



**PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(ANALISA TERHADAP KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2824 K/PDT/2000)**

TESIS

OLEH:

**MILA MAGDALENA SUTISNA
0606008084**

**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**



**PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(ANALISA TERHADAP KEPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2824 K/PDT/2000)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

OLEH:

**MILA MAGDALENA SUTISNA
0606008084**

**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARY 2009**



**ANNULMENT OF THE DEED OF RELEASE
MADE BY A NOTARY
(ANALYSIS ON THE DECISION OF
THE SUPREME COURT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
NUMBER 2824 K/PDT/2000)**

THESIS

**Submitted to Fulfill the Requirement in
Obtaining Master of Notary**

BY:

**MILA MAGDALENA SUTISNA
0606008084**

**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JANUARY, 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Mila M. Sutisna

NPM : 0606008084

Tanda tangan :

Tanggal : 8 Januari 2009

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mila Magdalena Sutisna, S.H.
NPM : 0606008084
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Pembatalan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris (Analisa Terhadap Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000).

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 8 Januari 2009

Yang menyatakan,

(Mila Magdalena Sutisna)

PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Mila Magdalena Sutisna
NPM : 0606008084
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pembatalan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris
(Analisa Terhadap Keputusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomo : 2824 K/Pdt/2000)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Emy Koeswarni, S.H., M.Kn (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 8 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Puji Syukur ke-Hadirat Allah SWT penulis panjatkan atas segala kelancaran, kemudahan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul *Pembatalan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris (Analisa Terhadap Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000)*.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang telah menghasilkan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga segala masukan, perbaikan dan penelitian lebih lanjut sangatlah diharapkan agar dapat membuat karya ilmiah ini menjadi sempurna.

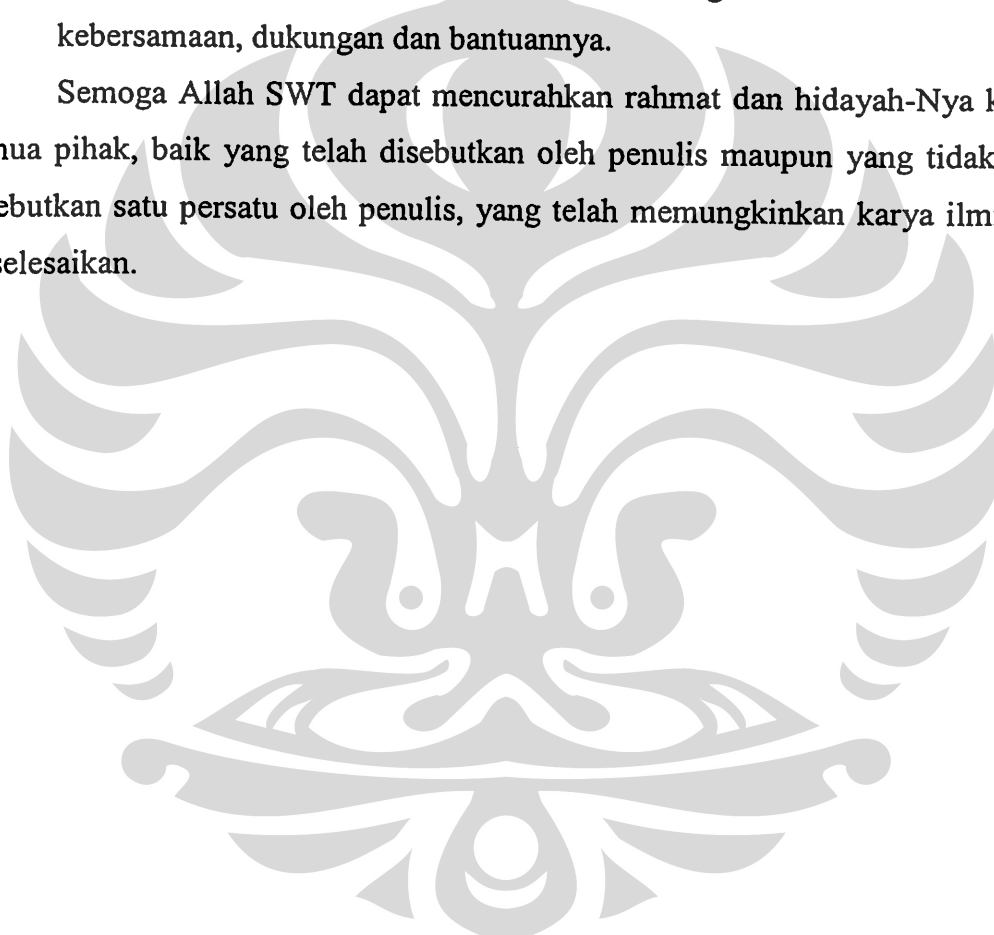
Dengan segala kerendahan hati, penulis sangat berharap agar karya ilmiah ini dapat bermanfaat, pada khususnya bagi kalangan sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan pada umumnya bagi masyarakat Indonesia.

Di akhir kata, penulis ingin mempersembahkan karya ilmiah ini kepada ibunda tercinta Yulianti Sutisna, suami terkasih dan penyemangat utama dalam menyelesaikan karya ini Iskandar Naro, S.H. dan anak-anak saya yang tercinta M. Azhar Hanif, M. Hafidh Al-Ghani dan M. Hakim Al-Ghifari, dan juga sahabat sejati dan adik tersayang Ir. Rika R.M.N. Sutisna, serta semua kakak-kakak saya, yang telah memberikan dukungan, dorongan dan bantuan, baik yang bersifat moril atau materiil. Selanjutnya, penulis juga ingin menghaturkan banayak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah dengan ikhlas membantu hingga terselesaikannya karya ilmiah ini, secara khusus kepada yang terhormat:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing Tesis yang telah secara ikhlas mencurahkan waktu dan pikiran dalam memberikan bimbingan kepada penulis hingga dapat menyelesaikan karya ilmiah ini.
2. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan serta pengalamannya kepada penulis selama mengikuti kuliah pada Program Studi Magister Kenotariatan.

3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Magister Kenotariatan.
4. Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph. D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu jalannya seluruh proses perkuliahan.
6. Seluruh teman-teman angkatan 2006 Magister Kenotariatan atas kebersamaan, dukungan dan bantuannya.

Semoga Allah SWT dapat mencurahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak, baik yang telah disebutkan oleh penulis maupun yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis, yang telah memungkinkan karya ilmiah ini terselesaikan.



ABSTRAK

Akta otentik adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, dalam hal mana, khusus menyangkut akta-akta yang berkenaan dengan tanah, maka Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan pejabat umum yang paling berwenang dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan. Dalam pembuatan akta otentik di bidang pertanahan, sangat perlu diperhatikan tentang tata cara pembuatan akta otentik tersebut, sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar kelak di kemudian hari tidak akan terjadi persengketaan hukum atas akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akan tetapi, dalam prakteknya, penulis banyak menemukan sengketa hukum antara pihak-pihak yang berkepentingan atas akta otentik di bidang pertanahan itu, khususnya menyangkut kewenangan dari pejabat umum untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan tersebut. Dari hasil penelitian penulis dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memutus suatu perkara secara konsisten menerapkan ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal perundang-undangan maupun ketentuan-ketentuan lainnya yang berkenaan dengan kewenangan dari seorang pejabat umum dalam membuat suatu akta otentik di bidang pertanahan. Sebab, dalam memutus perkara ini, majelis hakim memiliki kemauan untuk memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan atas sengketa hukum ini atas adanya kesalahan dari pejabat umum dalam menerapkan kewenangannya untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan. Sementara masyarakat sendiri belum sepenuhnya faham atas ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kewenangan dari seorang pejabat umum, khususnya Notaris, untuk membuat suatu akta otentik di bidang pertanahan, dalam hal persengketaan ini adalah suatu Akta Pelepasan Hak atas Tanah. Untuk itu, masyarakat perlu diberi pengertian atau pemahaman akan kewenangan dari Notaris dalam membuat suatu akta otentik di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menghindari terjadinya sengketa yang disebabkan oleh cacat atau tidak sah-nya suatu akta otentik di bidang pertanahan, dikarenakan Notaris yang membuat akta otentik tersebut telah bertindak menyalahi dan melampaui wewenangnya.

ABSTRACT

Authentic Deed is a deed in the form determine by Law and made by or in the presence of a public officer which has the authority to make it and at the place where the deed is made, in which, specifically for deeds related to land matters, a Notary is a public officer who is empowered with the most authority to make an Authentic Deed related to Land Matters. In making an authentic deed related to land matters, one should pay attention to the procedure in making such authentic deed, in accordance with the prevailing laws and regulations, in order to ensure that in the future, there will be no legal claim towards such authentic deed made by a Notary. However, in practice, the writer has come across lots of legal claims between those who are related to such authentic deed related to land matters, especially in respect of the authority of the public officer to make such authentic deed related to land matters. From the research conducted by the writer, using the descriptive analytical method, it shows that the District Court of North Jakarta, the High Court of DKI Jakarta and the Supreme Court of the Republic of Indonesia in ruling a decision to a legal claim have consistently implement the articles of the prevailing laws and regulation related to the authority of a public officer in making an authentic deed related to land matters. Because, in making decision for this case, the judges have shown their enthusiasm and intention in providing protection to those who are related to the case due to the malpractice of the public officer in implementing their authorities in making an authentic deed related to land matters. Whereas, the community has limited knowledge in respect of the authority of a public officer, based on the prevailing laws and regulations, which stipulate the authority of a public officer, specifically a Notary to make an authentic deed related to land matters, in this case a Deed of Release of Right on Land. Therefore, the community must be educated and provide with the knowledge on the authority of a Notary in making an authentic deed related to land matters, in accordance with the prevailing laws and regulations, in order to prevent any legal claim arises due to the defect and invalidation of such authentic deed, because the Notary has defaulted and exceeded his/her authority in making such authentic deed.



*Karya Ilmiah ini, secara khusus
saya persembahkan kepada
Ibunda tercinta dan terhasih...*

YULLIAJI

SUSSNA

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Pokok Permasalahan	3
C. Metode Penelitian	4
D. Sistematika Penulisan	5
BAB II. PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK YANG DIBUAT OLEH NOTARIS	7
1. Sejarah, Pengertian dan Fungsi serta Wewenang Notaris	7
A. Sejarah Notaris	7
B. Pengertian dan Fungsi Notaris	21

	C.	Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan	29
	2.	Deskripsi dan Penjelasan atas Kasus Dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000	33
	3.	Analisa atas Kasus Dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000	47
BAB	III.	PENUTUP	58
	A.	KESIMPULAN	58
	B.	SARAN	60
DAFTAR		PUSTAKA	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Peran, jasa dan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik semakin penting seiring dengan meningkatnya pembangunan dibidang ekonomi yang tentunya berpengaruh terhadap pembangunan dibidang hukum khususnya yang berkaitan dengan transaksi bisnis, baik transaksi bisnis dalam negeri/domestik maupun transaksi bisnis luar negeri/internasional.

Sementara itu profesi Notaris sendiri telah ada sejak zaman penjajahan Belanda, bahkan dapat dikatakan bahwa profesi tersebut merupakan warisan dari pemerintahan Belanda. Tepatnya tanggal 27 Agustus 1620, yaitu beberapa bulan setelah dijadikannya Jakarta sebagai ibukota (tanggal 4 Maret 1621 dinamakan "Batavia"), *Melchior Kerchem*, Sekretaris dari "College van Schepenen" di Jakarta, diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia.¹

Pada 1860, Pemerintah Belanda pada waktu itu menganggap telah tiba waktunya untuk sedapat mungkin menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda dan karenanya sebagai pengganti peraturan-peraturan yang lama, diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) yang dikenal sekarang pada 26 Januari 1860 (*Staatsblaad* Nomor 3) mulai berlaku pada 1 Juli 1860. Dengan diundangkannya "Notaris Reglement" ini, maka diletakkanlah dasar yang kuat bagi pelebagaan notariat di Indonesia.²

¹ Tobing, G.H.S. Lumban, Peraturan Jabatan Notaris, cet. 4, (Jakarta : Gelora Aksara Pratama, 1996), hal. 15.

² Ibid., hal. 19-20.

Dengan diundangkannya “Notaris Reglement” ini, maka diletakkanlah dasar-dasar yang kuat bagi pelebagaan notariat di Indonesia. Dimana pasal-pasal yang terdapat dalam “Peraturan Jabatan Notaris” adalah merupakan copy atau salinan dari pasal-pasal dalam NotarisWet yang berlaku di negeri Belanda.

Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam rubrik undang-undang organik dan peraturan-peraturan organik, oleh karena ia mengatur jabatan notaris. Materi yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam hukum publik, sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah peraturan-peraturan yang memaksa (*dwingend recht*).

“*Peraturan Jabatan Notaris*” (*Notaris Reglement – Stb.1860–3*) adalah pengganti dari “*Instructie voor Notarissen in Indonesia (Stb.1822-11)*”. Notaris pertama di Indonesia diangkat untuk pertama kalinya pada tahun 1620.

Sebelum perang dunia II, hampir seluruh Notaris yang ada di Indonesia adalah berkebangsaan Belanda dan umumnya mereka mempunyai tempat kedudukan di kota-kota besar, hal ini karena di luar kota-kota besar, tingkat kesadaran dan budaya hukum bangsa Indonesia masih rendah dan sempit.

Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang selama ini menjadi pedoman para notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya selama ini sudah berumur 144 tahun, sebenarnya ketentuan PJN tersebut sudah banyak yang tidak sesuai dengan perkembangan hukum, sosial, ekonomi, politik dan budaya masyarakat Indonesia.³

Oleh karena itu, kewenangan Notaris berdasarkan PJN seharusnya didukung pula dengan peningkatan kemampuan untuk melaksanakan tugas dan fungsi serta kewenangannya, termasuk melakukan evaluasi dan pengawasan atas kinerja dari para Notaris.

³ Pujiono, Tulus, “144 Tahun Baru Tergantikan”, Jurnal Renvoi Jembatan Informasi Rekan (Oktober 2004):9.

Kewenangan yang demikian luas dan perkembangan-perkembangan yang memperluas cakupan tugas dan fungsi Notaris, maka penulis membatasi pembahasan hanya menyangkut perkembangan dan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, karena relevansinya dengan kasus perkara perdata yang dibahas oleh penulis.

Hal ini berkaitan dengan pemahaman umum bahwa Notaris adalah pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dimana akta yang dibuat oleh Notaris dan adalah akta otentik.

Adanya kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik tersebut telah memperjelas dan mengukuhkan kewenangan Notaris dalam hal pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, yang merupakan suatu akta otentik sebagai bagian dari kewenangan seorang Notaris berdasarkan PJN.

Jadi, walaupun tidak secara tegas diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris, Ordonansi Stbl. 1860 No. 3, akan tetapi kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik, khususnya Akta Pelepasan Hak, adalah jelas dan tidak terbantahkan lagi.

B. POKOK PERMASALAHAN

Notaris adalah Pejabat Umum. Dalam menjalankan fungsinya, Notaris sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dapat melaksanakan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dengan wilayah kerja yang lebih luas dibandingkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal yang terpenting dalam perbuatan hukum ini adalah kewajiban bagi para pihak atau penghadap untuk hadir di kantor Notaris di dalam wilayah jabatannya.

Adapun pokok permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Dapatkah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris dibatalkan?
2. Apakah putusan perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia nomer 2824 K/PDT/2000 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

Sementara itu, untuk tipe penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini dilihat dari sudut penerapannya ialah penelitian yang berfokus pada masalah yang merupakan kaitan antara bidang teori dan bidang praktis, dimana masalah ditentukan atas dasar kerangka teoritis dengan mengaitkan antara penelitian murni yang ditujukan untuk pengembangan ilmu itu sendiri dengan penelitian terapan yang merupakan penelitian yang bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah kemasyarakatan yang sifatnya praktis.

Alat pengumpul data yang dipakai adalah studi dokumen. Studi dokumen dilakukan terhadap sumber data sekunder atau pustaka hukum terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement), Ordonantie Staatsblaad Nomor 3, tanggal 26 Januari 1860 dan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaannya serta peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan terhadap tulisan ini.

2. Bahan sekunder berupa data kepustakaan yang digunakan yaitu buku-buku hukum, artikel-artikel dan pendapat para ahli yang terkait dengan topik yang dipilih dalam penulisan tesis ini.
3. Bahan hukum tertier, yaitu berupa kamus dan ensiklopedia dalam bidang hukum.⁴

Analisis data menggunakan metode kualitatif guna memperoleh pemahaman terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder dengan tujuan untuk memperoleh kesimpulan sebagai hasil penelitian dalam bentuk evaluatif analitis.

Juga dilakukan dengan wawancara dengan salah satu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk melengkapi keakuratan dan kesempurnaan data.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam Tulisan ini, sistematika penulisan yang akan dibuat adalah :

Bab I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dibahas mengenai latar belakang permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisa Terhadap Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000)

⁴ Soekanto, Soerjono dan Sri Madmudji, Penelitian Normatif Hukum, Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 1985), hal. 38.

Dasar hukum atas wewenang Notaris dalam membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah.

Bab ini terdiri dari atas 3 (tiga) bagian, dimana bagian Pertama terdiri atas beberapa sub bab yaitu:

- Sub Bab A tentang sejarah notaris;
- Sub Bab B tentang pengertian dan fungsi Notaris, landasan teori yang berisi mengenai pengertian dan fungsi Notaris;
- Sub Bab C tentang penjelasan atas kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta, khususnya Akta Pertanahan.

Bagian Kedua, berisikan deskripsi atau penjelasan atas kasus yang diangkat menjadi bahan penelitian; dan

Bagian Ketiga, berisikan analisa hukum atas kasus yang ada.

Bab III **PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan atas permasalahan yang ada serta saran yang membangun untuk penyelesaian masalah yang sama di masa yang akan datang.

BAB II

PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

**(Analisa Terhadap Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 2824 K/PDT/2000)**

1. Sejarah, Pengertian dan Fungsi serta Wenang Notaris

A. Sejarah Notaris

Lembaga notariat di Indonesia tidaklah muncul secara alamiah dari proses interaksi masyarakat Indonesia, namun karena dibawa oleh orang-orang Belanda yang memperkenalkannya untuk pertama kali sebagai lembaga independen yang terpisah dari sekretaris gubernur Hindia Belanda pada tahun 1620. Peraturan tentang notaris pun semuanya berpedoman pada peraturan yang ada di Belanda yang diberlakukan di Indonesia, sehingga setelah Indonesia, dipandang penting untuk membuat peraturan sendiri tentang jabatan notaris.

Meskipun sebelumnya telah ada peraturan-peraturan yang mengatur tentang praktek notaris, namun dirasakan banyak sekali kekurangan yang tidak mampu melindungi notaris sebagai pejabat umum dan masyarakat sebagai pengguna jasa notaris. Salah satu instrument perundangan yang mengatur tentang jabatan notaris adalah Peraturan Jabatan Notaris yang sekarang ini telah berusia 149 tahun sebagai pengganti dari "Instructie Voor Notarissen in Indonesia".

Notaris telah ada di Indonesia sejak zaman Hindia Belanda, dimana pada tahun 1620 diangkatlah notaris pertama di Indonesia. Namun pengguna jasa notaris saat itu sangatlah terbatas bagi kalangan tertentu saja, golongan pribumi sama sekali belum mengerti fungsi dan tugas dari seorang notaris.

Salah satu faktor penyebab mengapa notaris belum dikenal secara luas, bahkan sampai di zaman Indonesia merdeka adalah karena tempat kedudukan para notaris berada di kota-kota besar, sehingga mudah dimengerti bahwa hubungan mereka pada umumnya hanyalah dengan orang-orang Eropa, Cina, Timur Asing dan bangsa asing lainnya, yang pada umumnya bermukim di kota-kota besar.

Masuknya lembaga notariat di Indonesia ialah pada saat tingkat kesadaran dan budaya hukum dari masyarakat Indonesia bersifat primordial, yang masih berpegang teguh pada hukum adat dan norma-norma agama.

Sedangkan para pengasuh lembaga notariat lebih menitikberatkan orientasinya pada hukum yang ada di Belanda. Hal-hal tersebut yang menjadi faktor penghambat dikenalnya lembaga notariat oleh semua lapisan masyarakat.

Tidaklah mengherankan jika kemudian kita berkiblat ke negara-negara Eropa tentang lembaga notariat, karena sejarah lembaga ini tidak dapat terlepas dari sejarah notariat di Eropa pada umumnya dan Belanda khususnya.

Dikatakan demikian karena perundang-undangan Indonesia di bidang notariat berakar pada "Notariswet" di Belanda, dimana "Notariswet" sendiri merupakan terjemahan dari 25 Ventose an XI⁵ yang merupakan undang-undang notaris Perancis yang pernah berlaku di Belanda pada waktu dijajah oleh Perancis.

Lembaga notariat yang dikenal di Perancis yang kemudian dibawa ke Belanda, awalnya tumbuh dan berkembang di Italia sebagai asal dari istilah notariat itu sendiri.

Di Italia lembaga notariat lahir di daerah pusat perdagangan Italia Utara yang sangat berkembang pada abad ke-11 atau abad ke-12. Seperti sekarang, notaris pada saat itu juga diangkat oleh penguasa umum untuk kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jasa dari masyarakat umum pula.

⁵ Tan Thong Kie, Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, Cet. 2, (Jakarta : PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2000), hal. 265.

ITALIA ABAD PERTENGAHAN

Italia pada abad pertengahan adalah tempat bertemunya masyarakat 3 benua yakni, Eropa, Asia dan Afrika, yang disebabkan oleh karena Italia pada saat itu sebagai pusat perdagangan, dimana berlangsung proses interaksi antar berbagai elemen masyarakat. Italia Utara merupakan pusat perdagangan yang paling ramai kala itu, dari sinilah kemudian lembaga notariat yang dinamakan “Latjinse Notariat” lahir dan dikenal sampai sekarang, yakni pada abad ke-11 dan ke-12.

Namun muncul kemudian pertanyaan darimana asal notariat sebelum dikenal di Italia Utara? Pertanyaan tersebut hingga kini belum terjawab, baik oleh para sarjana hukum maupun ahli sejarah. Para sarjana Italia mencoba mengadakan penelitian sumbernya secara mendalam, namun mereka belum mencapai kesatuan pendapat mengenai hal itu.

Pada tahun 1888 diadakan peringatan delapan abad berdirinya sekolah hukum Bologna, yang merupakan universitas tertua di dunia yang didirikan oleh Irnerius. Universitas Bologna sendiri awalnya merupakan sekolah notariat, dimana karya pertama yang mempunyai nilai yang dihasilkan oleh Universitas Bologna dipersembahkan bagi notariat, yakni “FORMULARIUM TABELLIONIUM” yang merupakan karya Irnerius. Satu abad kemudian di Perugia, Rantero mempersembahkan karyanya yang berjudul “SUMMA ARTIS NOTARIAE”.

Karya-karya lainnya menyusul kemudian, dimana pada akhir abad ke-13 muncul karya termahsyur dalam bidang notariat dari Rolandius Passegeri yakni “SUMMA ARTIS NOTARIAE”, buku-buku di bidang notariat lainnya adalah “FLOS TENTAMENTORIUM” yang juga karya Rolandius seorang penduduk Bologna. Summa-summa Rolandius dipakai sampai abad ke-17, pembagian isi karya-karya tersebut masih tetap dipertahankan sampai abad ke-19. Bagian keperdataan dari Summa dan Artis biasanya dibagi dalam 3 pokok, yaitu: 1. hukum perjanjian, 2. hukum waris dan 3. hukum acara perdata. Bagian terakhir ini diadakan mengingat tugas kepaniteraannya dari notaris di badan peradilan.

Istilah notariat sendiri diambil dari nama pengabdinya, yakni Notarius. Dalam buku-buku hukum Romawi klasik sering ditemukan nama atau titel Notarius untuk menandakan suatu golongan orang-orang yang melakukan bentuk pekerjaan tulis menulis tertentu.

Arti dari Notarius lambat laun mengalami perubahan, dimana pada abad ke-2 M sewaktu nama atau titel itu dikenal secara umum sebagai orang-orang yang mempunyai keahlian untuk menulis cepat dalam menjalankan pekerjaan mereka yang dapat disamakan dengan “stenografen” saat ini. Awalnya notarii bersal dari perkataan “nota literaria” yang digunakan untuk menggambarkan perkataan-perkataan.

Pada abad ke-5 nama notarii kemudian diberikan secara khusus kepada para penulis kaisar, yang mengakibatkan nama notarii bergeser pengertiannya menjadi pejabat-pejabat istana yang melakukan pekerjaan kanselarij kaisar yang merupakan pekerjaan administratif seperti sekretaris.

Selain notarii, juga dikenal “Tabeliones” yang mempunyai pekerjaan yang mirip dengan notarii, dimana tabeliones ditugaskan untuk membuat akta-akta dan surat-surat lainnya, walaupun mereka bukanlah pegawai yang diangkat oleh kekuasaan umum. Selain tabeliones dan notarii, masih ada lembaga lain yang menguasai teknik penulisan, yakni “Tabularii” yang juga memberikan bantuan kepada masyarakat umum untuk membuat akta dan surat lainnya. Berbeda dengan tabeliones, para tabularii adalah pegawai yang mengadakan dan memelihara pembukuan keuangan kota dan melakukan pengawasan atas arsip-arsip dari magistrat kota-kota di resor/daerah mereka berada. Hingga pada zaman pemerintahan Justinianus (527-565 M), dalam pembuatan akta dan surat bersaing dengan tabeliones.

Pada saat raja-raja Longobarden berkuasa (568-774 M) nama “tabellio” diganti dengan “notarius”. Setelah mengalami berbagai perkembangan, maka lambat laun tabellionat dan notariat bergabung dan menyatukan diri dalam suatu badan yang dinamakan “collegium” dari para notarius yang diangkat.

Pejabat yang tergabung dalam collegium ini dipandang sebagai para pejabat yang satu-satunya berhak untuk membuat akta-akta, baik didalam maupun diluar pengadilan. Notaris di Italia menempati kelas yang terhormat di masyarakat, bahkan banyak juga dari para notaris menempati posisi-posisi tertinggi di pemerintahan, seperti Rolandinus Passegeri yang menjadi penguasa tak bermahkota dari Bologna. Demikian juga halnya dengan Coluccio Salutati dan Alberto Mussato di Padua yang menjadi penguasai di kota mereka tersebut.

Setelah notariat sampai pada puncak perkembangannya, maka pada akhir abad ke-14 terjadilah kemerosotan di bidang notariat. Jabatan notaris jatuh ke tangan orang-orang yang tidak mempunyai keahlian di bidang notariat. Hal ini disebabkan tindakan dari penguasa yang menjual jabatan notaris kepada orang-orang yang tidak ahli di bidang notariat. Hingga sampai pada akhirnya lahir pameo: "AGNORANTIA NOTARIORUM, PANIS ADVOCATORUM" dan "STULTITIA NOTARIORUM MONDUS PERIT".

PERANCIS

Lembaga notariat dibawa ke Perancis pada abad ke-13, dimana Raja Lodewijk de Helige sebagai peletak dasar kesatuan ketetenegaraan Perancis banyak berjasa dalam pembuatan perundang-undangan, termasuk di bidang notariat. Empat tahun kemudian terjadilah revolusi Perancis yang mendorong diadakannya kodifikasi. Pada tanggal 6 Oktober 1791 diundangkanlah Undang-Undang di bidang Notariat. Dengan mulainya Undang-Undang tersebut, maka hapuslah perbedaan yang terdapat sebelumnya diantara berbagai macam Notaris. Undang-Undang tersebut kemudian diganti lagi dengan Undang-Undang dari 25 Ventose an XI (16 Maret 1803). Berdasarkan Undang-Undang ini para Notaris dijadikan "ambtenaar" dan sejak itu mereka dibawah pengawasan "Chambre des Notaries".

Untuk pertama kalinya berdasarkan Undang-Undang tersebut terjadilah pelebagaan dari Notariat yang dimulai dari Perancis.

Tujuan utama dari pelebagaan notariat adalah untuk memberikan jaminan yang lebih bagi kepentingan masyarakat, oleh karena tidak boleh dilupakan bahwa notaris mempunyai fungsi yang harus diabdikan bagi kepentingan masyarakat umum dan tidaklah dimaksudkan oleh undang-undang untuk memberikan kepada notariat suatu kedudukan yang kuat bagi kepentingan notariat sendiri, akan tetapi untuk kepentingan umum.

Meskipun kepada notaris diberikan wewenang dan kepercayaan istimewa oleh undang-undang, namun semuanya tidak lain dimaksudkan agar notaris dapat melakukan tugasnya dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingannya sendiri. Pemberian bentuk perundang-undangan bagi notariat ini telah menempuh suatu jalan panjang dan tidak mudah yang tidak kurang dari lima abad.

BELANDA

Pada awal abad ke-19, Belanda dijajah oleh Perancis, dan umumnya peraturan yang berlaku di Perancis berlaku pula di Belanda. Begitupun dengan Ventosewet yang diberlakukan dengan mengeluarkan dua dekrit masing-masing tanggal 8 November 1810 dan 1 Maret 1811, hingga terdapatlah peraturan yang berlaku umum pertama di Belanda untuk bidang Notariat dimana sebelumnya tidak ada satu kesatuan umum dan yang serupa berlaku di Belanda seperti yang ada di Perancis.

Namun menurut sebagian pendapat, di Belanda sebelumnya telah ada lembaga yang mirip dengan notariat, namun tidak diketahui persis kapan dan dari mana asalnya.

Perundang-undangan notariat Perancis yang diberlakukan di Belanda tidaklah serta merta hilang pada waktu negeri itu lepas dari jajahan Perancis pada tahun 1813, barulah pada tahun 1842 setelah berulang kali ada desakan dari

masyarakat untuk membentuk suatu perundang-undangan dari nasional yang sesuai dengan aspirasi rakyat dibidang notariat, maka dikeluarkan Undang-Undang tanggal 9 Juli 1842 tentang jabatan Notaris.

Walaupun dari mulanya dimaksudkan untuk menyusun suatu perundang-undangan nasional mengenai jabatan notaris, namun menurut kenyataannya yang terjadi adalah hanya mengadakan perubahan-perubahan kecil dari Ventosewet Perancis, dimana mainstream dari undang-undang itu tetap sama.

Perbedaan-perbedaan terpenting antara Ventosewet dan De Notariswet antara lain sebagai berikut:

1. Ventosewet mengenal 3 golongan notaris, yaitu :
 - a. Hofnotarissen;
 - b. Arrondissementnotarissen; dan
 - c. Kentonnotarissen.

Yang mempunyai tempat kedudukan dan menjalankan tugas jabatannya berturut-turut diseluruh daerah hukun dari Gerechtshof, Rechtbank dan Kantongerecht. Notariswet hanya mengenal satu macam notaris dan tiap-tiap notaris berwenang untuk menjalankan tugas jabatannya de seluruh daerah hukum dari Rechtbank.

2. Berdasarkan ketentuan dalam ventosewet diadakan dinamakan “Chambres des Notaires” yang membunyai tugas rangkap, yaitu melakukan pengawasan terhadap para notaris dan menguji para notaris. Karena badan ini dalam menjalankan tugasnya tidak mencapai tujuannya, maka dihapuskan. Dan ujian para Notaris dipercayakan kepada Gerechtshoven yang kemudian pada tahun 1878 dijadikan ujian negara.

3. Ventosewet mengharuskan adanya suatu masa magang (werkstage) bagi calon notaris selama 6 tahun dan penyerahan suatu sertifikat yang dinamakan “certificate de moralite et de capacite” (keterangan berkelakuan baik dan memiliki kecakapan). Pada tahun 1842 itulah masa magang ini dihapuskan.
4. Menurut Ventosewet suatu akta Notaris hanya dapat dibuat dihadapan 2 notaris tanpa saksi-saksi atau dihadapan seorang notaris dan 2 saksi.

Notariswet 1842 menghapuskan ketentuan itu dan menetapkan pembuatan akta dilakukan dihadapan seorang Notaris dan 2 saksi, kecuali untuk pembuatan akta superskripsi dari surat wasiat rahasia dengan ancaman batal demi hukum.

NOTARIAT DI INDONESIA

1. Sebelum Indonesia Merdeka

Notariat seperti yang dikenal di zaman “Republik der Verenigde Nederlanden” mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke 17 dengan adanya “Oost Ind Compagnie” di Indonesia. Pada tanggal 27 Agustus 1620, yaitu beberapa bulan setelah dijakarkannya Jakarta sebagai ibukota, Melchior Kerchem, sekretaris dari College ven Schepenen di Jacatra diangkat sebagai Notaris pertama di Indonesia.

Sangat menarik perhatian cara pengangkatan notaris pada waktu itu yang sangat berbeda dengan sekarang ini. Didalam akta pengangkatan Melchior sebagai Notaris sekaligus secara singkat dimuat suatu instruksi yang menguraikan bidang pekerjaan dan wewenangnya, yakni untuk menjalankan tugas jabatannya di kota Jakarta untuk kepentingan publik.

Kepadanya ditugaskan untuk menjalankan pekerjaannya sesuai dengan sumpah setia yang diucapkannya pada waktu pengangkatannya dihadapan Baljuw di Kasteel Batavia, dengan diwajibkan untuk mendaftarkan semua dokumen dan akta yang dibuatnya, sesuai dengan bunyinya instruksi tersebut. Sekedar untuk pengetahuan cara pengangkatan seorang notaris pada abad ke-17.

Dalam perjalanannya kemudian, jabatan notaris publik dipisahkan dari jabatan sekretarius van den gerechte dengan surat keputusan Gubernur Jenderal tanggal 12 November 1620, maka dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para notaris Indonesia yang hanya berisikan 10 pasal, diantaranya ketentuan bahwa para notaris terlebih dahulu telah diuji dan diambil sumpahnya.

Dalam instruksi juga disebutkan, bahwa para notaris wajib menjalankan jabatannya itu "sonder respect off aensein van personeen".

Namun menurut kenyataannya, para notaris pada waktu tidak mempunyai kebebasan dalam menjalankan jabatannya itu, oleh karena mereka pada masa itu adalah pegawai dari Oost Ind. Compagnie. Bahkan pada tahun 1632 dikeluarkan plakat berisi ketentuan bahwa para notaris, sekretaris dan para pejabat lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual beli, surat wasiat dan lain-lain akta jika tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jenderal dan Raden van Indie, dengan ancaman akan kehilangan jabatannya. Dalam praktek ketentuan tersebut tidak dipatuhi, sehingga ketentuan itu akhirnya tidak dipakai lagi.

Setelah pengangkatan Melchior sebagai notaris pada tahun 1620, jumlah notaris terus bertambah yang disesuaikan menurut kebutuhan pada waktu itu. Pada tahun 1650 ditentukan bahwa di Batavia akan diadakan hanya 2 orang notaris dan untuk menandakan bahwa jumlah ini telah mencukupi, dikeluarkanlah bersamaan dengan itu ketentuan bahwa prokureur dilarang untuk mencampuri pekerjaan notaris, dengan maksud agar dengan cara demikian masing-masing golongan dapat memperoleh penghasilannya secara adil.

Selanjutnya pada tahun 1654 jumlah notaris di Batavia ditambah lagi menjadi 3 dan kemudian tahun 1751 jumlah tersebut menjadi 5 dengan ditentukan bahwa 4 diantaranya harus bertempat tinggal di dalam kota, yakni 2 di barat dan 2 di timur, sedang yang seorang lagi harus tinggal diluar kota, apakah itu dibagian selatan ataupun disalah satu gracht diluar Rotterdammerpoort di bagian utara dari Jossierburg.

Bukan hanya di Batavia terdapat notaris, namun juga di luar Batavia. Petunjuk mengenai hal ini ditemukan dalam satu dokumen resmi dari tahun 1686, akan tetapi keterangan-keterangan mengenai ketentuan yang diperlakukan terhadap mereka yang menjalankan jabatan notaris tidak diketahui. Namun banyak petunjuk yang memberikan dugaan, bahwa yang ditugaskan untuk menjalankan tersebut adalah orang-orang yang disebut "gequalificeerde van de penne".

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822, notariat ini hanya diatur oleh dua buah reglemen yang agak terperinci, yakni dari tahun 1625 dan 1765. Reglemen-reglemen tersebut sering mengalami perubahan-perubahan, oleh karena setiap kali apabila untuk dirasakan ada dua kebutuhan bahkan juga hanya untuk pengangkatan seorang notaris, maka sering terdapat peraturan yang seharusnya diperbaharui, dipertajam atau diadakan pembaharuan untuk dinyatakan berlaku kembali namun dengan membuat aturan tambahan.

Menurut kenyataannya, semua itu dilaksanakan semata-mata hanya untuk kepentingan dari yang berkuasa pada waktu itu dan bukan untuk kepentingan umum, sebagaimana halnya sekarang ini. Salah satu ketentuan dalam reglemen-reglemen tersebut adalah larangan kepada para komisaris dari Raad van Justitie di Batavia yang dimuat dalam reglemen tahun 1765, agar didalam melakukan inspeksi atas protokol para notaris tidak mengadakan pemeriksaan lebih jauh atas surat-surat wasiat dan akta-akta lain daripada yang diperlukan untuk menjalankan tugas itu, lagipula mereka harus menjaga agar para sekretaris atau para pegawai yang

disumpah, yang membantu mereka dalam melakukan inspeksi itu tidak turut melakukan pemeriksaan.

Alasan mengeluarkan peraturan tersebut adalah karena adanya laporan sewaktu penyerahan rancangan “Nieuwe Bataviasche Rechten” kepada pemerintah pusat pada tahun 1761, bahwa di Batavia terdengar desas desus adanya udaha dari komisaris Raad van Justitie di Batavia untuk mengetahui seluruh isi protokol dari para notaris, dengan demikian dapat mengetahui rahasia dari seluruh kota Batavia.

Sebagian Indonesia pernah dibawah komando Inggris karena Belanda kalah perang. Selama masa pemerintahan Inggris peraturan-peraturan tentang notariat masih tetap berlaku bahkan sampai Inggris menyerahkan Indonesia kembali kepada Belanda, peraturan tersebut tetap berlaku tanpa perubahan sampai tahun 1822.

Dalam hal ini perlu diperhatikan, bahwa Ventosewet yang diberlakukan di Belanda tidak pernah dinyatakan diberlakukan di Indonesia, juga sesudah restorasi dari negeri Belanda tahun 1813, sehingga yang berlaku di Indonesia adalah peraturan-peraturan lama yang berasal dari Republiek der Vereenigde Nederlanden.

Dengan demikian maka kedudukan notaris di Indonesia pada waktu itu adalah sama dengan kedudukan notaris pada masa pemerintahan Republiek der Vereenigde Nederlanden sebelum negara itu jatuh dibawah kekuasaan Perancis, sedang di Belanda sendiri sejak tanggal 1 Maret 1811, notariat tekah dilembagakan berdasarkan Dekrit tanggal 8 November 1810 dan tanggal 1 Maret 1811.

Babak baru tentang lembaga notariat di Indonesia dimulai pada tahun 1822, dengan dikeluarkannya “Instructie voor de Notarissen in Indonesia”, yang terdiri dari 34 pasal. Namun keinginan tersebut ternyata belum memuaskan karena ketentuan-ketentuan dalam instruksi tersebut tidak jauh berbeda dari peraturan-peraturan yang ada sebelumnya, sehingga hanya terkesan bahwa instruksi tersebut hanyalah resume atau bunga rampai dari plakat-plakat yang lama.

Hal yang mengecewakan dari penyusunan instruksi tersebut karena tidak memuat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam *Ventosewet*. Satu-satunya pasal yang mirip dengan *Ventosewet* adalah pasal 1 yang mengatur batas-batas tugas dan wewenang dari seorang notaris. Selama 38 tahun *instructie* tersebut berlaku, namun dalam praktek tidak banyak memberikan manfaat bagi praktek notaris.

Setelah melihat pemberlakuan instruksi tersebut tidak terlalu bermanfaat, maka pada tahun 1860 Pemerintah Belanda mengambil keputusan bersejarah dalam perjalanan lembaga notaris di Indonesia. Dimana mereka mengambil keputusan untuk menyesuaikan peraturan yang ada di Belanda dan di Indonesia tentang Notariat.

Maka pada tanggal 26 Januari 1860 (Stb. No.3), diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) yang dikenal sekarang ini dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.

Peraturan tersebut merupakan dasar yang kuat bagi pelebagaan Notariat di Indonesia. Namun banyak kalangan yang dari orang-orang Belanda tidak terlalu merespon dengan baik peraturan tersebut, termasuk Mr. L.A.P.T. Buijn, bekas Direktur *van Justitie*.

Peraturan Jabatan Notaris merupakan jiplakan dari pasal-pasal *Notariswet* yang berlaku di negeri Belanda. Dalam peraturan tersebut tidak satu pasalpun yang memuat tentang pengharusan magang bagi calon notaris, menyimpang dari peraturan di Belanda yang menentukan sebaliknya. Sebenarnya di Indonesia telah beberapa kali dikemukakan tentang perlunya diadakan masa magang.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris juga tidak diatur tentang pendidikan Notaris, yang diatur hanyalah mengenai ujian Notaris dengan menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seorang calon Notaris. Namun bagaimana caranya dia memperoleh ilmu hukum kenotariatan, sama sekali tidak dipersoalkan.

Jika dibandingkan program ujian yang berlaku di Indonesia dengan berlaku di Belanda sampai pada saat penyerahan kedaulatan kepada Indonesia, yang menguraikan persyaratan-persyaratan untuk berbagai mata pelajaran yang diujikan kepada para calon notaris, maka jelas dapat dilihat bahwa tidak ada perbedaan diantara keduanya. Jadi dapat disimpulkan bahwa para notaris Indonesia sepanjang mengenai pengetahuan (vakkenis) sederajat dengan notaris Belanda.

2. **Setelah Indonesia Merdeka**

Sebagaimana diuraikan pada point satu diatas, bahwa Indonesia telah memiliki Peraturan Jabatan Notaris sejak tahun 1860 yang diadopsi dari Ventosewet yang berlaku di Belanda.

Peraturan tersebut berlaku sampai Indonesia merdeka bahkan sampai dengan tahun 2004 sebelum dicabut oleh Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Jabatan Notaris secara teknis mengatur tentang proses rekrutmen calon Notaris, dimana ditentukan bahwa para calon Notaris harus menempuh Ujian Negara yang dilaksanakan oleh Departemen Kehakiman yang membentuk panitia ujian sebagaimana ditentukan dalam pasal 14 Peraturan Jabatan Notaris.

Setelah Indonesia merdeka dipandang perlu untuk mengatur pendidikan khusus bagi calon notaris yang akan menempuh ujian karena sangat menentukan bagi kualitas seorang calon notaris. Dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak ditentukan mengenai pendidikan khusus bagi calon notaris, hanya mengatur tentang program ujiannya saja.

Maka untuk kepentingan suatu pendidikan yang baik, terutama untuk memperoleh pengetahuan juridis yang umum (algemene juridise ontwikkeling) sudah pada tempatnya pendidikan Notariat dijadikan pendidikan universitair berdasarkan Undang-Undang.

Dalam tahun 1954 diundangkan “Undang-Undang tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara” (L.N. 1954-101) dalam pasal 4 dinyatakan:

- a. untuk ditunjuk sebagai wakil Notaris (sementara) seorang tidak perlu lulus dalam ujian yang dimaksud dalam pasal 13 Reglement;
- b. dalam pada itu sedapat mungkin ditunjuk seorang yang telah lulus dalam satu atau dua bahagian dari ujian yang dimaksud dalam pasal 13 Reglement.

Didalam Konsiderans dari Undang-Undang tersebut, antara lain dikatakan:

- a. bahwa perlu diadakan peraturan supaya dalam hal seorang pejabat notaris tidak ada, jabatan notaris itu dapat dijalankan sebaik-baiknya.
- b. bahwa berhubung dengan hal-hal yang mendesak peraturan ini harus segera diadakan dengan tidak menunggu pengaturan kenotariatan seluruhnya.

Didalam pelaksanaan Undang-Undang tersebut, para Wakil Notaris (sementara) diangkat untuk satu tahun dan diperpanjang lagi untuk satu tahun dan demikian seterusnya.

Pendidikan Notariat sendiri baru dijadikan pendidikan universitas di Belanda pada tahun 1958. Beberapa tahun kemudian Indonesia mengikuti proses yang terjadi di Belanda dengan diadakannya pendidikan notariat yang merupakan pendidikan khusus setelah menempuh jenjang strata satu, dimana yang pertama adalah Universitas Indonesia kemudian disusul berturut-turut, Universitas Padjajaran, Universitas Gadjah Mada dan Universitas Sumatera Utara.

Dalam sejarah notariat setelah Indonesia merdeka, periode 1960 samai 1965 merupakan masa-masa kelam lembaga notariat. Dimana tanpa mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikeluarkan suatu surat keputusan yang bertujuan mengadakan peremajaan dikalangan para notaris, meskipun sebenarnya batas umur pensiun seorang notaris telah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris.

Yang mengherankan adalah bahwa diantara para notaris yang diremajakan, ada yang diangkat kembali dengan memberikan dispensasi untuk memperpanjang masa jabatannya, namun tolak ukurnya tidak jelas.

B. Pengertian dan Fungsi Notaris

Menurut doktrin, Notaris adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Presiden selaku kepala Negara untuk menjalankan sebagian dari fungsi publik khususnya dalam bidang hukum perdata.

Menurut Montesquieu, "tugas dalam negara ada tiga bidang, dan ketiga-tiga tugas itu masing-masing harus diserahkan kepada badan tertentu". Tugas dalam negara tersebut terdiri dari tugas legislatif yaitu untuk membentuk Undang-Undang, tugas eksekutif yaitu menjalankan Undang-Undang dan tugas Judikatif yaitu mengadili pelanggaran terhadap Undang-Undang.

Notaris memperoleh kekuasaannya langsung dari kekuasaan eksekutif. Namun meski memperoleh kekuasaannya dari eksekutif, notaris bukanlah pegawai negeri.

Hal ini karena ⁶:

Jabatan Notaris bukan suatu jabatan yang digaji, notaris tidak menerima gajinya dari pemerintah sebagaimana halnya dengan pegawai negeri, akan tetapi dari mereka yang meminta jasanya. Notaris adalah pegawai pemerintah tanpa gaji pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.

⁶ Tobing, *op.cit.*, hal. 36.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang memperoleh nasehat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁷

Profesi Notaris di Indonesia dapat dikatakan sebagai profesi hukum yang cukup tua. Sejak pertama kali VOC menginjakkan kakinya di Indonesia, profesi ini sudah dipandang perlu kehadirannya. Sekalipun jauh dari tanah leluhur, rupanya para pedagang VOC tersebut menginginkan adanya pejabat khusus yang bertugas melegalisasikan akta-akta yang mereka buat.⁸

Dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) ditegaskan bahwa pekerjaan Notaris adalah pekerjaan resmi (ambtelijke verrichtingen) dan satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akte otentik, sepanjang tidak ada peraturan yang memberi wewenang serupa kepada pejabat lain. Karena tugas yang diembannya sangat berat, para Notaris dituntut untuk bekerja secara profesional. Pada zaman penjajahan, Notaris diangkat langsung oleh Gubernur Jenderal. Hal ini menunjukkan Notaris adalah profesi terhormat yang menuntut kualifikasi tersendiri⁹.

Notaris adalah pejabat umum, hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUHPer", oleh karena itu, PJN dapat disebut sebagai peraturan perundang-undangan yang mengimplementasikan ketentuan pasal 1868 KUHPer tersebut.

Untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan Pasal 1 PJN.

⁷ Tan Thong Kie, Notaris, Siapakah Dia (Jakarta : PT Midas Surya Grafindo, 2000), hal. 15.

⁸ Darji Darmodiharjo dan Sidharta, Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filasafat Hukum Indonesia, Edisi Revisi, (Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002) hal. 311.

⁹ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum, Cet. 2 (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2003) hal. 87.

Notaris sebagai pejabat umum ditugaskan juga dalam Bab I Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord.Stbl.1860), yang menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, memberikan grosse salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁰

Pasal 1 PJN dapat dikatakan adalah copy dari pasal 1 Notariswet yang berlaku di Belanda. Dalam pasal 1 NotarisWet (dan juga dalam pasal 1868 KUH Perdata yang merupakan sumber dari pasal 1 PJN) dipergunakan kata “Verlijden” yang mempunyai arti menyusun, membacakan dan menandatangani akta, sedang dalam pasal 1 PJN dipergunakan perkataan “opmaken” yang mempunyai arti: membuat akta. Definisi diatas dapat dijabarkan lebih lanjut bahwa:

1. Notaris adalah pejabat umum;
2. Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik;
3. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris adalah mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan supaya dinyatakan dalam suatu akta otentik
4. Adanya suatu kewajiban dari Notaris untuk menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, memberikan grosse, salinan dan kutipannya;

¹⁰ Tobing, *op. cit.*, hal. 31.

5. Terhadap kewajiban membuat akta-akta tersebut tidaklah juga ditugaskan atau dikecualikan oleh suatu peraturan umum kepada pejabat atau orang lain.

Dengan demikian adalah jelas bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan suatu pembuktian yang mutlak kepada pihak-pihak yang meminta dibuatnya akta atau berkepentingan terhadap dibuatnya akta tersebut karena diharuskan oleh peraturan untuk menuangkannya kedalam akta.

Hal ini secara nyata ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPer yang menyatakan bahwa:

Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.¹¹

Didalam bukunya, R. Soegondo Notodisoerjo, menuliskan bahwa:

“Disinilah letaknya arti yang penting dari profesi Notaris, ialah bahwa ia karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.”¹²

Dalam membela hak suatu pihak diharapkan seorang Notaris tidak boleh ikut campur, tetapi dalam hal mencari dan membuat suatu bentuk hukum dimana kepentingan pihak-pihak berjalan paralel, Notaris memegang peranan penting.¹³

¹¹ *Ibid.*, hal.31.

¹² Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Penjelasan)*., Cet.II, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1993), hal. 9.

¹³ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*., Cet. 8, (Jakarta: Pramadya, 1987), hal. 27.

Lembaga notariat dikenal di negara Indonesia, yaitu sejak Indonesia dijajah oleh Belanda, semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata, yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek*.¹⁴

Meskipun diperuntukkan bagi golongan Eropa, masyarakat Indonesia juga dapat membuat sesuatu perjanjian yang dilakukan di hadapan Notaris, hal ini menjadikan lembaga notariat semakin dibutuhkan keberadaannya di tengah-tengah masyarakat.

Selanjutnya, didalam perkembangannya lembaga notariat ini secara diam-diam telah diadopsi dan menjadi hukum Indonesia dan berlaku untuk semua golongan.

Sehubungan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka dapatlah dipahami bahwa keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang penting dan sangat dibutuhkan dalam masyarakat, hal ini berkaitan dengan fungsi dari Notaris adalah membuat akta otentik sebagai suatu alat bukti tertulis mengenai suatu perbuatan atau peristiwa hukum tertentu, dimana otentisitas dari suatu akta tersebut memenuhi persyaratan perundangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPer.

Perlu disadari dan diingat bahwa akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut:

a. **Kekuatan Pembuktian Lahiriah**

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini, dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.¹⁵

¹⁴ Soegondo, *op.cit.*, hal.19.

¹⁵ Tobing, *op.cit.*, hal. 55.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan ini, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang diajukan dan disaksikan di dalam menjalankan jabatannya.¹⁶

c. Kekuatan Pembuktian Material

Akta Notaris hanya dimaksudkan untuk membuktikan bahwa ada diberikan sesuatu keterangan dan bukan juga dimaksudkan untuk memberikan dari keterangan itu, dengan perkataan lain, akta itu dalam hal ini tidak dimaksudkan untuk membuktikan sesuatu yang lain dari keterangan para pihak.¹⁷

Selanjutnya, suatu Akta Otentik tentunya memiliki perbedaan dengan Perjanjian yang dibuat Dibawah Tangan, dimana perbedaan antara keduanya adalah sebagai:

1. Dalam perjanjian dibawah tangan, Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili¹⁸.

¹⁶ *Ibid.*, hal.57.

¹⁷ *Ibid.*, hal.59.

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 35, (Jakarta;Pradnya Paramita, 2004) , ps. 1876.

Apabila timbul suatu masalah tentang suatu perjanjian antara para pihak yang memerlukan pembuktian, meskipun secara fisik perjanjian dimaksud ada, akan tetapi perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan, maka masih diperlukan pembuktian lebih lanjut dengan pembuktian atau pemungkiran secara tegas oleh para pihak.

Yang lebih menambah kesulitan akibat akta dibawah tangan adalah bahwa pemungkiran dari para ahli waris ataupun yang mendapatkan hak dari salah satu pihak cukup dilakukan dengan sebuah keterangan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan yang mereka wakili.

Sedangkan dalam akta otentik, pemberian suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, berarti merupakan bukti yang sempurna mengenai :

- i. kepastian tanggal akta tersebut dibuat;
- ii. kepastian penandatanganan pihak-pihak yang membuat akta;
- iii. kepastian isi akta yang dibuat oleh para pihak.

Sehingga dengan demikian tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut oleh para pihak.

2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang perjanjian yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.

3. Kemungkinan akan hilangnya perjanjian yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik, minuta akta sebagai dokumen negara selalu disimpan rapi oleh Notaris.

Manakala Notaris yang membuat akta tersebut meninggal dunia, pensiun, berhenti atau pindah tempat kedudukan, maka akta yang bersangkutan masih dapat dimintakan salinannya kepada Notaris pemegang protokol.

Adapun fungsi lain dari Notaris adalah membuat akta-akta yang memang diwajibkan oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk dibuat dalam bentuk akta notaris misalnya pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dan pembuatan Akta Jaminan Fidusia, dimana apabila akta-akta tersebut jikalau tidak dibuat dalam bentuk akta Notaris maka tidak mempunyai kekuatan hukum khususnya bagi pihak ketiga.

Perlu juga kita cermati bahwa Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPer, tetapi juga hanya kewajiban untuk mengemukakan alasan-alasan atas penolakan dalam membuat suatu akta otentik tersebut, termasuk juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai ketentuan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan.

Adanya hubungan antara peraturan tentang bentuk dari akta-akta dan adanya keharusan untuk memiliki pejabat yang mempunyai tugas dan wewenang untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya suatu kewajiban bagi pemerintah untuk membuat peraturan tentang penunjukan dan pengangkatan serta pemberhentian dari Notaris, selaku pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik tersebut.

Menurut G.H.S.L. Tobing, maka menurut ketentuannya, yang seharusnya mengangkat Notaris adalah kepala negara.

Keharusan ini berkaitan erat dengan Pasal 1868 KUHPer, yang mengatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik (kecuali disebutkan ada pejabat lain oleh undang-undang).

Kewenangan membuat akta otentik ini menuntut Notaris harus bebas dari pengaruh eksekutif.

Agar dapat diangkat sebagai Notaris, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 13 PJN sebagai berikut:

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Telah mencapai umur 25 tahun.
3. Membuktikan berkelakuan baik, sedapat mungkin selama empat tahun terakhir, yang dinyatakan dengan suatu keterangan yang diberikan oleh Kepala Pemerintah Setempat, dimana ia selama waktu itu mempunyai tempat tinggal yang tetap.
4. Telah memiliki ijazah bagian III Ujian Negara atau lulusan pendidikan pada suatu universitas negeri.

Sedangkan pemberhentian dengan hormat seorang Notaris berdasarkan Pasal 3 PJN adalah hanya bila seorang Notaris telah mencapai 65 tahun, sedangkan pemberhentian dengan hormat bukan atas permintaan sendiri hanya diberikan setelah terlebih dahulu mendengar pertimbangan Mahkamah Agung.

C. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figure) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Kalau

seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.¹⁹

Kewenangan Utama dari seorang Notaris adalah untuk membuat akta otentik. Untuk memperoleh stempel otentisitas hal mana terdapat dalam akta Notaris, maka menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPer, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut²⁰:

1. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh/atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris diluar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. Wewenang Notaris ini meliputi²¹:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang(-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

¹⁹ Tan Thong Kie, *op.cit.*, hal.162.

²⁰ Tobing, *op. cit.*, hal. 48.

²¹ *Ibid.*, hal. 49.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;
- d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Keempat kewenangan tersebut diatas akan diuraikan, sebagai berikut:

1. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Pasal 20 ayat (1) Peraturan Jabatan Notaris, misalnya telah ditentukan bahwa Notaris tidak diperbolehkan membuat akta, baik untuk Notaris itu sendiri, istrinya, keluarga sedarah ataupun keluarga semenda dari Notaris itu.

Dalam hal garis lurus adalah tanpa pembatasan derajat, dan dalam garis kesamping adalah sampai derajat ke tiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan;
3. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya atau daerah jabatannya dan hanya di dalam daerah yang ditentukan tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris di luar daerah jabatannya adalah tidak sah;

4. Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya atau sebelum diangkat sumpahnya.

Apabila salah satu persyaratan diatas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat Notaris itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan, apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap.

Untuk dapat membuat akta-akta otentik, Notaris harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum dan seorang pejabat umum tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan Pegawai Negeri. Meskipun Pegawai Negeri sebagai pejabat juga mempunyai tugas untuk memberikan pelayanan umum, tetapi Pegawai Negeri dalam hal ini tidak seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Notaris bukan Pegawai Negeri seperti yang dimaksud oleh peraturan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris dalam hal ini tidak menerima gaji, melainkan menerima honorarium dari kliennya berdasarkan suatu peraturan.²²

Adapun pengertian Pegawai Negeri sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, menyatakan bahwa :

Pegawai Negeri adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diserahkan tugas dalam suatu jabatan negeri, atau disertai tugas negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

²² Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta:Central for Documents and Studies of Busniess Law, 2003), hal. 33.

²³ Indonesia, *Undang-Undang Pokok-pokok Kepegawaian*, UU No. 43, LN. No. 169 Tahun 1999, TLN No. 3890, ps.1.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh tanggung jawab.²⁴

Notaris juga dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para kliennya untuk mencapai tingkat kesadaran hukum yang tinggi, agar mereka menyadari serta memahami hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

Dalam memberikan penyuluhan atau konsultasi hukum kepada kliennya, maka Notaris dilarang untuk memungut bayaran sebagaimana layaknya yang dilakukan oleh konsultan hukum.

Notaris juga wajib memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang kurang mampu tanpa dipungut bayaran atau secara cuma-cuma.

2. Deskripsi dan Penjelasan atas Kasus Dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000

H. Ishak Abdul Madjid – pensiunan Pegawai Negeri Sipil warga Cempaka Putih Timur, Jakarta, memiliki dan menguasai sebidang “tanah adat” Girik C.806 – Persil 1.s-IV terletak di Kelurahan Sunter Agung – Jakarta Utara luas kurang lebih 15.510 M².

Pada April 1991, seorang bernama Kaymana Chandra yang mengaku sebagai karyawan PT. INTI SERVITIA menghubungi H. Ishak Abdul Madjid yang menyatakan bahwa PT. INTI SERVITIA berminat untuk membebaskan tanah adat milik H. Ishak tersebut dengan membayar uang ganti rugi dengan menawarkan uang ganti rugi pembebasan tanahnya sebesar Rp. 450.000,-/M² nya dan Rp. 50.000,-/M² untuk komisi orang dalam.

²⁴ Pasal 2, Kode Etik Notaris Indonesia dan Kepribadian Notaris.

PT. INTI SERVITIA berniat membebaskan tanah adat Girik C.806, hak H. Ishak tersebut, karena PT. INTI SERVITIA, telah memperoleh “Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah” dari Gubernur KDH DKI, No.1026/A/K/BKD/1978 tanggal 12 April 1985, untuk membangun perumahan dan pergudangan dikawasan Sunter Agung.

H. Ishak Abdul Madjid menerima dan menyetujui tanah adat Girik C.806 miliknya dibebaskan oleh PT. INTI SERVITIA dengan harga Rp. 400.000,- per M2nya dan setelah diukur ulang ternyata luasnya adalah 18.830 M2, sehingga uang pembebasan tanahnya Rp. 400.000,- X 18.830 M2 adalah Rp. 7.532.000.000,-

Sebagai tanda jadi untuk persetujuan dan pembebasan tanah adat haknya H.Ishak tersebut, Kaymana Chandra, Karyawan PT. Inti Servitia memberikan dua buah cheque Bank Mashill:

- No. CD 001678, tanggal 18 Mei 1991 = Rp.400.000.000,-
- No. CD 001679, tanggal 17 Mei 1991 = Rp.355.500.000,-

Pada tanggal 17 Mei 1991 – Kaymana Chandra, karyawan PT. Inti Servitia menjemput H. Ishak dan istrinya untuk diajak pergi ke kantor Bank Servitia di jalan Tanah Abang Jakarta Pusat guna menandatangani “Akta Notaris tentang Pelepasan Hak Tanah” dengan pesan harga tanah akan ditulis dalam akta, RP. 50.000,-/M2 untuk meringankan pembayaran pajaknya.

Di Kantor Bank Servitia Cabang Tanah Abang Jakarta Pusat Jl.Fakhrudin No. 36, hadir:

1. H. Ishak Abdul Madjid dengan istri, pemilik tanah;

2. Kakan Sukandinata Direktur Utama PT. Inti Servitia;
3. Budi Setiawan Indra, Direktur PT. Inti Servitia;
4. Johni, Kepala Cabang Bank Servitia Tanah Abang;
5. Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, Notaris di Bekasi.

Pada waktu itu, H. Ishak diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah adat Girik No.806/Persil S.IV- Kelurahan Sunte Agung Jakarta Utara kepada Notaris.

Selanjutnya H. Ishak dan istri diminta untuk menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” yang sudah dibuat oleh Notaris Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH tersebut.

Bersamaan itu, H. Ishak Abdul Madjid diminta untuk menandatangani pula fotocopy dua Giro Bilyet Bank Servitia dengan tanggal yang sama dengan Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 dan kedua Giro Bilyet tersebut bernilai Rp.775.5000.000,-.

Pada tanggal 20 Mei 1991 – dua hari setelah H. Ishak Abdul Madjid dan istri menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah No. 12” yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, Notaris di Bekasi, maka H. Ishak mencairkan cheque Bank Mashill No. CD 001678 tertanggal 18 Mei 1991 dan cheque No. CD 001679 tertanggal 19 Mei 1991, dan ternyata cheque tersebut ditolak oleh Bank, karena tidak ada dananya (cheque kosong).

Dua fotocopy Giro Bilyet Bank Servitia yang ditandatangani oleh H. Ishak, ternyata ia tidak pernah menerima aslinya, bahkan didalam Giro Bilyet tersebut tidak disebutkan namanya; nama penerima Bilyet Giro dan nama Bank yang akan menerima Bilyet Giro tersebut, sehingga Bilyet Giro inipun bermasalah dan tidak dapat dicairkan.

H. Ishak Abdul Madjid yang telah menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” yang dibuat di Kantor Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH tersebut, di kantor bank Servitia Cabang Tanah Abang Jakarta, ternyata belum menerima pembayaran uang ganti rugi tanahnya dari PT. Inti Servitia dengan Direktur Utama Kakan Sukandinata meskipun dalam “Akta Notaris No. 12” tersebut telah disebutkan uang ganti rugi tanah telah dibayar lunas dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi tanda terimanya.

H. Ishak berusaha mencari dan menemui Direktur Utama PT. Servitia, Kakan Sukandinata, namun tidak pernah berhasil menemuinya. Karena merasa dirinya ditipu, maka H. Ishak melaporkan peristiwa ini kepada Polisi, Kantor Polisi Sektor Tanjung Priok.

Selanjutnya, Kepolisian Sektor Tanjung Priok telah mengirimkan “Surat Pemblokiran” kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 22 Mei 1991 – No. B/740/V/91.Tpk.

Berdasarkan “Akta Pelepasan Hak atas Tanah no. 12” yang dibuat Notaris Bekasi, Ny. Liliana, SH pada tanggal 17 Mei 1991 tersebut, maka pada tanggal 12 Desember 1993 terbit Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, No.1413/HGB/BPN/1993, yang isinya menerima pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat Girik No.806 atas nama H. Ishak Abdul Madjid, selanjutnya memberikan kepada PT.Inti Servitia, hak tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan HGB selama 30 tahun untuk pembangunan Perumahan dan Pergudangan di Sunter.

Selanjutnya, pada tanggal 10 Desember 1993, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan Sertipikat HGB No.5955 Desa Sunter Agung, Jakarta Utara atas nama pemegang Hak Perseroan Terbatas, PT INTI SERTIVIA, Jakarta.

Pada tanggal 22 Juli 1998, masalah tanah tersebut dirapatkan oleh Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta, H. Ishak bin Abdul Madjid, Direktur Utama PT. Inti Sertivia dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Dalam rapat ini pihak PT. Inti Sertivia menyatakan telah membayar harga tanah yang dibebaskan dari pemilik H. Ishak dengan menyerahkan dua Giro Bilyet Bank Sertivia:

- a. No. GA 873974, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 475.500.000,-
- b. No. GA 873975, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 300.000.000,-

yang copy-nya ditandatangani oleh H. Ishak bersama dengan tanggal penandatanganan “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” Notaris Bekasi Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, tersebut.

Pertemuan dalam Tim Peneliti Masalah Tanah DKI ini mengalami kegagalan dan kedua belah pihak bertahan pada pendiriannya masing-masing. H. Ishak mengaku belum menerima uang ganti rugi pembebasan tanah dan PT. Inti Sertivia mengaku sudah membayar lunas.

Dalam hal ini, H. Ishak Abdul Madjid merasa ditipu karena belum dibayar ganti rugi atas pembebasan tanahnya, dan PT. Inti Sertivia telah dianggap melakukan suatu “perbuatan melawan hukum” yang merugikannya, sehingga Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 dan Sertipikat HGB No. 5955/1993 atas nama PT. Sertivia adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Akhirnya sengketa masalah tanah tersebut diajukan gugatan oleh H. Ishak bin. Abdul Madjid sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para Tergugat, yaitu:

1. Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. INTI SERVITIA;
2. Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, Notaris; dan
3. Badan Pertanahan Nasional, ic, Kepala Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara.

Dalam Surat Gugatan Perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut, pihak Penggugat mengajukan tuntutan/petitum yang inti pokoknya sebagai berikut:

Tindakan Pendahuluan:

- meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa dan Kantor Pemasaran ‘Griya Inti Sentosa’ serta Kantor Notaris Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH.
- memerintahkan Tergugat I/pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menghentikan tindakan atas tanah sengketa.

POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan..... dst.
3. Menyatakan pengikatan Pelepasan Hak Tanah No.12/17 Mei 1991, Cacat hukum dan Batal Demi Hukum.

4. Menghukum Tergugat I mendapat hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dalam waktu 7 x 24 jam sesudah putusan ini.
5. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas uang ganti rugi..... dst.
6. Menghukum Tergugat II untuk mencabut “Akta Pelepasan Hak No.12/tanggal 17 Mei 1991” dengan membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.7.532.000.000,- beserta bunganya 2% per bulan..... dst.
7. Menghukum Tergugat III untuk mencabut/membatalkan semua keputusan dan Sertipikat HGB atas nama Tergugat I yang berasal dari Tanah Girik No. C.806 miliknya Penggugat. Dan mengembalikan Tanah Adat miliknya Penggugat beserta Surat Asli Girik No. C.806... dst... dst.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada bantahan/kasasi.
9. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara.

Subsidiar:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya atau *ex aequo et bono*.

PENGADILAN NEGERI:

Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pihak Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi berupa:

- gugatan Penggugat adalah obscuur libel;
- persona standi in judicio;
- gugatan tersebut kurang pihak Tergugat-nya;

Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi dari Tergugat tersebut kurang/tidak beralasan, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak dan Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara.

Setelah persidangan mendengarkan para pihak – gugat – replik – duplik – pembuktian baik surat maupun para saksi, termasuk saksi ahli, maka Majelis Hakim dalam putusannya memberi pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

Para Tergugat dalam persidangan mengakui bahwa tanah sengketa yang telah dibebaskan dengan “Akta Pelepasan Hak No.12” adalah semula tanah Girik No. C.806 haknya Penggugat.

“Akta Pelepasan Hak Tanah No.12, tertanggal 17 Mei 1991” dibuat oleh Notaris Liliana Arif Gondo Utomo, SH, seorang Notaris Kota Bekasi adalah bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

“Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” yang dibuat oleh Notaris Bekasi tersebut ditandatangani di Kantor Bank Servitia, Cabang Tanah Abang, Jakarta Pusat, diluar wilayah hukum/kerja Notaris tersebut, bertentangan dengan Peraturan Jabatan Notaris.

Akta Pelepasan Hak Tanah No.12/tanggal 17 Mei 1991 tersebut, dibuat dan ditandatangani oleh Notaris yang bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berkantor domisili di Bekasi, diluar wilayah kerja Notaris tersebut dan dibuat tidak sesuai dengan pertauran perundang-undangan yang berlaku tentang pelepasan hak tanah yang diatur dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang pembebasan tanah untuk Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Dalam Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 tersebut disebutkan bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas kepada pemilik sebelum akta ini ditandatangani para pihak.

Isi akta tersebut ternyata bertentangan dengan kenyataannya karena bersamaan dengan ditandatanganinya akta tersebut, pihak Tergugat I, PT. Inti Servitia baru menyerahkan pembayarannya berupa fotocopy dua Bilyet Giro:

- GA. 8873974 senilai Rp. 475.500.000,-
- GA. 8873975 senilai Rp. 300.000.000,-

Penggugat tidak dapat mencairkan uang dalam kedua Giro Bilyet tersebut, sehingga Penggugat belum menerima uang pembayaran pelepasan hak tanahnya.

Didalam persidangan Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa kedua Bilyet Giro tersebut telah dicairkan oleh Penggugat. Tergugat I juga tidak dapat memperlihatkan surat asli kedua Bilyet Giro tersebut di sidang.

Menurut keterangan saksi ahli dari Bank Indonesia, Drs. I. Ketut Sudiarsa, dibawah sumpah menerangkan bahwa fotocopy dua Bilyet Giro disidang, tidak mungkin dapat dicairkan karena tidak memenuhi syarat :

1. Tidak dicantumkan nama penerima Bilyet Giro.
2. Nama Bank yang akan menerima rekening Bilyet Giro tersebut tidak dicantumkan pula.
3. Tidak ada materai pada Bilyet Giro tersebut.

Konsekuensi hukumnya, maka Bilyet Giro ini akan ditolak oleh Bank dan tidak dapat dicairkan, karena isinya tidak sesuai dengan syarat-syarat dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 4/670/UPPB/P6B/1972.

Tergugat I tidak berhasil membuktikan bahwa uang Rp.7.532.000.000,- untuk pelepasan hak tanah dalam Akta No.12 tersebut telah diterima oleh Penggugat.

Dari alasan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris Liliana, SH) adalah cacat hukum dan harus dibatalkan, karena belum dibayar oleh Tergugat I.

Dengan demikian tanah sengketa harus dikembalikan kepada pemilik semula yaitu Penggugat.

Dasar penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan HGB No.5955 adalah Akta Pelepasan Hak Tanah No.12/tahun 1991, maka dengan cacatnya Akta Notaris No.12 tersebut menyebabkan Sertipikat HGB No. 5955 harus ditinjau kembali oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara – Tergugat III untuk dibatalkan dan dikembalikan kepada Penggugat.

Conservatoir Beslag yang telah dilaksanakan oleh Jurusita adalah sah dan tentang putusan yang dapat dijalankan lebih dulu, karena tidak memenuhi syarat pasal 180 HIR – harus ditolak.

Atas dasar pertimbangan hukum diatas, akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberi putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas seluruh tanah sengketa Tanah Hak Milik Adat Girik No. C.806 – Persil 1.s.IV.....dst....dst.....dst.

- Menyatakan „Pengikatan“ untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah No.12/tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan „Notaris Bekasi“ Ny. Lilianan Arif Gondo Utomo, SH, adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
- Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik No. C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat asli Girik No. C.806 – Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli Mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong.
- Menghukum Tergugat I dan II membayar biaya perkara Rp. 745.500,-

PENGADILAN TINGGI:

Para Tergugat I, II dan III menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana Penggugat berkedudukan sebagai Terbanding.

Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara ini memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.243/Pdt/G/1998 yang dimohon banding.

Mengadili sendiri:

- Dalam eksepsi: Menolak eksepsi para Tergugat;
- Dalam Provisi: Menolak tuntutan provisi Penggugat;
- Dalam Pokok Perkara: Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut diatas didasari oleh pertimbangan hukum yang pada pokoknya bahwa Kaymana Chandra yang memberi uang muka berupa dua buah cheque Bank Mashill yang tidak ada dananya (kosong) dalam pengikatan pembebasan tanah sengketa oleh PT. INTI SERVITIA haruslah ditarik sebagai pihak Tergugat, demikian pula PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum yang membebaskan tanah Penggugat tersebut.

Karena Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum, keduanya tidak ditarik sebagai Tergugat, maka gugatan pihak Penggugat ini kurang pihak Tergugatnya, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima dan sita jaminan atas tanah sengketa karena tidak sah maka harus segera diangkat.

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA:

Penggugat menolak putusan Pengadlan Tinggi DKI Jakarta tersebut diatas dan mohon pemeriksaan kasasi sebagai Pemohon Kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan didalam Memori Kasasi.

Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara perdata kasasi ini didalam putusannya berpendapat bahwa Judex Facti – Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum Acara, sehingga putusannya harus dibatalkan selanjutnya Majelis Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 243/Pdt.G/1998 tanggal 31 Maret 1999, yang dinilai secara yuridis sudah benar dan tepat dalam mengadili perkara ini, sehingga seluruh pertimbangan hukum dan amarnya diambil alih oleh Majelis Mahkamah Agung sebagai pertimbangan dan amarnya sendiri.

Pendirian Majelis Mahkamah Agung tersebut didasari oleh alasan yuridis yang pokoknya sebagai berikut:

- Kaymana Chandra tidak perlu ditarik sebagai tergugat, karena pokok gugatan ini adalah pelepasan hak tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III. Dan Kaymana Chandra tidak terlibat langsung didalamnya.
- PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum tidak perlu ditarik sebagai Tergugat, karena Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. Inti Servitia telah ditarik sebagai Tergugat I. Kualitas Kakan Sukandinata sebagai Direktur Utama tidak dapat dipindahkan dengan Badan Hukum PT. Inti Servitia.

Atas dasar pertimbangan diatas, akhirnya Majelis Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili :

- mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon;

- membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.519/Pdt/1999/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1999.

Mengadili Sendiri:

- mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas tanah sengketadst.....dst.;
- menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah no.12/tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Bekasi, Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;
- menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua surat Keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Tanah Girik No. C.806 milik Penggugat dan mengembalikan Surat asli Girik No. C.806 ... dst... dst... dst;
- menolak gugatan selebihnya.

3. Analisa atas Kasus Dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2824 K/PDT/2000

Di dalam pokok perkara sebagaimana tersebut diatas, esensi yuridisnya yang pertama adalah mengenai Akta Pelepasan Hak nomor 12, tertanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Notaris Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH, seorang notaris yang berkedudukan di Bekasi.

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara didalam pertimbangannya menyatakan bahwa Akta Pelepasan Hak tersebut cacat hukum karena beberapa hal, antara lain:

- a. Akta Pelepasan Hak tersebut dibuat oleh seorang Notaris yang berkedudukan di Bekasi, Jawa Barat, sedangkan obyeknya berada di Propinsi DKI Jakarta, ditandatangani di kantor pusat Bank Servitia, di Tanah Abang, Jakarta Pusat.
- b. Akta Pelepasan Hak tersebut dibuat oleh seorang Notaris, yang bukan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara khusus bertentangan dengan S.K. Menteri Dalam Negeri tentang Pembebasan Tanah untuk Perusahaan Pembangunan Perumahan.
- c. Dsb.

Berdasarkan fakta hukum yang ada, maka dapat dianalisa apakah keputusan yang ditetapkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut adalah tepat atau tidak.

Akta Pelepasan Hak adalah merupakan akta otentik, dengan demikian harus memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerd, yang menyatakan bahwa²⁵:

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 35, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), ps.1868.

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Sedangkan dalam Bab I Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord.Stbl.1860), yang menyebutkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, memberikan grosse salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Adanya kedua ketentuan tersebut diatas menggambarkan bahwa kewenangan Notaris untuk membuat suatu akta otentik tidaklah perlu diragukan lagi.

Akan tetapi, perlu kita cermati pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memutuskan perkara ini, sebagaimana disebut dalam butir (a) dan butir (b) tersebut diatas.

Dimana dalam butir (a), Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, mempersoalkan tentang Akta Pelepasan Hak (yang merupakan suatu akta otentik), yang dibuat tidak di dalam wilayah jabatan/kerja Notaris serta atas obyek (Tanah Adat) yang berada diluar wilayah jabatan/kerja Notaris tersebut.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dari Peraturan Jabatan Notaris, Pasal 2 dimana Daeran Jabatan Notaris atau "beroepsnotaris" adalah seluruh Propinsi (Daerah Tingkat I), dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak.²⁶

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dalam pertimbangannya telah tepat menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris (Ord.Stbl.1860), dimana secara tegas dinyatakan bahwa "Akta yang

²⁶ Tobing, *op.cit.*, hal. 64.

dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah.²⁷

Dengan demikian maka Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH., tersebut menjadi tidak sah dan cacat hukum.

Selain itu, dalam butir (b), Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpandangan bahwa karena Notaris Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH., bukanlah seorang PPAT maka hal ini bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri/Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomer 3 tahun 1987 jo. nomer 3 tahun 1993 tentang Pemberian Hak atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan (Real Estate), dimana dalam ketentuan ini disebutkan dan diatur bahwa pemindahan, peralihan dan pelepasan hak atas tanah harus dibuat oleh dan dalam bentuk Akta PPAT.

Dan karena kepentingan pembebasan tanah ini adalah untuk pembangunan kawasan pergudangan dan perumahan, maka segala transaksi pertanahan yang terkait dengan peruntukkan yang ada, harus dibuat dalam bentuk Akta dan dibuat oleh PPAT.

Di dalam kasus ini, Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH., adalah seorang Notaris yang berkedudukan serta memiliki wilayah jabatan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, Jawa Barat, akan tetapi bukan seorang PPAT, sehingga juga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri/Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomer 3 tahun 1987 jo. nomer 3 tahun 1993 tentang Pemberian Hak atas Tanah untuk keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan (Real Estate).

Sehingga, Dengan demikian maka Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH., tersebut menjadi tidak sah dan cacat hukum serta harus dibatalkan.

Atas dasar hal ini, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut dengan tepat menerapkan kembali hukum positif yang berlaku atas perkara ini.

Akan tetapi, tampaknya putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut belum final, sebab Tergugat mengajukan Banding pada Pengadilan

²⁷ Tobing, *ibid.*, hal. 49.

Tinggi DKI Jakarta. Atas dasar hal ini, maka eksistensi atas kepemilikan bidang tanah ini tetap dipersengketakan.

Hal yang menarik adalah bahwa tingkat banding tersebut, Hakim justru membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Akan tetapi pembatalan yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, bukanlah karena Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak setuju dengan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, akan tetapi lebih karena gugatan Penggugat ini kurang Tergugatnya, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan sita jaminan atas tanah sengketa karena tidak sah, maka harus segera diangkat.

Atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ini, Penggugat menyatakan menolak dan mohon agar dilakukan pemeriksaan kasasi sebagai Pemohon Kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan didalam Memori Kasasi.

Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengadili perkara perdata kasasi ini di dalam putusannya berpendapat bahwa Judex Facti-Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan Hukum Acara, sehingga keputusannya harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 243/Pdt.G/1998 tertanggal 31 Maret 1999.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah tepat dalam menerapkan hukum dalam kasus perkara perdata ini.

Dengan dibatalkannya Akta Pelepasan Hak ini ini berarti membawa akibat hukum bahwa kepemilikan atas bidang tanah tersebut secara hukum kembali menjadi milik Penggugat.

Hal ini mengandung konsekuensi bahwa secara hukum, hal-hal yang berhubungan dengan akta pelepasan hak tersebut, seperti penerbitan sertipikat hak atas bidang tanah tersebut kepada PT Inti Servitia, juga menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena dokumen pokoknya telah dibatalkan oleh hakim.

Selanjutnya, selain keputusan perkara perdata yang didasarkan kepada kewenangan Notaris Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH atas pembuatan Akta Pelepasan Hak, maka ada satu hal lagi yang perlu dicermati dalam kasus perkara perdata ini, dimana Notaris Nyonya Liliana Gondo Utomo, SH., telah membuat kesalahan dalam penyusunan Akta Pelepasan Hak atas Tanah ini, karena telah melanggar prinsip-prinsip hukum tentang jual beli (atau pelepasan/peralihan) hak atas tanah yaitu *terang dan tunai*.

Di dalam Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut disebutkan bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pihak pembeli/PT Inti Servitia kepada pihak penjual/H. Ishak Abdul Madjid.

Akan tetapi, dalam kenyataannya, pihak pembeli/PT Inti Servitia baru menyerahkan pembayarannya berupa fotocopy dua bilyet Giro kepada pihak penjual dan disuruh menandatangani.

Selain itu, dari Sdr. Kaymana Chandra, selaku wakil pihak pembeli/PT Inti Servitia juga telah menyerahkan dua lembar Cek Tunai Bank Mashil kepada pihak penjual/H. Ishak Abdul Madjid, yang ternyata pada saat akan diuangkan oleh pihak penjual/H. Ishak Abdul Madjid Cek Tunai tersebut tidak dapat dicairkan.

Dengan demikian adalah jelas bahwa pihak penjual/H. Ishak Abdul Madjid belum menerima pembayaran atas pelepasan hak atas tanahnya, sehingga unsur penting dalam syarat sahnya suatu perjanjian jual-beli (pelepasan) hak atas tanah tidak atau belum terpenuhi, dan ini mengandung konsekuensi bahwa jual beli (pelepasan) hak atas tanah tersebut menjadi cacat hukum dan tidak sah, sehingga Akta Pelepasan Hak nomor 12 harus dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, serta harus dibatalkan keberlakuannya demi hukum.

Hal ini mengandung konsekuensi bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 5955 menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan, sehingga mengembalikan kondisi hak atas tanah pada posisi semula, yakni Hak Milik Adat/Girik C.806 atas nama H. Ishak Abdul Madjid.

Dalam perkara perdata ini, selain mengenai kewenangan dari Notaris dalam membuat akta otentik, khususnya Akta Pelepasan Hak, maka esensi yuridisnya yang kedua adalah perikatan yang lahir karena adanya kesepakatan yang dibuat oleh penjual/H.Ishak Abdul Madjid dan pembeli/PT Inti Servitia.

Perikatan dan Perjanjian menunjuk kepada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, dimanahu bungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.²⁸

Berdasarkan ciri-ciri tertentu perikatan dapat kita bagi dan kelompok-kelompokkan. Pembuat undang-undangpun telah membagi perikatan dalam beberapa kelompok, berdasarkan sumbernya, berdasarkan isinya, sifat prestasinya ataupun saat matangnya prestasi yang terhutang. Seperti yang telah dikatakan didepan, kesemuanya ditinjau dari segi tertentu.²⁹

K.U.H.Perdata dalam Pasal 1233 mengatakan bahwa:

”Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”³⁰

Disini pembuat undang-undang membuat pembedaan perikatan berdasarkan asal atau sumbernya. Dari ketentuan tersebut kita tahu, bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang.³¹

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas oleh para legislator, para praktisi hukum, serta juga para cendekiawan hukum, menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis,

²⁸ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 1.

²⁹ Satrio, J, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya (Bandung: Alumni, 1999), hal. 38.

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid.

yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang dapat kita temui dari waktu ke waktu.³²

Ketentuan dalam Pasal 1233 tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum, yang menyatakan bahwa:

”Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”³³

Rumusan yang diberikan tersebut hendak memperlihatkan kepada kita semua, bahwa suatu perjanjian adalah:³⁴

1. suatu perbuatan;
2. antara sekurang-kurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:³⁵

”Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

³² Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Loc.Cit.*

³³ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hal. 2.

³⁴ *Ibid.*, hal. 7.

³⁵ *Ibid.*, hal. 93.

Ke-empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:

1. dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif); dan
2. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).³⁶

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu dari ke-empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.³⁷

Di dalam perkara perdata ini, ke-empat unsur sah nya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerd telah terpenuhi, baik itu unsur subyektif maupun unsur obyektif, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Akta Pelepasan Hak atas Tanah ini adalah jelas dan saling mengikat diantara para pihak.

³⁶ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Loc. Cit.

³⁷ Ibid., hal. 94.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerd yang menyatakan bahwa³⁸:

”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Oleh karena itu, perlu diperhatikan bahwa suatu prestasi untuk melakukan suatu kewajiban selalu memiliki dua unsur penting. Pertama, berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh debitur (Schuld). Dalam hal ini ditentukan siapa debitur yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh kreditor yang berhak atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Kedua, berkaitan dengan pertanggung jawaban pemenuhan kewajiban, tanpa memperhatikan siapa debitornya (Haftung). Pada umumnya dalam setiap perikatan, pemenuhan prestasi yang berhubungan dengan kedua hal tersebut (Schuld dan Haftung) terletak di pundak debitur. Ini berarti debitur yang berkewajiban untuk memenuhi perikatan, adalah juga yang seharusnya dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan padanya berdasarkan pada perikatan yang lahir dari hubungan hukum diantara para pihak dalam perikatan tersebut.³⁹

Akan tetapi, dalam perjalanannya ternyata salah satu pihak telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya, khususnya dalam hal mana adanya *kesepakatan* diantara para pihak untuk melakukan jual-beli dengan menandatangani Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris Nyonya Liliana Arif Gondo Utomo tersebut.

³⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, ps. 1338 ayat (1).

³⁹ *Ibid.*, hal. 60.

Adanya pelanggaran dalam perjanjian ini mengakibatkan timbulnya kerugian kepada salah satu pihak dalam perjanjian ini, atas dasar hal ini, maka pihak yang dirugikan dapat meminta kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian diantara para pihak.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam rumusan Pasal 1266 dan Pasal 1267 menyatakan bahwa:⁴⁰

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhinya kewajibannya, jangka waktu mana namaun tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukan ia, akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

⁴⁰ Ibid., hal. 179-180.

Kedua rumusan tersebut memberikan syarat limitatif lainnya untuk membatalkan perikatan (termasuk perjanjian). Dalam rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa wanprestasi dapat menjadi alasan dimajukannya gugatan pembatalan, walaupun tidak semua gugatan atau tuntutan pembatalan harus dipenuhi.

Yang jelas harus diperhatikan disini adalah bahwa pembatalan perjanjian hanya dapat dimajukan oleh para pihak dalam perjanjian dihadapan pengadilan yang berwenang.

Dengan demikian adalah tepat bagi H. Ishak Abdul Madjid untuk mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meminta kepada Hakim membatalkan keberlakuan dari Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Nyonya Liliana Arif Gondo Utomo tersebut.

Berdasarkan uraian dan analisa atas putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan maupun putusan majelis hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia telah dengan tepat kembali menerapkan hukum positif atas perkara perdata ini, dimana pada intinya dalam kasus perkara perdata ini adalah *Pembatalan Akta Pelepasan Hak atas Tanah*, yang dibuat oleh Notaris Nyonya Liliana Arif Gondo Utomo.

BAB III

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

1. Notaris adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik. Notaris dalam menjalankan jasa dan fungsinya membuat dan/atau menyusun akta berdasarkan kasus yang dihadapi para pihak..
2. Di dalam kasus perkara perdata ini, ada hal penting yang perlu dicermati sehubungan dengan Peraturan Jabatan Notaris (Ord.Stbl.1860), sebagai berikut:
 - a. Bahwa Notaris Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH., seorang Notaris yang berkedudukan di Bekasi, Jawa Barat telah bertindak diluar Wilayah Jabatannya, dengan membuat Akta Pelepasan Hak atas obyek tanah yang berada atau berkedudukan di wilayah propinsi DKI Jakarta.

Hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan dari Peraturan Jabatan Notaris (Ord.Stbl.1860), Pasal 2 dimana Daerah Jabatan Notaris atau "beroepsnotaris" adalah seluruh Propinsi (Daerah Tingkat I), dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak.

Atas dasar hal ini, maka sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris (Ord.Stbl.1860), dinyatakan secara tegas bahwa “Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah.”

Dengan demikian maka Akta Pelepasan Hak yang dibuatnya menjadi cacat hukum dan tidak sah, serta harus dibatalkan keberlakuannya.

Atas dasar hal ini, maka Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini telah menjalankan fungsinya dalam menegakkan hukum, khususnya menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Karena secara nyata dan jelas bahwa Akta Pelepasan Hak atas Tanah dalam kasus ini cacat hukum dan tidak sah, maka oleh pihak yang dirugikan dalam kasus ini telah meminta kepada Majelis Hakim, baik dari Pengadilan Negeri maupun sampai ke-tingkat Mahkamah Agung untuk membatalkan keberlakuan dari Akta Pelepasan Hak ini.

Majelis Hakim dalam perkara ini telah tepat dalam menerapkan hukum, sehingga permintaan pembatalan atas keberlakuan Akta Pelepasan Hak atas Tanah ini dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.

B. SARAN

Bahwa Peraturan Jabatan Notaris sebagai dasar hukum keberadaan dari Notaris perlu diatur lebih terperinci dan juga lebih disosialisasikan kepada masyarakat agar :

- (i) dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat tentang tugas, fungsi dan wewenang dari Notaris dalam membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- (ii) menghindari terjadinya perselisihan hukum yang timbul dalam kasus perkara perdata, sebagai akibat dari pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomer 12 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH sebagaimana diuraikan diatas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

:

- Andasasmita, Komar. *Notaris Selayang Pandang*. Cetakan ke-2. Bandung: Alumni, 1983.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*. Cetakan ke-1, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2004.
- Darmodiharjo, Darji dan Sidharta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filasafat Hukum Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cetakan ke-4. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke-9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2004.
- Kansil, C.S.T dan Christine S.T. Kansil. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Cetakan ke-3. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Lubis, Suhwardi K. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Mukti, A. *Mencari Keadilan, Kritik dan Sanksi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Central for Documents and Studies of Busniess Law, 2003.

Notodisoerjo, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Cetakan ke-2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.

Soejendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius, 2001.

Soekanto, Soerjono dan Sri Madmudji, *Penelitian Normatif Hukum, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1985.

Subekti, R.. *Hukum Pembuktian*. Cetakan ke-8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.

Surachmad, Winarno. *Paper, Skripsi, Thesis, Disertasi*. Bandung: Tarsito, 1990.

Tan Thong Kie, *Notaris, Siapakah Dia*, Jakarta : PT Midas Surya Grafindo, 2000.

_____, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, Jakarta : PT Ichtar Baru van Hoeve, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-4. Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1996.

Widyadharma, Ignasius Ridwan. *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*. Semarang: CV Ananta, 1994.

Artikel:

Latumeten, Pieter E. "Notaris Tidak Berwenang Membuat Akta-akta Yang Menjadi Kewenangan PPAT Menurut PP 37 Tahun 1998". *RENVOI* (Mei 2005): 26

Mahendra, Yusril Ihza. "Notaris Otomatis PPAT vs UUPA." *RENVOI* (Februari 2006) : 14-15.

Nawawi, Afandhi. "Jabatan Notaris, Kenapa Harus Ditinjau Kembali. *Media Notaris* (Mei-Juni 2005): 23.

Pujiono, Tulus. "144 Tahun Baru Tergantikan." *RENVOI* (Oktober 2004): 9.

_____. "Apa Dasar Hukum Pelepasan Hak Dilarang Dibuat Notaris." *RENVOI* (Maret 2008): 12-13.

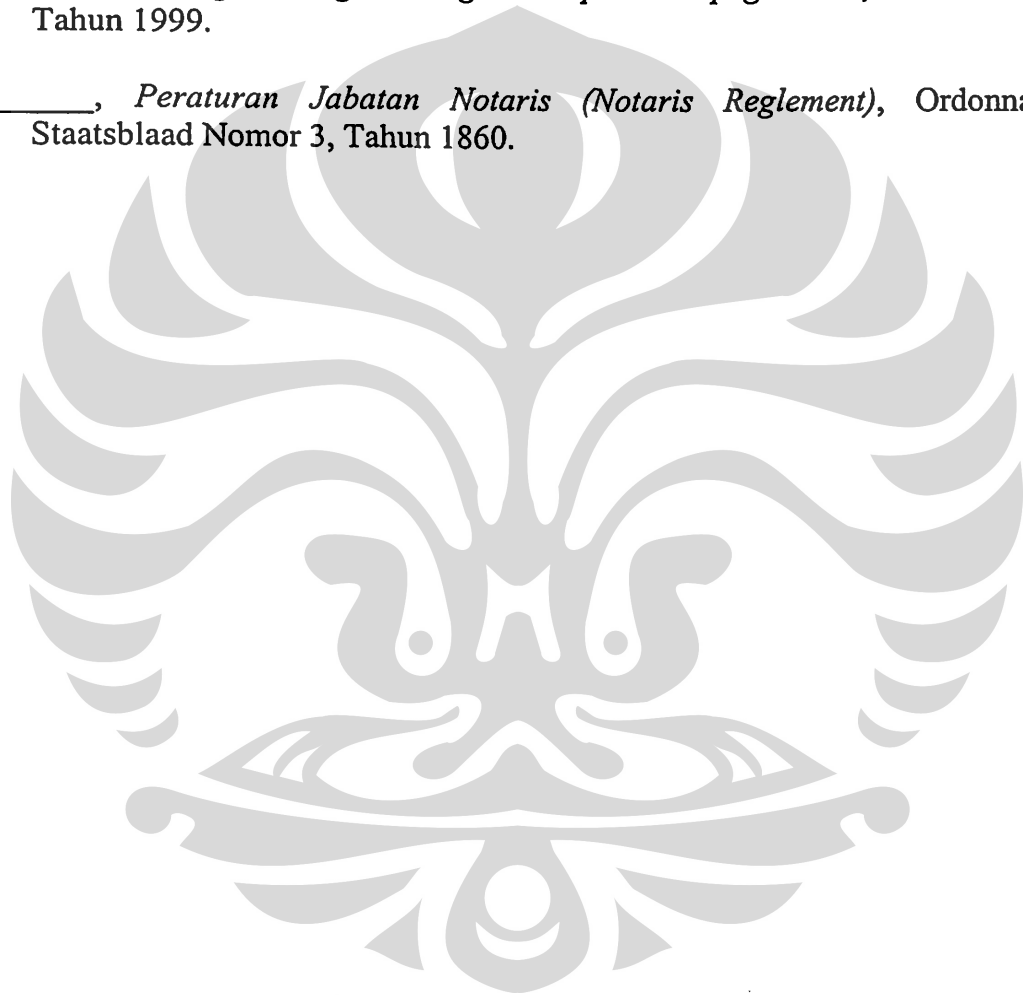
Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo, Cet. 37. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960.

_____, *Undang-Undang Tentang Pokok-pokok Kepegawaian*, UU Nomor 43 Tahun 1999.

_____, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Ordonnantie Staatsblaad Nomor 3, Tahun 1860.



HUKUM PERDATA :

**"AKTA PELEPASAN HAK TANAH ADAT
CACAT HUKUM & BATAL"**

KASUS POSISI :

- H. Ishak Abdul Madjid - pensiunan PNS warga Cempaka Putih Timur, Jakarta, memiliki dan menguasai sebidang "tanah adat" Girik C.806 - Persil 1.s-IV terletak di Kelurahan Sunter Agung - Jakarta Utara luas ± 15.510 M2.
- Pada April 1991 seorang bernama Kaymana Chandra yang mengaku sebagai Karyawan PT. INTI SERVITIA menghubungi H.Ishak Abd. Madjid yang menyatakan bahwa PT. INTI SERVITIA berminat untuk membebaskan tanah adat milik H. Ishak tersebut dengan membayar uang ganti rugi dengan menawarkan uang ganti rugi pembebasan tanahnya sebesar Rp. 450.000,- /per M2 nya dan Rp. 50.000,-/M2 untuk komisi orang dalam.
- PT. SERVITIA berniat membebaskan tanah adat Girik C.806, hak H. Ishak tersebut, karena PT. INTI SERVITIA, telah memperoleh "Surat Ijin Pehunjukkan Penggunaan Tanah" dari Gubernur KDH DKI, No.1026/A/K/BKD/1978 tanggal 12 April 1985, untuk membangun perumahan dan pergudangan dikawasan Sunter Agung.
- H. Ishak Abdul Madjid menerima dan menyetujui tanah adat Girik C.806 miliknya itu dibebaskan oleh PT. INTI SERVITIA dengan harga Rp. 400.000,- per M2nya dan setelah tanah diukur ulang ternyata luasnya adalah 18.830 M2, sehingga uang pembebasan tanahnya Rp. 400.000,- x 18.830 M2 adalah Rp. 7.532.000.000,-
- Sebagai tanda jadi untuk persetujuan pembebasan tanah adat haknya H. Ishak tersebut, Kaymana Chandra, Karyawan PT. Inti Servitia memberikan dua buah cheque Bank Mashill :
 - No. CD. 001678 - tanggal 18 Mei 1991 = Rp. 4 milyar.
 - No. CD. 001679 - tanggal 17 Mei 1991 = Rp. 3,532.000,-

- Pada 17 Mei 1991 - Kaymana Chandra, orangnya PT. Inti Servitia menjemput H. Ishak dan istrinya untuk diajak pergi ke Kantor Bank Servitia di Jln. Tanah Abang Jakarta Pusat guna menandatangani "Akta Notaris tentang Pelepasan Hak Tanah" dengan pesan harga tanah akan ditulis dalam akte, Rp. 50.000,-/M2 untuk meringankan pembayaran pajaknya.
- Di Kantor Bank Servitia Cabang Tanah Abang Jakarta Pusat Jl. Fakhruddin 36, hadir :
 1. H. Ishak Abdul Madjid dengan istri - pemilik tanah.
 2. Kakan Sukandinata Dir. Ut. PT. Inti Servitia.
 3. Budi Setiawan Indra, Direktur PT. Inti Servitia.
 4. Johni, Kepala Cabang Bank Servitia Tanah Abang.
 5. Ny. Liliana Arif Gondo utomo, SH, Notaris di Kota Bekasi.
- Pada waktu itu, H. Ishak diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah Adat Girik C.806/Persil S.IV - Kel. Sunter Agung Jakarta Utara kepada Notaris.
Selanjutnya H. Ishak dan istri diminta untuk menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang sudah dibuat oleh Notaris Ny.Liliana, SH tersebut.
Bersamaan itu, H. Ishak Abdul Madjid diminta untuk menandatangani pula Foto copy dua Giro Bilyet Bank Servitia dengan tanggal yang sama dengan tanggal Akta Pelepasan Hak Tanah No.12. Dua Giro Bilyet tersebut bernilai Rp. 775.500.000,-
- Pada 20 Mei 1991 - dua hari setelah H. Ishak Abd. Madjid dan istri menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat oleh Ny. Liliana A.G, SH. Notaris di Bekasi, maka H. Ishak mencairkan cheque Bank Mashill No. CD 001678 tanggal 18 Mei 1991 dan No.CD 001679 tanggal 19 Mei 1991 ternyata cheque tersebut ditolak oleh Bank, karena tidak ada dananya (cheque kosong).
- Dua foto copy Giro Bilyet Bank Servitia yang ditandatangani oleh H. Ishak, ternyata ia tidak pernah menerima aslinya, bahkan didalam Giro Bilyet tersebut tidak disebutkan; nama penerima Bilyet Giro dan nama Bank yang akan menerima Rekening Bilyet Giro tersebut, sehingga Bilyet Giro inipun bermasalah dan tidak dapat dicairkan.
- H. Ishak Abd. Madjid yang telah menandatangani "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat oleh Notaris Bekasi Ny. Liliana A.G, SH tersebut, di kantor Bank Servitia Cab. Tanah Abang Jakarta tersebut, ternyata belum menerima pembayaran uang ganti rugi tanahnya dari PT. Inti Servitia dengan Dir. Ut. Kakan Sukandinata

meskipun dalam "Akta Notaris No.12" tersebut telah disebutkan uang ganti rugi tanah telah dibayar lunas dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi tanda terimanya.

- H. Ishak berusaha mencari dan menemui Dir. Ut. PT. Servitia, Kakan Sukandinata, namun tidak pernah berhasil menemuinya.
- Karena merasa dirinya ditipu, maka H. Ishak melaporkan peristiwa ini kepada Polisi, Kantor Polisi Sektor Tanjung Priok.
- Kepolisian sektor Tanjung Priok telah mengirimkan "Surat Pemblokiran" kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 22 Mei 1991 - No. B/740/V/91.Tpk.
- Berdasar "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat Notaris Bekasi, Ny. Liliana, SH pada tanggal 17 Mei 1991 tersebut, maka pada tanggal 12 Desember 1993 terbit SK Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, No.1413/HGB/BPN/1993, yang isinya menerima pelepasan tanah bekas Hak Milik Adat Girik No. 806 atas nama H. Ishak Abdul Madjid, selanjutnya memberikan kepada PT. Inti Servitia, hak tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan HGB selama 30 tahun untuk pembangunan Perumahan dan Pergudangan di Sunter.
- Pada tanggal 10 Desember 1993, "Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara" menerbitkan "Sertifikat HGB No.5955" - Desa Sunter Agung - Jakarta Utara atas nama pemegang Hak Perseroan Terbatas - PT. INTI SERVITIA - Jakarta.
- Pada tanggal 22 Juli 1998 - masalah tanah tersebut dirapatkan oleh Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta, hadir, H. Ishak bin Abd. Madjid - Dir. Ut. PT. Inti Servitia dan Ka Kan Pertanahan Jakarta Utara.
 Dalam rapat ini pihak PT. Inti Servitia menyatakan telah membayar harga tanah yang dibebaskan dari pemilik H. Ishak dengan menyerahkan dua Giro Bilyet Bank Servitia :
 - No. GA.873974, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 475.500.000,-
 - No. GA.873975, tanggal 17 Mei 1991 Rp. 300.000.000,-
 yang copynya ditandatangani oleh H. Ishak bersama dengan tanggal penandatanganan "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" Notaris Bekasi Ny. Liliana, SH.
- Pertemuan dalam Tim Peneliti Masalah Tanah DKI ini mengalami kegagalan dan kedua belah pihak bertahan pada pendiriannya masing-masing H. Ishak mengaku belum menerima uang ganti rugi pembebasan tanah dan PT. Inti Servitia mengaku sudah membayarnya lunas.
- H. Ishak Abd. Madjid merasa ditipu, karena belum dibayar ganti

rugi pembebasan tanahnya, dan PT. Inti Servitia telah dianggap melakukan "perbuatan melawan hukum" yang merugikannya, sehingga "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" dan Sertifikat HGB No.5955/1993 atas nama PT. Servitia adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

- Akhirnya sengketa masalah tanah tersebut diajukan gugatan oleh H. Ishak bin Abd. Madjid sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para Tergugat yaitu :
 - I. Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. INTI SERVITIA.
 - II. Ny. Liliana Arif Gondo Utomo, SH, Notaris.
 - III. Badan Pertanahan Nasional, ic. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.
- Dalam Surat Gugatan Perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pihak Penggugat mengajukan tuntutan/ petitum yang inti pokoknya sebagai berikut :
- Tindakan Pendahuluan :
 - Meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa dan Kantor Pemasaran "Griya Inti Sentosa" serta Kantor Notaris Ny.Liliana, SH.
 - Memerintahkan Tergugat I/pihak yang mendapatkan hak darinya untuk menghentikan tindakan atas tanah sengketa.
- Pokok Perkara :
 1. Mengabulkan gugatan seluruhnya.
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminandst.
 3. Menyatakan pengikatan Pelepasan Hak Tanah No.12/17 Mei 1991 - **Cacat Hukum dan batal demi hukum.**
 4. Menghukum Tergugat I/yang mendapat hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dalam waktu 7 x 24 jam sesudah putusan ini.
 5. Menghukum Tergugat I membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas uang ganti rugidst.
 6. Menghukum Tergugat II untuk mencabut "Akta Pelepasan Hak No.12/tanggal 17 Mei 1991" dengan membayar ganti rugi kepada Penggugat Rp. 7.532.000.000,- beserta bunganya 2% per bulandst.
 7. Menghukum Tergugat III untuk mencabut/membatalkan semua keputusan dan Sertifikat HGB atas nama Tergugat I yang berasal dari tanah adat Girik No.C.806 miliknya Penggugat. Dan mengembalikan Tanah Adat miliknya

- Penggugat beserta Surat Asli Girik No. C.806dst.....dst.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu, walaupun ada bantahan/kasasi.
 9. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara.
- Subsidaire : Mohon putusan yang seadil-adilnya atau ex aequo et bono.

PENGADILAN NEGERI :

- Dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pihak Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi berupa :
 - gugatan Penggugat adalah obscur libel.
 - persona standi in judicio.
 - gugatan tersebut kurang pihaknya Tergugat.
- Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi dari Tergugat tersebut kurang/tidak beralasan, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak dan Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara.
- Setelah persidangan mendengarkan para pihak - gugat - replik - duplik - pembuktian baik surat maupun para saksi, termasuk saksi ahli, maka Majelis Hakim dalam putusannya memberi pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Para Tergugat dalam persidangan mengakui bahwa tanah sengketa yang telah dibebaskan dengan "Akta Pelepasan Hak No.12" adalah semula tanah adat girik C.806 haknya Penggugat.
- Akta Pelepasan Hak Tanah Adat No.12/tanggal 17 Mei 1991 dibuat oleh Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH seorang Notaris Kota Bekasi adalah bukan PPAT.
- "Akta Pelepasan Hak Tanah No.12" yang dibuat oleh Notaris Bekasi tersebut ditandatangani di Kantor Bank Servitia Cab. Tanah Abang - Jakarta Pusat, diluar wilayah hukum/kerja Notaris tersebut. Bertentangan dengan Peraturan Jabatan Notaris.
- Akta No.12/tanggal 17 Mei 1991 tersebut, dibuat dan ditandatangani oleh Notaris yang bukan PPAT dan berkantor domicilia di Bekasi, diluar wilayah kerja Notaris tersebut dan dibuat tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku tentang pelepasan hak tanah yang diatur dalam S.K. Menteri Dalam Negeri tentang pembebasan tanah untuk perusahaan Pembangunan Perumahan.
- Dalam Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 tersebut disebutkan bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas kepada pemilik sebelum akta ini ditandatangani para pihak.
- Isi akta tersebut ternyata bertentangan dengan kenyataannya karena bersamaan dengan ditandatanganinya akta tersebut, pihak

Tergugat I, PT. Inti Servitia baru menyerahkan pembayarannya berupa foto copy dua Bilyet Giro :

- GA.8873974 senilai Rp. 475.500.000,-
- GA.8873975 senilai Rp. 300.000.000,-

kepada Penggugat dan disuruh menandatangani.

- Penggugat tidak dapat mencairkan uang dalam kedua Giro Bilyet tersebut, sehingga Penggugat belum menerima uang pembayaran pelepasan hak tanahnya.
- Didalam persidangan Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa kedua Bilyet Giro tersebut telah dicairkan oleh Penggugat. Tergugat I juga tidak dapat memperlihatkan surat asli kedua Bilyet Giro tersebut di sidang:
- Menurut keterangan saksi ahli dari Bank Indonesia, Drs. I. Ketut Sudiarsa, dibawah sumpah menerangkan bahwa foto copy dua Bilyet Giro disidang ini, tidak mungkin dapat dicairkan karena tidak memenuhi syarat :
 1. Tidak dicantumkan nama penerima Bilyet Giro.
 2. Nama Bank yang akan menerima rekening Bilyet Giro tersebut tidak dicantumkan pula.
 3. Tidak ada materi pada Giro Bilyet tersebut.Konsekwensi hukumnya, maka Giro Bilyet ini akan ditolak oleh Bank dan tidak dapat dicairkan, karena isinya tidak sesuai dengan syarat-syarat dalam SK. Direksi Bank Indonesia No. 4/670/UPPB/P6B/1972.
- Tergugat I tidak berhasil membuktikan bahwa uang Rp.775.500.000,- untuk pelepasan hak tanah dalam Akta No.12 tersebut, telah diterima oleh Penggugat.
- Dari alasan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa "Akta Pelepasan hak tanah No.12" yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris Liliana, SH) adalah cacat hukum dan harus dibatalkan, karena belum dibayar oleh Tergugat I.
- Dengan demikian tanah sengketa harus dikembalikan kepada pemilik semula yaitu Penggugat.
- Dasar penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan HGB No.5955 adalah Akta Pelepasan Hak Tanah No.12/tahun 1991, maka dengan cacatnya Akta Notaris No.12 tersebut menyebabkan Sertifikat HGB 5955 harus ditinjau kembali oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara - Tergugat III untuk dibatalkan dan dikembalikan kepada Penggugat.
- C.B. yang telah dilaksanakan oleh Jurusita adalah sah dan tentang putusan yang dapat dijalankan lebih dulu, karena tidak memenuhi syarat pasal 180 HIR - harus ditolak.

- Atas dasar pertimbangan hukum diatas, akhirnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberi putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :
- **Mengadili :**
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
 - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas seluruh tanah sengketa Tanah Hak Milik Adat Girik C.806 - Persil 1.S.IV..... dst.....dst.....dst.
 - Menyatakan "Pengikatan" untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah No.12/tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan "Notaris Bekasi" Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
 - Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat.
 - Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat Asli Girik No.C.806 - Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong.
 - Menghukum Tergugat I dan II membayar biaya perkara Rp.745.500,-

PENGADILAN TINGGI :

- Para Tergugat I - II dan III menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut diatas dan mengajukan pemeriksaan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana Penggugat berkedudukan sebagai Terbanding.
- Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara ini memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :
- **Mengadili :**
 - Menerima permohonan banding dari Pemanding.
 - **Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.243/Pdt/G/1998 yang dimohon banding.**

- **Mengadili Sendiri :**

- Dalam eksepsi : Menolak eksepsi para Tergugat.
- Dalam Provisi : Menolak tuntutan provisi Penggugat.
- Dalam Pokok Perkara : **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut diatas didasari oleh pertimbangan hukum yang pada pokoknya bahwa Kaymana Chandra yang memberi uang muka berupa dua buah cheque Bank Mashill yang tidak ada dananya (kosong) dalam pengikatan pembebasan tanah sengketa oleh PT. INTI SERVITIA haruslah ditarik sebagai pihak Tergugat, demikian pula PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum yang membebaskan tanah Penggugat tersebut.

- Karena Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum, **keduanya tidak ditarik sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat ini kurang pihak Tergugatnya, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan sita jaminan atas tanah sengketa karena tidak sah, maka harus segera diangkat.**

MAHKAMAH AGUNG RI :

- Penggugat menolak putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut diatas dan mohon pemeriksaan kasasi sebagai Pemohon Kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan didalam Memori Kasasi.
- Majelis Mahkamah Agung yang mengadili perkara perdata kasasi ini didalam putusannya berpendapat bahwa **Judex facti - Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum Hukum Acara, sehingga putusannya harus dibatalkan selanjutnya** Majelis Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan **menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 243/Pdt.G/1998 tanggal 31 Maret 1999, yang dinilai secara juridis sudah benar dan tepat dalam mengadili perkara ini, sehingga seluruh pertimbangan hukum dan amarnya diambil alih oleh Majelis Mahkamah Agung sebagai pertimbangan dan amarnya sendiri.**
- Pendirian Majelis Mahkamah Agung tersebut didasari oleh alasan Juridis yang pokoknya sebagai berikut :
- Kaymana Chandra tidak perlu ditarik sebagai Tergugat, karena pokok gugatan ini adalah pelepasan hak tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I - II dan III dan Kaymana Chandra

tidak terlibat langsung didalamnya.

- PT. Inti Servitia sebagai Badan Hukum tidak perlu ditarik sebagai Tergugat, karena Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. Inti Servitia telah ditarik sebagai Tergugat I. Kualitas Kakan Sukandinata sebagai Direktur Utama tidak dapat dipisahkan dengan Badan Hukum PT. Inti Servitia.
- Atas dasar pertimbangan diatas, akhirnya Majelis Mahkamah Agung memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :
- **Mengadili :**
 - Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon.
 - Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.519/Pdt/1999/PT.DKI tanggal 10 Nopember 1999.
- **Mengadili Sendiri :**
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
 - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas tanah sengketadst.....dst.
 - Menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah No.12/tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Bekasi, Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.
 - Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat.
 - Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Tanah Girik C.806 milik Penggugat dan mengembalikan Surat asli Girik C.806..... dstdst.....dst.
 - Menolak gugatan selebihnya.

CATATAN :

- Kaidah Hukum/abstrak hukum yang dapat diangkat dari kasus diatas sebagai berikut :
- Direktur Utama suatu Badan Hukum yang telah ditarik sebagai Tergugat yang mewakili Badan Hukum tersebut adalah sudah cukup, tidak perlu lagi menjadikan Badan Hukum tersebut sebagai Tergugat yang berdiri sendiri disamping Direktur Utamanya.

- Kualitas Tergugat I sebagai Direktur Utama tidak dapat dipisahkan dengan Badan Hukum yang diwakilinya.
- Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung menggariskan ketentuan hukum bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat. vide putusan MA-RI - Jurisprudensi tetap, No. 305.K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971 : asas Hukum Acara Perdata adalah bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di Pengadilan.
- Suatu "Akta Pelepasan Hak Tanah" dibuat oleh Notaris bukan PPAT dan ia berdomicili hukum di Kantornya diluar DKI Jakarta yaitu di Kota Bekasi, sedangkan objek tanah yang dilepaskan haknya terletak di wilayah DKI Jakarta (Jakarta Utara). Selanjutnya akta tersebut dilakukan penandatangananannya baik oleh para pihak maupun oleh notarisnya di wilayah DKI Jakarta. Disamping itu isi akta tersebut juga bertentangan dengan :
 1. Fakta yang sebenarnya tentang pembayaran uangnya.
 2. PERMENDAGRI No. 3/1987 jo No.3/1993, aturan tentang pemberian Hak Tanah untuk keperluan perusahaan Pembangunan Perumahan (Real Estate).
- Akta Notaris yang berkualitas demikian ini adalah cacat hukum dan dibatalkan oleh Hakim atas gugatan pihak pemilik yang dirugikan.
- Demikian catatan atas kasus diatas.

ali boediarto

- Pengadilan Negeri Jakarta Utara :
No.243/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut, tanggal 31 Maret 1999.
- Pengadilan Tinggi DKI Jakarta :
No. 519/Pdt/1999/PT.DKI, tanggal 10 November 1999.
- Mahkamah Agung RI :
No. 2824.K/Pdt/2000, tanggal 31 Juli 2001.

Majelis terdiri dari para Hakim Agung : H. Suwardi Martowirono, SH, selaku Ketua Sidang dengan Hakim-Hakim Anggota : H.P. Panggabean, SH.MS. dan Margana, SH serta Panitera Pengganti Binsar P. Pakpahan, SH.

MAHKAMAH AGUNG R.I.

PUTUSAN

No. 2824 K/Pdt/2000

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

H. ISHAK ABDUL MADJID, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Timur Rt.12 Rw.03 No.19 Jakarta Pusat, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

m e l a w a n

1. **KAKAN SUKANDINATA**, Direktur Utama PT. Inti Servitia, beralamat di Graha Sukandamulya Lt. III, Jalan Tomang Raya Terusan Kav. 71-73 Jakarta Barat ;
2. **NYONYA LILIANA ARIF GONDOUTOMO NOTARIS**, berkedudukan di Jalan Panglima Polim XI No.2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini keduanya diwakili oleh para : kuasa mereka ; **AMIR SYAMSUDDIN** dan kawan-kawan, para Advokat & Pengacara dari Kantor Amir Syamsuddin & Partners, beralamat di Gedung Sentra Mulia, Lantai 6, Ruang 603, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X-6 No. 8 Jakarta, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2000;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan Laksda Yos Sudarso No.27 Jakarta Utara, sebagai para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil ;

bahwa Penggugat asli memiliki sebidang tanah hak milik adat yang Penggugat asli beli dari Sdr. Bakri pada tahun 1961, dan sesuai dengan Girik C.806, Persil IS IV yang terletak serta batas-batasnya seperti tersebut dalam gugatan ;

bahwa pada tahun 1991 Kaymana Chandra yang mengaku sebagai orang dari PT. Inti Servitia (Tergugat asli I) bermaksud membebaskan tanah milik Penggugat asli tersebut dengan menawarkan ganti rugi sebesar Rp. 450.000,- per M2 dengan imbalan Rp. 50.000,- per M2 untuk orang Kaymana Chandra ;

bahwa luas tanah sebenarnya adalah 18.830 M2 (P.II), dan pada tanggal 16 Mei

1991 orang Tergugat asli I memberikan 2 (dua) helai Cheque Bank Mashill masing masing :

- No. CD001678 tanggal 18 Mei 1991 senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)
- No. CD001679 tanggal 19 Mei 1991 senilai Rp. 3.532.000.000,- (tiga milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah);

dengan perhitungan $18.830 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 450.000,- = \text{Rp. } 7.532.000.000,-$ untuk Rp. 50.000,- per M² akan dibayar setelah penandatanganan akta Notaris pada tanggal 17 Mei 1991 keesokan harinya ;

bahwa pada tanggal 17 Mei 1991 Penggugat asli bersama isteri dan Kaymana Chandra bermaksud menandatangani akta jual ke Notaris, dan dalam perjalanan Kaymana Chandra mengatakan bahwa dalam akta Notaris nanti harga tanah dicantumkan Rp. 50.000,- per M² agar dapat mengurangi biaya Notaris dan luas tanah disebutkan sesuai dengan luas yang ada pada Girik C.806 yaitu 15.510 M² untuk memudahkan pengurusan hak di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, juga tidak ada pembayaran lagi karena sisa tersebut adalah bagian dari Kaymana Chandra sesuai dengan kesepakatan terdahulu ;

bahwa setelah itu Kaymana Chandra membawa Penggugat asli beserta isteri untuk diperkenalkan kepada :

1. Kakan Sukandinata, Dirut PT. Inti Servitia;
2. Budi Setiawan Indra, Direktur PT. Inti Servitia;
3. Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH, Notaris Bekasi;
4. Joni, Kepala Cabang Bank Umum Servitia Tanah Abang ;

bahwa kemudian Penggugat asli beserta isteri diminta untuk menandatangani 2 (dua) helai foto copy Bilyet Giro Bank Umum Servitia yang dikatakan oleh Tergugat asli I (Kakan Sukandinata) hanyalah persyaratan administrasi bagi orang dalam, dan Penggugat asli diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah milik Penggugat asli kepada Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Bekasi ;

bahwa pada tanggal 20 Mei 1991 ketika Penggugat asli ingin mencairkan cheque ke Bank Mashill, ternyata tidak ada dananya (P.V), ketika Penggugat asli ingin menghubungi Tergugat asli I, ternyata alamatnya Jalan Kembangan F.246 Rt.011/007 Kabupaten Kebun Jeruk, Jakarta Barat adalah palsu ;

bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat asli telah melaporkannya ke Kepolisian Tanjung Priok pada tanggal 21 Mei 1991 (P.VI), dan pada bulan April 1993 Penggugat asli telah melaporkan pula ke BPN Jakarta Utara (Tergugat asli III) dan ternyata Tergugat asli III telah menyerahkan tanah milik Penggugat asli tersebut ke Tergugat asli I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH. Notaris di Bekasi dan akan diproses sesuai ketentuan yang berlaku (P.VII) ;

bahwa pada tanggal 17 Februari 1998 Penggugat asli berhasil memperoleh salinan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 dari Tergugat asli II yang alamatnya telah dipindahkan ke Jalan Panglima Polim XI/2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (P.VIII)

dan selanjutnya Penggugat asli berusaha menemui Tergugat asli I pada alamat Jalan Pantai Kuta V No.1 Jakarta Utara yang ternyata juga palsu ;

bahwa pada tanggal 22 Juli 1998 Penggugat asli, Tergugat asli I dan Tergugat asli III di hadapan Rapat Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta telah mengadakan pertemuan di Kantor Biro Hukum Pemda DKI Jakarta, dimana Tergugat asli I menyampaikan beberapa hal yaitu :

- a. Tergugat asli I menyatakan telah menguasai tanah milik adat Girik C.806 milik Penggugat asli berdasarkan akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Ny. Liliانا Arif Gondoutomo, Notaris di Bekasi ;
- b. Tergugat asli I menyatakan telah membayar ganti rugi kepada Penggugat asli sebesar Rp. 50.000,- per M2 yaitu $15.51 \times \text{Rp. } 50.000,- = \text{Rp. } 775.550.000,-$ (tujuh ratus tujuh puluh lima juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan bukti foto copy giro bilyet yang ditanda tangani oleh Penggugat asli, No. GA8873974 tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 475.500.000,- (P.IX) dan No. GA873975 tanggal 17 Mei 1991, jatuh tempo tanggal 17 Mei 1991 senilai Rp. 300.000.000,- (P.X) ;
- c. Tidak bersedia mengadakan musyawarah dengan Penggugat asli ;

bahwa keterangan Tergugat asli tersebut diatas bertentangan dengan keterangan Ny. Liliانا Arif Gondoutomo, SH. Notaris di Bekasi, dimana dikatakan bahwa ganti ruginya adalah sebesar Rp. 775.500.000,- "telah dibayar lunas oleh pihak ke-II (Tergugat asli I) sebelum penandatanganan akta dan untuk penerimaan uang sejumlah mana akta ini berlaku sebagai kwitansi", sedangkan ganti rugi baru dibuka tanggal 17 Mei 1991, jatuh tempo tanggal 17 Mei 1991, bukan pembayaran tunai, (bila dikliring tanggal 17 Mei 1991 baru dapat cair pada tanggal 18 Mei 1991) ;

bahwa di dalam Giro Bilyet Bank Umum Servitia No. GA873974 dan No. GA873975 tidak mempunyai ikatan apapun dengan Penggugat asli, karena dalam bilyet giro tersebut tidak ada nama Penggugat asli (kosong) ;

bahwa penanda tangan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 karena Penggugat asli telah menerima 2 (dua) helai cheque Bank Mashill yang ternyata ketika dicairkan tidak ada dananya, dan Penggugat asli tidak ada menaruh curiga kepada Tergugat asli I dan II yang sengaja menipu Penggugat asli, karena itu sesuai dengan pasal 1320, 1321, 1328, 1335, 1337, 1449 dan 1452 KUH Perdata, maka Akta Pelepasan Hak No. 12 tanggal 17 Mei 1991 tersebut haruslah dibatalkan ;

bahwa ternyata telah pula terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (IMB) No.5955/1993 seluas 12.260 tanggal 10 Desember 1993, hal ini bertentangan dengan PP. No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (pasal 18, 19 dan 43) dan Peraturan Menteri Agraria No.2/1993 tentang tata cara memperoleh ijin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam penanaman modal ;

bahwa perbuatan Tergugat asli I, II dan III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat asli berupa tanah milik Penggugat asli seluas 18.830 M2 dan bunga harga tanah sejumlah 2% (dua persen) dari Rp. 7.532.000.000,- terhitung dari tanggal 17 Mei 1991 sampai sekarang yang harus diganti oleh Tergugat asli I (pasal 1243, 1244, 1453 KUH Perdata) ;

bahwa Penggugat asli telah berusaha mencari jalan damai, namun tidak berhasil, dan agar gugatan Penggugat asli ini tidak sia-sia, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah sengketa dan harta milik Tergugat asli I dan II berupa Kantor Pemasaran Griya Sejahtera Blok O, No.103, Komplek Perumahan Griya Inti Sentosa, Jakarta Utara dan Kantor Notaris Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Panglima Polim XI, No. 2, Kebayoran Baru Jakarta Selatan beserta seluruh surat-suratnya dimanapun berada ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat asli mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara melaksanakan putusan perkara ini terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat asli (uit voerbaar bij voorrad), mohon pula agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

1. **Meletakkan sita jaminan atas :**
 - a. Seluruh tanah sengketa yang terletak di dalam proyek Perumahan Griya Inti Sentosa di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada;
 - b. Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa yang terletak di jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3, Perumahan Griya Inti Sentosa, Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada ;
 - c. Kantor Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Penglima Polim XI No.2, Jakarta Selatan ;
2. Memerintahkan Tergugat I berikut semua orang/pihak-pihak yang telah dan akan mendapatkan sesuatu hak dari Tergugat I untuk menghentikan segala macam gangguan/tindakan apapun juga atas tanah sengketa tersebut diatas ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Seluruh tanah sengketa dalam proyek Perumahan Griya Inti Sentosa dan Kantor Pemasaran yang terletak di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dan Kantor Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Jalan Panglima Polim XI No.2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan beserta surat-suratnya dimanapun berada;
3. Menyatakan pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat I oleh karenanya, berikut semua orang/pihak-pihak yang telah dan akan mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat tersebut kepada Penggugat dalam waktu 7 x 24 jam sesudah pengumuman putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas:
 - a. Uang ganti rugi kerugian dari bunga yang diharapkan Penggugat sejumlah $24\% \times \text{Rp. } 7.532.000.000,-$ per tahun dihitung mulai bulan Mei 1991 sampai terjadinya penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat ;

- b. Uang sengketa 1% dari Rp. 7.532.000.000,- per minggu dihitung mulai sejak pengumuman putusan dalam perkara ini sampai terjadinya penyerahan tanah sengketa diatas kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat II untuk mencabut Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 dan membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan lunas sebesar Rp. 7.532.000.000,- (tujuh milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), beserta bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung bulan Mei 1991 sampai dengan terjadinya penyerahan tanah sengketa diatas kepada Penggugat oleh Tergugat I ;
7. Menghukum Tergugat III untuk mencabut membatalkan semua keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Tergugat I yang berasal dari tanah Girik No.C.806 milik Penggugat dan mengembalikan tanah milik Penggugat beserta Surat Asli Girik C.806, surat ketetapan lpeda 1991 dan surat Jual Beli Mutlak tanggal 12 Agustus 1961, antara Penggugat dengan Bakri, dan surat Jual Beli Mutlak tanggal 30 Oktober 1959 antara Bakri dengan Ede bin Lengkong, dalam waktu 7 x 24 jam sesudah pengumuman putusan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan atau kasasi dari para Tergugat (uit voorbaar bij voorraad) ;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);
bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, para Tergugat asli I dan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat asli subyeknya kabur, karena telah menggugat Tergugat asli I sebagai pribadi (Kakan Sukandinata), padahal ia berkedudukan sebagai Direktur PT. Inti Servitia dalam bertindak ia mengatas namakan Perseroan PT. Inti Servitia, hal ini merupakan kekeliruan prinsipil dalam beracara ;

bahwa Penggugat asli tidak berhak untuk menggugat, sebab Penggugat asli bukan lagi pemilik sah atas tanah ex girik C.806 persil I.S.IV yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta ;

bahwa gugatan Penggugat asli kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan Kaymana Chandra sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan peranan Kaymana Chandra berdasarkan bukti TI.II-1 terlihat dengan jelas ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat asli harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Penggugat asli tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, sebab ia tidak berhak lagi atas tanah sengketa yaitu Girik C.806, persil S-IV terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara, karena telah dilepaskan haknya kepada Tergugat asli I (PT. Inti Servitia) berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 12 tanggal 17 Mei 1991 ;

bahwa gugatan Penggugat asli juga kurang pihak, karena tidak mengikut sertakan Kaymana Chandra sebagai pihak dalam perkara ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat asli harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

bahwa terhadap gugatan tersebut **Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan**, yaitu putusannya tanggal 31 Maret 1999 No.243.Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 No.243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut, jo No.14/CB/1999/PN.Jkt.Ut, masing-masing atas :
 - Seluruh tanah sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.806 Persil I S IV yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara seluas 18830,125 M2 yang sekarang masuk dalam kawasan ijin lokasi Tergugat I yang dikenal dengan Griya Inti Sentosa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Asri ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Sentosa Mutiara ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Griya Laras ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mulia ;
 - Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa yang terletak di Jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Perumahan Griya Inti Sentosa Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Sejahtera ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Agung ;
 - Sebelah Selatan : Bangunan orang lain ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mutiara ;
- Menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat Asli Girik No.C.806 - Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp.745.500,- (tujuh ratus empat puluh lima ribu lima ratus rupiah) ;
- Menolak gugatan selebihnya ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah dibatalkan oleh **Pengadilan Tinggi Jakarta** dengan putusannya tanggal 10 November 1999 No.519/

Pdt/1999/PT.DKI, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding I, II dan Pembanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Maret 1999 No. 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Tergugat/para Pembanding tersebut ;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat/Terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa dan kantor Pemasaran PT. Inti Servitia sesuai Berita Acara Sita jaminan tanggal 22 Maret 1999 No. 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. jo No. 14/CB/1999/PN.Jkt.Ut. ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Maret 2000 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 April 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2000;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I dan II/Pembanding I dan II yang pada tanggal 8 Mei 2000 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Mei 2000 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum, yaitu putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 8 baris ke 5 s/d 7 yang menyatakan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi/Penggugat asal ditolak, tidak ada dasar hukumnya dalam pertimbangan putusan tersebut, Majelis Hakim tersebut tidak memperhatikan syarat-syarat yang diberikan Undang-undang (pasal 27 HIR/261 Rbg) sebab tuntutan provisi tersebut menerangkan bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat asal I (PT. Inti Servitia) sebagai perusahaan pembangunan rumah (bukti T.III-2.h) akan menjual dan memasarkan tanah sengketa a quo kepada umum melalui Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa dan nilai dari sita jaminan tersebut tidak melebihi nilai tuntutan dari Pemohon Kasasi/Penggugat asal, maka dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tentang Sita Jaminan ;

2. Bahwa diktum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 13 baris 1, 2 dan 3 yang berbunyi : **"Pengadilan Tinggi hanya akan mempertimbangkan dan menilai alat-alat bukti yang relevan dengan pokok sengketa"** sedangkan alat-alat bukti Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 (bukti P.8, T.I, II-2) yang diajukan baik itu oleh Pemohon Kasasi/Penggugat asal maupun oleh Termohon Kasasi I, II dan III/Tergugat asal I, II dan III jelas mengandung cacat hukum, karena dibuat oleh Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH. Notaris di Bekasi yang bukan PPAT dan ini berarti telah melanggar hukum, yaitu :
 - Melanggar PP No.10 tahun 1961 pasal 19 yang berbunyi :
"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".
 - Peraturan Jabatan Notaris : No. 9, Notaris dilarang menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya ;
 - Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Bab.III Pasal 52 ayat (2), ancaman pidana atas pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan tersebut dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,- ;
3. Bahwa perlu diketahui Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 (bukti P.8, T.I, II-2) tersebut dibuat sebab penipuan (bukti P.3, P.4, P.5a, P.5b dan P.10b, dan T.I, II-4, P.10.a, T.I, II-3), maka dengan demikian akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sesuai dengan pasal 1320, 1321, 1328, 1335, 1449 dan 1452 KUH Perdata;
4. Bahwa berdasarkan bukti T.III berupa surat jawaban dari Termohon kasasi III/ Tergugat asal III yang isinya menyatakan bahwa girik C No.806/Persil I.S.IV tercatat atas nama Ishak, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat oleh Notaris Liliana Arif Gondoutomo, SH di Bekasi tanah tersebut, telah diserahkan kepada PT. Inti Servitia dan Akta tersebut sudah sah menurut hukum. Bahwa keterangan tersebut menurut Pemohon Kasasi/Penggugat asal membuktikan telah terjadi pelanggaran hukum oleh Termohon Kasasi III/Tergugat asal III yaitu melanggar PP. 10 tahun 1961 pasal 19, jo Undang-undang No.5 tahun 1960 pasal 52 ayat (2) sehingga Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5955 (bukti T.III-1) dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.1413/HGB/BPN/93 tanggal 3 Desember 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Inti Servitia (bukti T.III-2) adalah cacat hukum, dikarenakan Akta Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 telah cacat hukum ;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pertimbangan hukumnya pada halaman 14 yang berbunyi :
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum seperti tersebut diatas ternyata bahwa penarik 2 (dua) lembar Cek Bank Mashill senilai Rp 7.532.000.000,- adalah Kaymana Chandra, dimana Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan Kaymana Chandra adalah kuasa yang sah dari Pembanding I semula Tergugat I dan bahwa tanah sengketa telah diberikan kepada PT. Inti Servitia Hak Guna Bangunan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa demi kepastian hukum dan tertib hukum acara perdata serta demi penyelesaian perkara ini secara tuntas dan sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai badan hukum seharusnya ditarik sebagai Tergugat-Tergugat".

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Bahwa pertimbangan tersebut bertentangan dengan tertib hukum acara perdata maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Desember 1958 No. 4 K/Sip/1958 yang menerangkan bahwa syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, sedangkan Kaymana Chandra tidak mempunyai hubungan hukum perdata dengan pokok sengketa, tetapi merupakan tindak pidana penipuan (bukti P.3-4, P.5a, 5b) dan P.6 ;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 5 :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa Kaymana Chandra dan PT. Inti Servitia sebagai badan hukum seharusnya ditarik sebagai Tergugat-Tergugat, dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa mengenai tidak ditariknya Kaymana Chandra sebagai tergugat adalah karena yang menjadi pokok gugatan adalah tentang pelepasan hak atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh para Tergugat I, II dan III, dimana Kaymana Chandra tidak terlihat didalamnya ;

bahwa sedangkan PT. Inti Servitia dapat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, karena didalam surat gugatan sudah disebutkan "Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT. Inti Servitia" sebagai Tergugat I, dengan demikian kualitas Kakan Sukandinata tidak dapat dipisahkan dengan PT. Inti Servitia ;

bahwa lagi pula sudah merupakan yurisdiksi tetap bahwa siapa saja yang akan diajukan sebagai Tergugat adalah merupakan kewenangan dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung dengan tanpa mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : H. Ishak Abdul Madjid, SH. tersebut dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Maret 1999 No.243/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut. yang dianggap telah tepat dan benar, sehingga seluruh pertimbangan dan amarnya diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangan dan amarnya sendiri, dimana seluruh amar putusan Mahkamah Agung akan berbunyi sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.14 tahun 1970 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : H. ISHAK ABDUL MADJID tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 November 1999 No.519/Pdt/1999/PT.DKI ;

DAN MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 22 Maret 1999 No.243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut, jo No.14/CB/1999/PN.Jkt.Ut, masing-masing atas :

- Seluruh tanah sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.806 Persil I S IV yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara seluas 18830,125 M2 yang sekarang masuk dalam kawasan ijin lokasi Tergugat I yang dikenal dengan Griya Inti Sentosa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Asri ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Sentosa Mutiara ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Griya Laras ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mulia ;
 - Kantor Pemasaran Griya Inti Sentosa yang terletak di Jalan Griya Sejahtera Blok O No.1-3 Perumahan Griya Inti Sentosa Jakarta Utara beserta surat-suratnya dimanapun berada dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Griya Sejahtera ;
 - Sebelah Timur : Jalan Griya Agung ;
 - Sebelah Selatan : Bangunan orang lain ;
 - Sebelah Barat : Jalan Griya Mutiara ;
 - Menyatakan Pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi Ny.Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
 - Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;
 - Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan surat Asli Girik No.C.806 - Surat IPEDA 1991 serta Surat Jual Beli mutlak tanggal 12 Agustus 1961 antara Penggugat dengan Bakri dan Surat Jual Beli dengan Ede bin Lengkong;
 - Menolak gugatan selebihnya ;
- Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Senin tanggal 23 Juli 2001 dengan H. Suwardi Martowiriono, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Margana, SH dan H.P Panggabean, SH.MS. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SELASA tanggal 31 JULI 2001 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Margana, SH dan H.P. Panggabean, SH.MS. Hakim-Hakim Anggota dan Binsar P. Pakpahan, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
ttd.

Margana, SH
ttd.

H.P. Panggabean, SH.MS.

K e t u a :
ttd.

H. Suwardi Martowiriono, SH

Panitera Pengganti

ttd.

Binsar P. Pakpahan, SH

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp 1.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp. 93.000,-
Jumlah	<u>Rp. 100.000,-</u>