAN BBS YANG BELUM MELAKUKAN PENYESUAIAN ANGGARAN DASAR BEDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG YAYASAN

Ivone Melissa Perez, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono.

[Ivonemelissa@gmail.com](mailto:Ivonemelissa@gmail.com)

## Abstrak

Dewasa ini masih banyak yayasan yang telah ada sebelum berakunya Undang-Undang Yayasan melakukan kegiatan usahanya tanpa melakukan penyesuaian anggaran dasar dengan Undang-Undang Yayasan, sedangkan Pasal 71 Undang-Undang Yayasan mengamanatkan agar yayasan-yayasan tersebut melakukan penyesuaian Anggaran Dasar untuk dapat menggunakan kata "Yayasan" di depan namanya dengan batas waktu yang telah ditentukan. Permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai keabsahan akta sewa menyewa, dimana sewa menyewa tersebut dilakukan oleh individu sebagai pihak yang menyewakan objek sewa dan Yayasan yang telah ada sebelum diberlakukannya Undang-Undang Yayasan namun belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar sebagai pihak penyewa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan tipologi penelitian bersifat deskriptif analitis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sewa menyewa yang dibuat oleh Nyonya DA dan Yayasan BBS tetap sah, namun perjanjian hanya mengikat Nyonya DA dengan pribadi seluruh anggota organ BBS. Sebaiknya yayasan yang telah kehilangan bentuk sebagai subjek hukum melakukan permohonan kembali sebagai subjek hukum, kemudian melakukan penegasan perjanjian sewa menyewa tersebut untuk mengalihkan kembali tanggung jawab kepada yayasan.

**Kata Kunci:** Yayasan; Anggaran Dasar; Akta Sewa Menyewa; Notaris; subjek hukum.

## Abstract

*At present there are still many foundations that existed before the enactment of Foundation Law. The Foundation conducted its business activities without adjusting the articles of association with the Foundation Law, while Article 71 of the Foundation Law mandated that the foundations make adjustments to the Articles of Association to be able to use the word " Foundation "in front of its name with a predetermined deadline. The problem to be discussed is the validity of the lease deed, where the lease is carried out by the individual as the party renting out the object of rent and the Foundation that was in existence before the enactment of the Foundation Law but has not made an adjustment to the Articles of Association as the renter. This study uses a normative juridical method, with a descriptive analytical research typology. The results of this study indicate that the rent made by Mrs. DA and the BBS Foundation remains valid, but the agreement only binds Mrs. DA with all members of the BBS organ. It is recommended that foundations that have lost their legal standing form reapply as legal subjects, then confirm the lease agreement to transfer responsibility back to the foundation.*

**Keywords: Foundation; Articles of Association; Rented Deed; Notary; legal subject.**

## I. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang

Yayasan yang telah berdiri sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan dan belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan beserta peraturan pelaksanaanya seharusnya dapat dinilai sebagai yayasan yang telah mati dan kehilangan bentuknya sebagai badan hukum. Hal ini sebagaimana diketahui bahwa terdapat ketentuan Undang-Undang Yayasan yang mewajibkan setiap yayasan yang telah berdiri sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan untuk melakukan penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan Undang-Undang Yayasan<sup>1</sup>. Penyesuaian tersebut wajib dilaksanakan oleh Yayasan hingga tanggal 6 Oktober 2008 bagi yayasan yang diakui sebagai badan hukum, dan 6 Oktober 2006 untuk yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum. Yayasan yang tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud, berakibat yayasan tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan Namanya.<sup>2</sup>

Istilah Yayasan di Indonesia pada mulanya digunakan sebagai terjemahan dari istilah “*stichting*” dalam Bahasa Belanda dan “*foundation*” dalam Bahasa Inggris.<sup>3</sup> Sebagaimana istilah yayasan yang berasal dari penterjemahan bahasa Belanda, lembaga yayasan pun sebenarnya sejak zaman Hindia Belanda sudah dikenal dan banyak digunakan dalam masyarakat. Hal ini berlaku terus sampai Indonesia menjadi negara yang merdeka dan berdaulat.<sup>4</sup> Yayasan pada saat itu berdiri dan menjalankan kegiatannya menggunakan hukum kebiasaan yang ada dalam praktik. Selain itu, terdapat pula beberapa pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan tentang Yayasan, namun pasal-pasal tersebut tidak mengatur tentang yayasan secara mendetail baik meliputi pengertian, pendirian, maksud dan tujuannya.

F. Emerson Andrews menjelaskan pengertian yayasan sebagaimana tertulis dalam bukunya *Philantropic Foundations* yaitu sebagai berikut: “*A non governmental non profit organization having a principal fund of it’s own, managed by it’s trundes or director and established to maintain or aid social, educational, charitable, religius or other activities serving the common welfare*”.<sup>5</sup> Yang diterjemahkan bahwa yayasan merupakan organisasi nirlaba non-pemerintah yang memiliki dana pokok sendiri, dikelola oleh pengurus atau direktornya dan didirikan untuk memelihara atau membantu kegiatan sosial, pendidikan, amal, religius atau kegiatan lain yang melayani kesejahteraan bersama.

<sup>1</sup> Indonesia, *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, L.N. nomor 115 tahun 2004, T.L.N. nomor 4430, Ps. 71.

<sup>2</sup> *Ibid.* Ps. 71 ayat (4).

<sup>3</sup> Chatamarrasjid Ais, *Badan Hukum Yayasan (Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu badan Hukum Sosial)*, cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 81.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>5</sup> Hayati Soeroedjo, “Status Hakim Yayasan Dalam Kaitannya Dengan Penataan Badan badan Usaha di Indonesia”, (Makalah disampaikan pada Temu kerja Yayasan dengan topik Status Badan Hukum dan Sifat Wadahnya, Jakarta, 15 Desember 1981), hlm. 4.

Meskipun yayasan belum diatur dalam undang-undang, dalam praktek hukum di Indonesia, yayasan selalu didirikan dengan akta Notaris sebagai syarat terbentuknya suatu yayasan.<sup>6</sup> Pembentukan yayasan dapat dilakukan oleh para pendiri langsung maupun dengan surat hibah atau wasiat yang dibuat di hadapan Notaris. Dalam akta yayasan pada saat itu umumnya terdapat nama yayasan, maksud dan tujuan, susunan dan badan pengurus, juga ada kekayaan yang mewujudkan yayasan tersebut. Sehingga bagi yayasan sebagai badan hukum diharapkan adanya beberapa pengaturan untuk dapat dikategorikan sebagai yayasan, yaitu:<sup>7</sup>

1. Penunjukan suatu tujuan tertentu,
2. Penunjukan suatu organisasi,
3. Harus terdapat pemisahan harta kekayaan.

Bentuk yayasan saat itu tidak diatur secara jelas, apakah berbentuk badan hukum atau bentuk lainnya. Terdapat Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1973 Nomor 124 K/SIP/1973 yang menyatakan Yayasan Dana pensiun H.M.B. merupakan suatu badan hukum, yang oleh sebagian pihak menjadi landasan bahwa yayasan merupakan badan hukum. Selanjutnya yang menjadi perdebatan ialah mengenai waktu yayasan memperoleh status sebagai badan hukum, pada saat itu terdapat keberagaman pandangan. Terdapat pihak-pihak yang beranggapan bahwa setelah diterbitkannya akta Notaris maka yayasan telah ada dan serta merta memiliki status sebagai badan hukum. Di sisi lain terdapat pihak-pihak yang menyetujui yayasan memperoleh statusnya sebagai badan hukum ketika yayasan yang telah dibuat dalam akta Notaris didaftarkan ke Pengadilan Negeri setempat, bahkan ada yang beranggapan yayasan harus terlebih dahulu diumumkan dalam Berita Negara barulah memperoleh status sebagai badan hukum.

Mengenai organ yayasan-pun tidak terdapat aturan yang spesifik, sehingga terjadi keberagaman atas keberadaan organ dalam yayasan. Organisasi yayasan dapat terdiri dari pendiri, badan penyantun, pengurus, dan terkadang ada suatu badan pengawas khusus/internal, tetapi yang selalu ada adalah pendiri dan pengurus.<sup>8</sup> Pada hakikatnya tujuan yayasan bukanlah *profit-oriented*, melainkan *social oriented*, dan sebagainya. Pertumbuhan yayasan di Indonesia saat itu tidak diimbangi dengan pertumbuhan peraturan dan pranata yang memadai bagi yayasan itu sendiri, sehingga masing-masing pihak yang berkepentingan memberikan penafsirannya sendiri-sendiri sesuai dengan kebutuhan dan tujuan mereka. Hukum bagi yayasan saat itu belum berfungsi sebagai sarana pendorong/penggerak kemajuan masyarakat atau sebagai alat pacu pembangunan. Hal ini terlihat pada pertumbuhan yayasan yang melakukan kegiatan komersil dan berorientasi mencari keuntungan, bahkan saat itu terdapat yayasan yang mengelola lotere yaitu Yayasan Dana Bakti Kesejahteraan Sosial.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 115.

<sup>7</sup> Chidir Ali, *Badan Hukum*, cet.1, (Bandung: Alumni, 1987), hlm. 88.

<sup>8</sup> Chatamarrasjid Ais (2), *Tujuan Sosial Yayasan dan Kegiatan Usaha Bertujuan Laba*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2000), hlm. 84.

<sup>9</sup> Arie Kusumastuti Maria Suhardiadi, *Hukum Yayasan di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*, (Jakarta: PT Abadi, 2002), hlm.6.

Menyadari dinamika yayasan di Indonesia yang semula didirikan dengan tujuan non-profit namun berkembang menjadi badan hukum yang bertujuan mengambil keuntungan dan tujuan-tujuan lainnya, akhirnya pemerintah mengeluarkan undang-undang yang mengatur tentang yayasan pada tanggal 6 Agustus 2001 yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Yayasan 16/2001) yang mulai berlaku satu tahun terhitung sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 6 Agustus 2002 dan kemudian telah mengalami revisi dalam beberapa pasalnya dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Yayasan 28/2004). Dengan diberlakukannya undang-undang tersendiri, yayasan telah memiliki payung hukum yang menjamin kepastian dan ketertiban hukum terkait penyelenggaraannya. Dalam undang-undang yayasan disebutkan bahwa yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.<sup>10</sup> Dengan ketentuan tersebut yayasan tidak dipekenanakan untuk melaksanakan kegiatan selain tujuan yang telah ditentukan dalam undang-undang.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Yayasan 16/2001 menyatakan “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.” Yayasan dapat didirikan oleh 1 orang atau lebih berbeda dengan persekutuan perdata, firma, perseroan komanditer (CV), dan perseroan terbatas yang harus didirikan oleh dua orang atau lebih berdasarkan suatu perjanjian. Pada yayasan, pendiri hanya sebagai alat untuk lahirnya yayasan yang sifatnya deklaratif, dan setelahnya yayasan memperoleh status sebagai badan hukum, yayasan akan menjadi milik masyarakat.<sup>11</sup> Status yayasan sebagai badan hukum telah ditetapkan dalam pasal tersebut, sehingga tidak ada lagi keaguan mengenai status dari yayasan di Indonesia.

Undang-Undang Yayasan 16/2001 juga mengatur mengenai waktu perolehan status yayasan sebagai badan hukum, yaitu ketika akta pendirian yayasan disetujui oleh Menteri. Hal tersebut termuat dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Yayasan yang menyatakan bahwa “yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) memperoleh pengesahan dari Menteri.” Dengan kepastian status yayasan, maka organ-organ yayasan pun akan bertanggung jawab sesuai dengan pertanggungjawaban layaknya sebuah badan hukum.<sup>12</sup>

Organ yayasan diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Yayasan 16/2001, organ yayasan terdiri dari Pembina, Pengurus, dan Pengawas. Undang-Undang yayasan juga menjelaskan kewenangan dan fungsi masing-masing organ yayasan, Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Yayasan

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Yayasan*, Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 L.N. Nomor 112, T.L.N. Nomor 4132, Ps. 1 angka 1.

<sup>11</sup>Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Yayasan: Memahami Pendirian-Perubahan\_Pembubaran Yayasan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*, (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti, 2016), hlm. 25.

<sup>12</sup> Rita M, *Resiko Hukum Bagi Pembina, Pengawas, dan Pengurus Yayasan*. (Jakarta: PT Penebar Swadaya, 2009), hlm. 1.

menyatakan “Pembina adalah organ Yayasan yang mempunyai kewenangan yang tidak diserahkan kepada Pengurus atau Pengawas oleh undang-undang ini atau Anggaran Dasar”. Pasal 31 ayat (1) menyatakan “Pengurus adalah organ Yayasan yang melaksanakan kepengurusan Yayasan”. Pasal 40 (1) menyatakan “Pengawas adalah organ Yayasan yang bertugas melakukan pengawasan serta memberi nasihat kepada Pengurus dalam menjalankan kegiatan Yayasan”. Terdapat pelarangan rangkap jabatan bagi pihak-pihak yang menjabat sebagai organ yayasan.

Undang-undang Yayasan 16/2001 mengatur dalam bab-bab tersendiri mengenai pendirian, perubahan Anggaran Dasar, pengumuman, kekayaan, organ yayasan, laporan tahunan, pemeriksaan, penggabungan, pembubaran, yayasan asing, ketentuan pidana bagi organ yayasan, serta ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Dengan adanya ketentuan peralihan, pemerintah mengatur tentang keberadaan yayasan yang sudah terbentuk sebelum Undang-Undang Yayasan 16/2001 diberlakukan. Pasal 71 Undang-Undang Yayasan 16/2001 pada intinya menyatakan semua yayasan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia ataupun yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan telah memperoleh izin kegiatan sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan tetap diakui sebagai badan hukum, dengan ketentuan yayasan tersebut harus melakukan penyesuaian Anggaran Dasarnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan dan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada Menteri. Penyesuaian tersebut harus dilakukan dalam waktu 5 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Yayasan. Undang-Undang Yayasan diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2001 dan mulai berlaku 1 tahun setelah diundangkan, sehingga Yayasan harus melakukan penyesuaian Anggaran Dasarnya paling lambat pada tanggal 6 Agustus 2007, jika tidak dilakukan maka yayasan tersebut dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.

Undang-Undang Yayasan 16/2001 dalam perkembangannya ternyata belum memuat seluruh kebutuhan dan perkembangan hukum dalam masyarakat. Selain itu, terhadap beberapa substansi Undang-Undang Yayasan yang multitafsir sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian dan ketidaktertiban hukum. Oleh karena itu pemerintah membuat perubahan dengan menghapus, mengubah dan menambahkan beberapa pasal terkait substansi-substansi dalam Undang-Undang yayasan 28/2004.

Perubahan yang termuat dalam Undang-Undang Yayasan 28/2004 salah satunya yaitu mengenai Pasal 71, melalui Pasal 71 Undang-Undang Yayasan 28/2004 terjadi pengkategorisasian yayasan yang telah ada sebelum diterbitkannya Undang-Undang Yayasan, yaitu yayasan yang diakui sebagai badan hukum, dan yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum. Bagi yayasan yang diakui sebagai badan hukum, yayasan tersebut wajib melakukan penyesuaian Anggaran Dasar berdasarkan ketentuan Undang-Undang Yayasan, kemudian memberitahukannya kepada Menteri. Sedangkan bagi yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum, diberikan kesempatan untuk dapat memperoleh status badan hukum dengan menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan dan kemudian mengajukan permohonan sebagai badan hukum kepada Menteri. Penyesuaian Anggaran Dasar tersebut diberikan batas waktu, yaitu hingga tanggal 6 Oktober 2008 bagi yayasan yang diakui sebagai badan hukum, dan tanggal 6 Oktober

2006 bagi yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum. Yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan yang tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar hingga batas waktu penyesuaian berakhir, berdasarkan Pasal 71 ayat (4) Undang-Undang Yayasan 28/2004 tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya.

Perubahan Undang-undang tersebut ternyata masih tetap mendapat kritik dari berbagai kalangan dan terus mengandung kelemahan diantaranya: <sup>13</sup>

- a. “Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun 2004 memperpanjang batas waktu penyesuaian anggaran dasar seluruh yayasan hingga tanggal 06 Oktober 2008, namun pada kenyataannya, masih cukup banyak yayasan yang belum melakukannya, bahkan sejumlah Yayasan pemerintah pun belum memenuhinya.
- b. Sejauh ini, belum ada penindakan yang diambil Kemenkumham atas pelanggaran UU Yayasan terhadap yayasan-yayasan termasuk juga yayasan pemerintah yang belum menyesuaikan Anggaran Dasarnya sesuai amanat UU Yayasan.”

Hingga tahun 2008 ternyata masih banyak yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan belum melakukan penyesuaian anggaran. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah membuka kembali kesempatan pada yayasan tersebut untuk melakukan penyesuaian Anggaran Dasar yayasan dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan (untuk selanjutnya disebut PP 63/2008) pada tanggal 23 September 2008. Beberapa tahun kemudian yaitu pada tanggal 2 Januari 2013, PP 63/2008 mengalami perubahan yang dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan (untuk selanjutnya disebut PP 2/2013).

Pemerintah terus berupaya untuk mempermudah pelaksanaan administratif penyelenggaraan Yayasan di Indonesia, hingga pada tahun 2014 pengurusan administratif badan hukum yayasan dapat dilakukan secara elektronik. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pengesahan Badan Hukum Yayasan (untuk selanjutnya disebut Permenkumham 5/2014) yang mengatur tentang teknis permohonan pengajuan nama Yayasan dan permohonan pengesahan badan hukum Yayasan secara elektronik dan nonelektronik. Pada tanggal 25 Januari 2016 Permenkumham 5/2014 dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan Pengesahan Badan Hukum dan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Serta Penyampaian Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Dan Perubahan Data Yayasan (untuk selanjutnya disebut Permenkumham 2/2016). Permenkumham 2/2016 mengatur mengenai permohonan pengajuan nama Yayasan, persetujuan perubahan Anggaran Dasar yayasan, dan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar yayasan dan perubahan data yayasan. Dengan dipermudahnya pengurusan penyelenggaraan yayasan yang dapat dilakukan secara elektronik diharapkan terlaksananya tertib administratif penyelenggaraan yayasan di Indonesia bagi yayasan

---

<sup>13</sup> Aisyah Hamid Badlowi, “UU tentang Yayasan: Pelaksanaan dan Revisinya”, (Makalah disampaikan pada Round Table Discussion dengan topik UU Yayasan dan Permasalahannya yang diselenggarakan oleh Koalisi Ornop untuk Yayasan di Jakarta, 12 Mei 2003), hlm. 25.

yang baru akan didirikan maupun bagi yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan.

Yayasan sebagai badan hukum dapat memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum dalam menjalankan usahanya. Salah satu kegiatan usaha yayasan yaitu dengan membuat perjanjian dengan pihak lain. Kegiatan tersebut dapat berupa jual beli, kontrak kerjasama, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Setiap perjanjian yang dilakukan para pihak pada umumnya tunduk pada ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Hal ini termuat dalam ketentuan Pasal 1319 KUHPerdata yang menyatakan semua persetujuan 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 lain. Terdapat beberapa syarat sah perjanjian yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Semua syarat tersebut harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Kesepakatan dan kecapaian dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian.<sup>14</sup> Hal tertentu dan kausa halal merupakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukannya.<sup>15</sup> Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum, sedangkan jika syarat subjektif tidak terpenuhi, salah satu pihak memiliki hak agar perjanjian dibatalkan.

Perjanjian dituangkan secara tertulis agar dikemudian hari apabila terdapat pihak-pihak yang mengingkarinya, maka dapat dibuktikan adanya perjanjian tersebut. Dalam hukum acara perdata, salah satu alat bukti yang diakui oleh hukum adalah bukti tulisan.<sup>16</sup> Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdata alat bukti tertulis dapat berupa akta tertulis maupun akta di bawah tangan. Perbedaan signifikan kedua akta tersebut terletak pada kekuatan pembuktiannya. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sepanjang diakui oleh para pihak.<sup>17</sup>

Akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dalam undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat. Pejabat umum yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Notaris, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUN 2/2014) Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memiliki sikap yang amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang

---

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 9, (Jakarta: PT Intermasa, 1984), hlm. 17.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU NO.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, hlm. 120.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 121.

terkait dalam perbuatan hukum.<sup>18</sup> Selain memiliki kewenangan membuat akta autentik, Notaris juga memiliki kewenangan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Aktanya.<sup>19</sup> Dengan kewenangan tersebut Notaris memiliki kewajiban untuk terus memperdalam wawasannya segala sesuatu terkait akta-akta yang akan dibuatnya, termasuk segala sesuatu mengenai penyelenggaraan yayasan di Indonesia.

Undang-Undang Yayasan beserta peraturan pelaksanaannya telah menjadi landasan bagi penyelenggaraan yayasan di Indonesia, kemudian pengelolaan yayasan secara elektronik melalui Sistem Administrasi Badan Hukum yang mempermudah penyelenggaraan administrasi yayasan, dan dengan adanya Notaris sebagai Pejabat yang memberikan bantuan hukum terkait pembuatan akta Notaris termasuk bagi yayasan yang hendak membuat akta dihadapan Notaris seyogianya menjadi suatu sistem penyelenggaraan Yayasan yang baik dan terstruktur. Namun ternyata hingga saat ini masih terdapat yayasan-yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan yang belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar berdasarkan Undang-Undang Yayasan dan hingga saat ini masih terus menjalankan kegiatan usahanya, bahkan membuat perjanjian-perjanjian di hadapan Notaris dengan akta autentik.

Salah satu contoh yayasan yang belum melakukan perubahan Anggaran Dasar hingga jangka waktu yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Yayasan adalah Yayasan BBS yang ada sejak tahun 1982 berdasarkan Akta Yayasan Nomor 19 tertanggal 27 Desember 1982 dan dibuat dihadapan MF, Notaris di Bukittinggi, dimana perubahan terakhir dilakukan melalui Akta Penegasan Keputusan Rapat Nomor 22, tertanggal 11 Januari 1999 dibuat di hadapan B, Notaris di Bukittinggi. Setelah berlakunya Undang-Undang Yayasan beserta perubahannya, Yayasan BBS tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar. Yayasan BBS masih melakukan kegiatan usahanya, salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Yayasan BBS adalah melakukan penyewaan Ruko milik Nyonya DA. Sewa menyewa ini dilakukan dengan Akta Sewa Menyewa Nomor 21 tertanggal 26 Februari 2016 yang dibuat dihadapan L, Notaris di Bukittinggi.

Yang menarik dari kasus tersebut adalah bahwa Yayasan BBS tersebut tidak melakukan pencatatan di pengadilan dan belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar hingga tanggal 6 Agustus 2006, namun oleh Notaris L, Yayasan BBS masih diakui sebagai suatu entitas yayasan, sedangkan berdasarkan Undang-Undang Yayasan seharusnya Yayasan BBS dilarang menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya. Hal tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut terkait keabsahan dan akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh yayasan yang belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar berdasarkan Undang-Undang tentang Yayasan, serta pertanggungjaawaban Notaris yang membuat akta bagi yayasan yang belum menyesuaikan Anggaran Dasar. Maka dari itu, berdasarkan pemaparan diatas, peneliti tertarik untuk membuat penelitian dengan judul: “KEABSAHAN AKTA SEWA MENYEWAKAN YANG DILAKUKAN OLEH YAYASAN BBS YANG BELUM MELAKUKAN PENYESUAIAN ANGGARAN DASAR BEDASARKAN UNDANG-UNDANG TENTANG YAYASAN”

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

<sup>19</sup> *Ibid.* Ps. 15 ayat (1) huruf e.

## **2. Pokok Permasalahan**

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah mengenai keabsahan akta sewa menyewa yang dilakukan oleh Yayasan BBS yang belum melakukan penyesuaian Anggaran Dasar berdasarkan Undang-Undang tentang Yayasan.

## **3. Sistematika Penulisan**

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang kedudukan yayasan yang telah berdiri sebelum belakunya Undang-Undang Yayasan, perjanjian sewa menyewa, dan akta notaris. Pada bagian ketiga analisa mengenai keabsahan akta sewa menyewa yang dilakukan oleh Yayasan BBS yang belum melakukan penyesuaian anggaran dasar berdasarkan Undang-Undang tentang Yayasan.

## **II. Hukum Yayasan, Perjanjian Sewa Menyewa, dan Akta Notaris**

### **1. Kedudukan Yayasan Yang Telah Berdiri Sebelum Diberlakukannya Undang-Undang Yayasan.**

Undang-Undang Yayasan tidak hanya mengatur mengenai Yayasan yang baru akan didirikan ketika undang-undang ini diberlakukan. Yayasan yang telah berdiri sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan juga tetap diakui dan diberikan pengaturan agar sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Yayasan. Bagi Yayasan yang telah ada sebelum berlakunya undang-Undang Yayasan terdapat ketentuan Pasal 71 Undang-Undang Yayasan 16/2001 yang mengatur sebagai berikut:

- (1) “Pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan yang telah:
  - a. didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; atau
  - b. didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait;
 tetap diakui sebagai badan hukum, dengan ketentuan dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Yayasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diberitahukan kepada Menteri paling lambat 1 (satu) tahun setelah pelaksanaan penyesuaian.
- (3) Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.”

Yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan diakui sebagai badan hukum selama memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 71 Undang-Undang Yayasan Nomor 16/2001. Persyaratan tersebut berlaku bagi Yayasan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara atau telah

didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait, dengan ketentuan paling lambat 5 tahun sejak mulai berlakunya Undang-Undang, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Yayasan Nomor 16/2001. Ternyata banyak yayasan yang telah ada sebelum diberlakukannya Undang-Undang Yayasan Nomor 16/2001 yang melakukan pendirian Yayasan hanya dengan Akta Notaris tanpa melakukan pendaftaran ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut belum terkonstantir dalam Undang-Undang Yayasan Nomor 16/2001, sehingga terjadi ketidakpastian mengenai keberlangsungan Yayasan tersebut. Undang-Undang Yayasan Nomor 16/2001 tidak mengakui yayasan yang belum didaftarkan ke pengadilan negeri sebagai suatu badan hukum.<sup>20</sup> Selain itu dalam Undang-Undang 16/2001 belum memuat sanksi bagi yayasan yang tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar sebagaimana diamanatkan Pasal 71.

Barulah terdapat pengaturan mengenai yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Yayasan diubah dengan Undang-Undang Yayasan Nomor 28/2004. Pasal 71 diubah dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) “Pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan yang:
  - a. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; atau
  - b. telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait;
 tetap diakui sebagai badan hukum dengan ketentuan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Undang-undang ini mulai berlaku, Yayasan tersebut wajib menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Yayasan yang telah didirikan dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat memperoleh status badan hukum dengan cara menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan ketentuan Undang-undang ini, dan mengajukan permohonan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Undang-undang ini mulai berlaku.
- (3) Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib diberitahukan kepada Menteri paling lambat 1 (satu) tahun setelah pelaksanaan penyesuaian.
- (4) Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya dan dapat dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.”

Pasal 71 Undang-Undang Yayasan Nomor 28/2004 pada pokoknya mengklasifikasikan yayasan yang telah ada sebelum berlakunya Undang-Undang yayasan menjadi 2 bentuk, yaitu

---

<sup>20</sup> Anwar Borahima, *Kedudukan Yayasan di Indonesia, Eksistendi Tujuan dan Tanggungjawab Yayasan*, hlm. 80.

yayasan yang diakui sebagai badan hukum dan yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum. Yayasan yang diakui sebagai badan hukum merupakan yayasan yang sesuai dengan kriteria Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang Yayasan 28/2004 yaitu yayasan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia, atau telah didaftarkan di Pengadilan Negeri dan mempunyai izin melakukan kegiatan dari instansi terkait. Yayasan yang diakui sebagai badan hukum memiliki kewajiban untuk melakukan penyesuaian anggaran dasar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan paling lambat 3 tahun setelah Undang-Undang Yayasan 28/2004 berlaku. Yayasan yang tidak memenuhi kriteria Pasal 71 ayat (1) tersebut merupakan yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum, namun diberikan kesempatan untuk memperoleh status sebagai badan hukum dengan menyesuaikan Anggaran Dasar yayasan sesuai dengan Undang-Undang Yayasan.

Undang-Undang Yayasan Nomor 28/2004 diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004, Pasal II menyatakan undang-undang berlaku 1 tahun sejak diundangkan, sehingga batas penyesuaian Anggaran Dasar bagi yayasan yang diakui sebagai badan hukum berakhir pada tanggal 6 Oktober 2008, sedangkan batas penyesuaian Anggaran Dasar dan permohonan pengesahan badan hukum bagi yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum yaitu pada tanggal 6 Oktober 2006. Bagi Yayasan yang tidak melakukan penyesuaian Anggarannya hingga batas waktu yang ditentukan berakhir, maka tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya dan dapat dibubarkan berdasarkan putusan pengadilan atas permohonan kejaksaan atau pihak yang berkepentingan.

Selama jangka waktu penyesuaian hingga batas waktu penyesuaian berakhir, Anggaran Dasar Yayasan yang lama masih tetap dapat diberlakukan selama tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Yayasan Nomor 28/2004, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 72 A Undang-Undang Yayasan Nomor 28/2004 yang menyatakan pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, ketentuan Anggaran Dasar Yayasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) dan ayat (2) yang belum disesuaikan dengan ketentuan undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini.

Yayasan yang tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar berdasarkan Pasal 71 ayat (4) Undang-Undang Yayasan 28/2004 tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya. Terdapat berbagai penafsiran terkait ketentuan bagi Yayasan yang tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya, karena tidak diatur lebih jelas mengenai maksud kalimat tersebut dalam Undang-Undang Yayasan 28/2004 dan Undang-Undang Yayasan belum memiliki peraturan pelaksana sehingga ketentuan tersebut belum berjalan dengan efektif. Pada tanggal 23 September 2008, barulah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Tentang Yayasan (untuk selanjutnya disebut PP 63/2008). Pada Pasal 3 PP 63/2008 diatur lebih lanjut makna penggunaan kata Yayasan bagi suatu yayasan yaitu sebagai identitas yayasan sebagai badan hukum. Pasal 3 PP 63/2008 menyatakan:

- (1) “Kata “Yayasan” hanya dapat dipakai oleh:
  - a. Yayasan yang diakui sebagai badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) Undang-Undang; dan

- b. Yayasan yang didirikan berdasarkan Undang-Undang.
- (2) Kata “Yayasan” sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan di depan Nama Yayasan yang bersangkutan.
  - (3) Dalam hal kekayaan Yayasan berasal dari wakaf, kata “wakaf” dapat ditambahkan setelah kata “Yayasan”, Kata “wakaf” tidak dapat ditambahkan setelah kata “Yayasan” jika Yayasan bukan sebagai Nazhir.”

PP 63/2008 dalam ketentuan peralihan Pasal 36 memberikan kesempatan kepada Yayasan yang tidak diakui sebagai badan hukum dan tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya untuk kembali memperoleh status sebagai badan hukum dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) “Yayasan yang telah didirikan sebelum berlakunya Undang-Undang dan tidak diakui sebagai badan hukum dan tidak melaksanakan ketentuan Pasal 71 ayat (2) Undang-Undang, harus mengajukan permohonan pengesahan akta pendirian untuk memperoleh status badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (2) Akta pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam premise aktanya disebutkan asal-usul pendirian Yayasan termasuk kekayaan Yayasan yang bersangkutan.
- (3) Perbuatan hukum yang dilakukan Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum memperoleh status badan hukum menjadi tanggung jawab pribadi anggota organ Yayasan secara tanggung renteng.”

## **2. Hukum Tentang Perjanjian**

### **a. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian secara umum dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

1. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata akan dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

#### 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Kesepakatan)

Syarat pertama sahnya perjanjian adalah kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.<sup>21</sup> Sepakat tidak saja mencakup sepakat untuk mengikatkan diri, tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi.<sup>22</sup> Orang dikatakan telah memberikan persetujuan atau kesepakatannya

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 33.

<sup>22</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet. IV, (Bandung: Citra Adutya Bakti, 2014), hlm. 73.

terhadap suatu hal jika ia menghendaki apa yang disepakati. Terdapat lima cara terjadinya kesepakatan, yaitu dengan:<sup>23</sup>

1. “Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.”

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak untuk menyatakan kesepakatannya adalah dengan bahasa yang sempurna secara tertulis dan lisan. Untuk kesepakatan secara tertulis dapat dilakukan dengan akta autentik maupun akta di bawah tangan.

#### 1) Cakap untuk membuat suatu perikatan (Kecakapan)

Pemangku atau pengemban hak dan kewajiban adalah subjek hukum dan sebab itu dalam kaca mata hukum memiliki kewenangan untuk bertindak (*rechtsbevoegd*).<sup>24</sup> Kecakapan bertindak adalah kecakapan akal atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan dalam undang-undang.<sup>25</sup> Pasal 1329 KUHPerdato menyatakan setiap orang adalah cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur dan ditempatkan di bawah pengampuan.<sup>26</sup> Sedangkan tidak berwenang adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu, seperti Notaris sebagai perantara akta wasiat tidak boleh menikmati hibah dari wasiat, jual beli antara suami-isteri, menjual barang milik orang lain, dan sebagainya.<sup>27</sup> Pengaturan ketidakwenangan diatur dalam pasal 1468 dan 1469 KUHPerdato.

Kecakapan hukum bagi orang sebagai *natuurlijke persoon* menurut Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata di Indonesia adalah telah memenuhi syarat-syarat berikut:<sup>28</sup>

- a) Seseorang yang sudah dewasa, pengertian dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam hukum perdata.
- b) Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
- c) Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 7.

<sup>24</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjain dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, hlm. 102.

<sup>25</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*, cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 25.

<sup>26</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjain dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, hlm. 103

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 105-106.

<sup>28</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. 3, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 27.

d) Berjiwa sehat dan berakal sehat.

Kecakapan hukum bagi badan hukum sebagai *rechtspersoon* menurut Wirjono Prodjodikoro memenuhi syarat formal suatu badan hukum.<sup>29</sup> Syarat formal yang harus dipenuhi badan hukum sehubungan dengan permohonan untuk mendapatkan status sebagai badan hukum, yaitu:<sup>30</sup>

- a) harus ada akta pendirian dari Notaris.
- b) kewenangan untuk memberikan status Badan Hukum ada pada Kementerian Hukum dan HAM.
- c) untuk mendapat status tersebut yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Kementerian Hukum dan HAM.

Menurut Meyers sebagaimana dikutip oleh Abdulkadir Muhammad, menjelaskan bahwa syarat material badan hukum adalah:<sup>31</sup>

- a) ada harta kekayaan, bukan harta kekayaan pribadi anggota, pendiri atau pengurusnya;
- b) ada tujuan tertentu;
- c) ada kepentingan sendiri; dan
- d) ada organisasi yang teratur.

2) Suatu hal tertentu (Objek)

Hal tertentu merupakan pokok dari adanya perjanjian yang bersangkutan yang biasanya disebut dengan prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak debitur.<sup>32</sup> Asser Rutten menyatakan bahwa suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.<sup>33</sup> Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.<sup>34</sup> Prestasi dapat berupa perbuatan positif atau negatif, Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara menjelaskan bahwa untuk sahnya perjanjian maka objeknya haruslah tertentu, atau setidaknya cukup dapat ditentukan. Objek perjanjian tersebut dengan demikian haruslah dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dapat dinilai dengan uang, dan memungkinkan untuk dilakukan atau dilaksanakan.

3) Suatu sebab yang halal

Sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.<sup>35</sup> Meskipun tidak terdapat pengertian causa dalam undang-undang, yang dimaksud causa adalah tujuan atau *causa finalis* yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak

---

<sup>29</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional (Menurut Konvensi Wina 1969)*, (Jakarta: Rajawali, 2008), hlm.3.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. 3, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 29.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

<sup>32</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*, hlm. 34.

<sup>33</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, hlm. 108

<sup>34</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*, hlm. 34.

<sup>35</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 20.

dicapai para pihak saat penutupan perjanjian.<sup>36</sup> Pasal 1337 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang adalah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Sehingga, selama perjanjian dibuat dengan tujuan selain yang tidak dilarang adalah diperbolehkan. Causa atau tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian haruslah yang diperbolehkan atau tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, ataupun ketertuban umum.

#### **b. Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Buku III KUHPerdota Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pasal 1548 KUHPerdota menyatakan sewa menyewa adalah:

“suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

Selain dalam Pasal 1548 KUHPerdota, terdapat beberapa definisi sewa menyewa yang dikemukakan oleh para ahli, diantaranya Algra dkk mendefinisikan sewa menyewa sebagai persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.<sup>37</sup> Wiryono Projodikoro mendefinisikan sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>38</sup> Kamus hukum mendefinisikan sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu menyanggupi dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya untuk suatu jangka waktu tertentu dan atas penerimaan sejumlah uang tertentu pula, yang mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.<sup>39</sup> Dari beberapa uraian tersebut dapat ditarik unsur-unsur dalam suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu:<sup>40</sup>

- a. adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. adanya objek sewa menyewa;
- d. adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan objek dan pihak penyewa objek. Tidak hanya pemilik objek yang dapat menjadi pihak yang

---

<sup>36</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 143.

<sup>37</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*, hlm. 58.

<sup>38</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 190.

<sup>39</sup> Wirjono, *Hukum Perjanjian*, hlm 54.

<sup>40</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*, hlm. 59.

menyewakan, pihak yang memiliki hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.<sup>41</sup> Pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa sama halnya dalam perjanjian pada umumnya, yaitu dapat berupa orang atau badan hukum. Objek sewa menyewa dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak selama memiliki nilai.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Perjanjian sewa menyewa memiliki jangka waktu, kesepakatan mengenai jangka waktu ditentukan pula oleh pihak-pihak dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1570 dan 1571 KUHPerdara perjanjian sewa menyewa dapat berupa perjanjian tertulis dan lisan. Apabila perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk tertulis maka jangka waktu sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang disepakati dalam perjanjian berakhir. Sedangkan jika perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan, maka jangka waktu sewa akan berakhir apabila salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewa, pemberitahuan ini harus memperhatikan tenggat waktu berakhirnya perjanjian.

Hak dari pihak yang menyewakan barang adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan adalah:

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
- b. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
- c. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
- d. menyerahkan barang dalam keadaan terpelihara dan melakukan pembetulan terhadap barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang merupakan kewajiban penyewa (Pasal 1551 KUHPerdara);
- e. menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara); dan
- f. tidak mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan (Pasal 1553 KUHPerdara).

Hak dari penyewa adalah menerima dan menikmati manfaat dari barang yang disewakan dalam keadaan baik dan terpelihara. Sedangkan kewajiban dari penyewa adalah:

- a. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan peruntukan barang (Pasal 1560 ayat (1) KUHPerdara);
- b. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 ayat (2) KUHPerdara); dan
- c. tidak mengulang sewakan barang yang disewanya maupun melepaskan sewanya kepada oranglain tanpa persetujuan pemberi sewa ((Pasal 1559 KUHPerdara).

---

<sup>41</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm.40.

## 2) Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Akta partij adalah akta yang berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris, dimana pihak-pihak tersebut sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan atau melakukan perbuatan di hadapan Notaris yang kemudian keterangan atau perbuatan tersebut dikonstantir oleh Notaris dalam suatu akta autentik.<sup>42</sup> Penandatanganan oleh para pihak dalam akta partij merupakan suatu keharusan, karena jika tidak maka akta tersebut kehilangan otentisitasnya. Akta partij dapat digugat isinya dengan cara menerangkan bahwa terdapat keterangan dari para pihak yang bersangkutan, akan tetapi keterangan tersebut adalah tidak benar. Contoh akta partij adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian kredit, kuasa, dan wasiat.

Yang dapat dipastikan secara autentik dalam akta partij terhadap pihak lain adalah:<sup>43</sup>

- a. Tanggal dari akta;
- b. Tanda tangan yang ada dalam akta;
- c. Identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*);
- d. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan.

### 1. Akta Pejabat atau Akta Relas (*Ambtelijke Akte* atau *Relas Akte*)

Akta pejabat merupakan akta yang menguraikan secara autentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris.<sup>44</sup> Tanda tangan para pihak tidak merupakan keharusan bagi otentisitas dari akta. Kebenaran dari isi akta pejabat tidak dapat digugat, kecuali dengan tuduhan bahwa akta tersebut palsu. Contoh akta pejabat yaitu Berita Acara RUPS perseroan, dan berita acara pemenang undian.

Akta Notaris memiliki 3 kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsrecht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijsrecht*), dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijsrecht*).

### 1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsrecht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kekuatan pembuktian dalam arti kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik.<sup>45</sup> Kemampuan tersebut berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata yang tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Apabila suatu akta nampak sebagai akta autentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu

---

<sup>42</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3, (Jakarta: Erlangga,1983), hlm. 51.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 55.

terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut bukanlah suatu akta autentik.<sup>46</sup>

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijsrecht*)

Kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Mengenai akta pejabat (*ambtelijke acte*) dalam arti formal, maka akta tersebut membuktikan kebenaran apa yang disaksikan yakni dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Apabila mengenai akta pihak (*partij acte*), para pihak menerangkan sebagaimana yang diuraikan dalam akta, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan tersebut hanya pasti antar para pihak. Kekuatan pembuktian formal menjamin kebenaran atau kepastian tanggal, tanda tangan dalam akta, identitas orang-orang yang hadir, dan tempat dimana akta itu dibuat.<sup>47</sup>

3. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijsrecht*).

Kekuatan pembuktian material ialah mengenai kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).<sup>48</sup> Artinya tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta autentik, namun dari isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan atau buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (*preuve preconstituee*).<sup>49</sup>

### 3) Analisis Keabsahan Akta Sewa Menyewa Yang Dilakukan Oleh Yayasan BBS Yang Belum Melakukan Penyesuaian Anggaran Dasar Berdasarkan Undang-Undang Tentang Yayasan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana salah satu pihak memberikan kenikmatan pemanfaatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu kepada pihak lain dengan harga yang disanggupi oleh pihak lain tersebut”. Salim H.S. menyatakan terdapat beberapa unsur dalam suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu adanya pihak yang menyewakan dan penyewa, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Pada akta sewa menyewa tersebut yang menjadi pihak yang menyewakan adalah Nyonya DA, sedangkan penyewa adalah Yayasan BBS diwakili ketua pengurusnya Tuan MSP.

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

<sup>48</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2009 ), hlm. 19.

<sup>49</sup> *Ibid.*

Kesepakatan para pihak dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 21 yang dibuat oleh Notaris L pada tanggal 26 Februari 2016. Objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut adalah Ruko 2 lantai yang terletak di Jl. Syech Jamil Jambek Nomor xx, Kelurahan Pakan Kurai, Kecamatan Guguk Panjang, Kota Bukittinggi. Pasal 1 Perjanjian menyatakan bahwa perjanjian berlaku selama 10 tahun, sehingga Nyonya DA berkewajiban menyerahkan kenikmatan untuk menggunakan ruko tersebut selama 10 tahun kepada BBS, sebagaimana BBS berkewajiban menyerahkan uang sewa dengan total sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) selama jangka waktu sewa kepada Nyonya DA.

Pihak-pihak dalam perjanjian adalah pihak yang memiliki hak dan kewajiban, yaitu subjek hukum. Wirjono Prodjodikoro menyatakan selain manusia terdapat badan yang dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-kepentingan hukum terhadap orang lain atau badan lain. BBS yang tidak melakukan penyesuaian Anggaran Dasar dan permohonan pendaftarasn sebagai badan hukum sudah kehilangan bentuknya sebagai badan hukum, sehingga tidak lagi berstatus sebagai subjek hukum. Oleh karenanya menurut hukum, BBS tidak dapat menjadi pihak dalam perjanjian. Pasal 36 ayat (3) PP 63/2008 menyatakan “perbuatan hukum yang dilakukan Yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum memperoleh status badan hukum menjadi tanggung jawab pribadi anggota organ Yayasan secara tanggung renteng.”. Sehingga berdasarkan hukum pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut bukanlah BBS, melainkan pribadi anggota organ BBS bersama-sama yang diwakili oleh Tuan MSP. Perjanjian tersebut dibuat oleh individu dengan individu, bukan individu dengan badan hukum.

Pasal 1319 KUHPerdota menyatakan “semua persetujuan baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab III dan bab yang lain”. Pada Bab III KUHPerdota terdapat ketentuan umum mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, secara umum suatu perjanjian termasuk perjanjian sewa menyewa dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan kausa halal. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjektif, artinya kedua syarat tersebut bergantung kepada subjek yang mengikatkan dirinya, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan sebagai syarat objektif, yaitu kondisi atas terjadinya suatu perjanjian.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya merupakan syarat pertama dalam adanya perjanjian. Chidir Ali menyatakan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Nyonya DA dan Tuan MSP saling sepakat dan setuju untuk mengadakan sewa menyewa dengan dibuatnya perjanjian tersebut. Dari kelima penggolongan kesepakatan yang dikemukakan oleh Herlien Budiono, kesepakatan antara Nyonya DA dengan Tuan MSP melalui bahasa yang sempurna dan tertulis dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 21 yang dibuat oleh Notaris L pada tanggal 26 Februari 2016.

Cakap unuk membuat suatu perikatan merupakan syarat kedua dalam perjanjian. Nyonya DA dan Tuan MSP merupakan orang sebagai *naturlijke person*, yang telah menjadi subjek hukum

sejak dilahirkan. Pihak yang menyewakan Objek adalah Nyonya DA telah berusia 30 tahun ketika membuat perjanjian dengan Tuan MSP, dan untuk melakukan perjanjian tersebut Nyonya DA didampingi suaminya yaitu Tuan TAJ. Sedangkan Tuan MSP telah berusia 48 tahun ketika membuat perjanjian dengan Nyonya DA, berdasarkan Pasal 36 ayat (3) PP 63/2008 Tuan MSP menjadi wakil dari pribadi seluruh anggota organ BBS. Dengan kehadiran Nyonya DA dan Tuan MSP di hadapan Notaris C dapat dikatakan bahwa Nyonya DA dan Tuan MSP tidak sedang menjalani hukuman dan memiliki jiwa dan akal yang sehat.

Syarat ketiga adalah hal tertentu, objek dari perjanjian adalah prestasi yang merupakan pokok dari perjanjian yang bersangkutan. Hal tertentu merupakan pokok dari adanya perjanjian yang bersangkutan yang biasanya disebut dengan prestasi. Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Bentuk prestasi dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah berbuat sesuatu, yaitu pemanfaatan Ruko 2 lantai milik Nyonya DA yang akan digunakan oleh BBS, dimana berdasarkan Pasal 1 poin 5 Akta Perjanjian pemanfaatan Ruko tersebut untuk kegiatan perkantoran (*office*) dan kegiatan percetakan atau sejenisnya yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian Ruko tersebut disewakan untuk jangka waktu 10 tahun dengan harga Rp.20.000.000,00 setiap tahunnya. Dengan demikian prestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.

Syarat keempat adalah sebab atau causa yang halal, Pasal 1337 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang adalah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Sewa menyewa merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdota, penyewaan untuk kegiatan usaha perkantoran, percetakan, dan sejenisnya yang tidak dilarang oleh undang-undang, norma-norma, dan kesusilaan merupakan suatu causa halal.

Keempat syarat sah nya perjanjian berdasarkan 1320 KUHPerdota terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa antara Nyonya DA dan Tuan MSP, sehingga perjanjian tersebut sah. Terhadap perjanjian ini dapat diberlakukan asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUPerdota yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sehingga kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh pemerintah sebagai legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum seperti hakim maupun jurusita.

Karena perjanjian sewa menyewa dibuat dengan akta Notaris, maka penilaian terhadap akta Notaris harus berdasarkan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio Lusta Causa*, dimana akta Notaris harus dianggap sah sampai terdapat pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Pernyataan tidak sah tersebut harus dilakukan dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Perjanjian Sewa Menyewa antara Nyonya DA dengan BBS dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa Nomor 21 tertanggal 26 Februari 2016 yang dibuat dihadapan L, Notaris di Bukittinggi. Akta Notaris tersebut adalah akta partij atau akta para pihak. Notaris mengkonstantir keinginan para pihak yang datang kepada Notaris untuk meminta dibuatkan suatu perjanjian tertulis dengan akta autentik. Akta Notaris dikatakan menjadai akta autentik apabila syarat otentisitas suatu akta terpenuhi. Untuk menjadi akta yang autentik, akta Notaris harus memenuhi persyaratan-persyaratan berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dalam bentuk yang ditentukan undnag-undang, dan pejabat yang membuat akta harus memiliki kewenangan dalam pembuatan akta yang bersangkutan.

Akta Sewa Menyewa tersebut dibuat oleh dan di hadapan Notaris L yang merupakan pejabat umum, Notaris L tersebut merupakan Notaris yang berwenang dalam pembuatan akta, karena Notaris L masih menjabat sebagai Notaris aktif serta akta dibuat masih dalam lingkup wilayah jabatan Notaris L. Akta Notaris harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini adalah UUJN. Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UUJN terdiri dari awal Akta atau kepala Akta, badan Akta, dan akhir atau penutup Akta. Akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN. Awal Akta atau Kepala Akta yang memuat judul, nomor, jam dan tanggal pembuatan akta, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris termuat pada bagian kepala akta, sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (2) UUJN. Badan Akta memuat komparisi para penghadap tersebut berisikan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, serta keterangan mengenai kedudukan penghadap. Hal ini telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 38 ayat (2) a dan b UUJN. Isi dari kesepakatan para pihak tercantum dalam 14 Pasal, dimana hal tersebut pun sesuai dengan ketentuan hak dan kewajiban penyewa dan pihak yang menyewakan yang diatur dalam Pasal 1550 hingga 1560 KUHPerdara. Akhir atau Penutup Akta memuat uraian tentang pembacaan Akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan, identitas setiap saksi Akta, dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta yang diwajibkan dalam Pasal 38 ayat (4) UUJN. Ketiga syarat suatu akta dapat dikatakan autentik telah terpenuhi, sehingga Akta Sewa Menyewa tersebut dapat disebut Akta Autentik.

Selain ditentukan bagian-bagian akta dalam Pasal 38 UUJN, terdapat ketentuan bagi penghadap yang hendak menjadi pihak dalam Akta Notaris yang diatur dalam Pasal 39 UUJN yaitu mengenai kecakapan usia dan kecakapan bertindak, serta kewajiban Notaris untuk mengenal penghadap. Syarat bagi penghadap berdasarkan Pasal 39 ayat (1) UUJN yaitu paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah cakap melakukan perbuatan hukum. Saat penandatanganan akta, Nyonya DA berusia 34 tahun dan Tuan MSP berusia 48 tahun, hal ini menandakan kecakapannya untuk melakukan perbuatan hukum. Sedangkan BBS yang status badan hukumnya telah gugur bersama dengan pelarangan penggunaan kata “Yayasan” bukanlah pihak yang cakap untuk menjadi penghadap, oleh sebab itu pihak penyewa adalah Tuan MSP yang mewakili pribadi seluruh anggota Organ BBS secara besama-sama.

Salah satu syarat suatu akta dapat dikatakan akta autentik adalah akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Akta Sewa Menyewa tersebut telah memenuhi Pasal 38

UUJN mengenai struktur Akta Notaris yang terdiri dari kepala, badan, dan penutup akta. Namun terdapat ketentuan Pasal 39 ayat (1) UJN terkait mengenai syarat penghadap yang melanggar akibat BBS bukanlah pihak yang cakap untuk menghadap Notaris karena bukanlah subjek hukum.

Akta Notaris memiliki 3 kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsrecht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijsrecht*), dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijsrecht*). Pembuktian lahiriah ialah dimana akta nampak sebagai akta autentik, Akta Sewa Menyewa terlihat dari sampulnya yang menggunakan nama Notaris Hajjah L, disertai dengan judul, nomor, dan tanggal akta. Kata-kata dalam akta tersebut, serta susunan akta yang terdiri dari kepala, badan, dan penutup akta menunjukkan bahwa Akta Sewa Menyewa tersebut sebagai akta yang berasal dari seorang pejabat umum. Pembuktian formal yang menjamin kebenaran atau kepastian tanggal akta yaitu tanggal 26 Februari 2016, tanda tangan dalam akta yang disimpan dalam minuta akta Notaris, identitas pihak-pihak yang hadir yang hadir yang dijabarkan pada bagian komparasi dan penjabaran saksi-saksi akta, serta tempat akta itu dibuat yaitu di Kota Bukittinggi. Kemudian pembuktian material dimana isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, karena Notaris mengkonstantir kehendak para pihak ke dalam akta, kemudian sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak notaris membacakan akta dan menjelaskan akta tersebut sehingga kehendak para pihak benar-benar terkonstantir ke dalam akta yang dibuat oleh Notaris. Dalam hal ini

### **III. Simpulan dan Saran**

#### **1. Simpulan**

Sewa menyewa yang dibuat oleh Nyonya DA sebagai subjek hukum dan BBS yang bukanlah subjek hukum tetap sah, hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 36 ayat (3) PP 63/2008 juga asas kepastian hukum dalam perjanjian dimana perjanjian tersebut hanya mengikat Nyonya DA selaku individu dan pribadi seluruh anggota organ BBS bersama-sama yang diwakili oleh Tuan MSP. Perjanjian tersebut adalah antara individu dengan individu, bukan individu dengan badan hukum. Karena Akta Sewa Menyewa dibuat dengan Akta Notaris maka berlaku asas praduga sah, dimana akta tersebut tetap autentik selama tidak ada pembatalan dari para pihak atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan.

#### **2. Saran**

Melalui PP 63/2008 pemerintah memberikan kesempatan pada yayasan yang tidak dapat menggunakan kata “Yayasan” di depan namanya untuk mengajukan permohonan perolehan status sebagai badan hukum, sebaiknya yayasan yang telah kehilangan status sebagai badan hukum melakukan permohonan kembali untuk dapat diakui sebagai subjek hukum, sehingga tindakan yayasan tidak menjadi tanggung jawab seluruh organ yayasan secara tanggungrenteng.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Yayasan*, Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001 L.N. Nomor 112, T.L.N. Nomor 4132.

Indonesia, *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, L.N. nomor 115 tahun 2004, T.L.N.

Indonesia, *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

### B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. cet.4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

\_\_\_\_\_. dan Muhammad Hafidh. *Yayasan: Memahami Pendirian-Perubahan-Pembubaran Yayasan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*. Bandung: PT Cipta Aditya Bakti, 2016.

Ais, Chatamarrasjid. *Badan Hukum Yayasan (Suatu Analisis Mengenai Yayasan Sebagai Suatu badan Hukum Sosial)*. cet. 1. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.

Ansori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Borahima, Anwar. *Kedudukan Yayasan di Indonesia. Eksistensi Tujuan dan Tanggungjawab Yayasan*. Jakarta; Kencana Prenada Media Grup, 2010.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjain dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. cet.4. Bandung: Citra Adutya Bakti, 2014

H.S., Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Konsep Penyusunan Kontrak*. cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Kusumastuti, Arie dan Suhardiadi, Maria. *Hukum Yayasan di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan*. Jakarta: PT Abadi. 2002.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1986.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. cet. 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. cet. 1. (Bandung: Mandar Maju. 2011).

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1982.

Syahmin. *Hukum Perjanjian Internasional (Menurut Konvensi Wina 1969)*. Jakarta: Rajawali, 2008.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.3. Jakarta: Erlangga,.1983.