



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISA PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK TANAH ADAT
YANG CACAT HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO.2824/K/PDT/2000)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

OLEH :

NURLINA MAULANI, SH
NPM : 0606008336

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2008



UNIVERSITY of INDONESIA

ANALYSIS OF CANCELLATION ACT OF RELEASE TRADITIONAL LAND
THAT LACK OF PROCEDURE
(CASE STUDY FROM SUPREME COURT NO.2824/K/PDT/2000)

THESIS

Submitted to fulfill the requirement to attain the Notary
Master Degree of the Faculty of Law University of Indonesia

By :

NURLINA MAULANI
NPM : 0606008336

UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW NOTARY MASTER PROGRAM
DEPOK
2008



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISA PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK TANAH ADAT
YANG CACAT HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO.2824/K/PDT/2000)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

OLEH :

NURLINA MAULANI
NPM : 0606008336

Pembimbing :
Darwani Sidi Bakaroesdin, SH

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2008



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISA PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK TANAH ADAT
YANG CACAT HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO.2824/K/PDT/2000)

TESIS

Diajukan dan dipertahankan di hadapan
Tim Penguji pada tanggal

Pembimbing Tesis

Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Darwani Sidi Bakaroedin, SH

Farida Prihatini, SH., MH., CN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Nurlina Maulani

NPM : 0606008336

Judul tesis : Analisa Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah
Adat Yang Cacat Hukum (Studi Kasus
Putusan Mahkamah Agung RI
No.2824/K/PDT/2000)

Menyatakan bahwa karya tulis atau tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinil saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau tesis ini merupakan plagiat, jiplakan, atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, Juli 2008

Yang menyatakan

(Nurlina Maulani, SH)



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Nurlina Maulani

NPM : 0606008336

Judul : Analisa Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah Adat Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No.2824/K/PDT/2000)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan dewan penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok,

Dewan Penguji :

.....
Ketua Sidang/Penguji

.....
Pembimbing/Penguji

.....
Penguji

ABSTRAK

Nama : Nurlina Maulani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisa Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah Adat Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.2824/K/PDT/2000)

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum terikat pada syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Notaris sebagai salah satu pejabat umum yang membuat akta wajib mematuhi aturan yang berlaku agar akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik. Selain bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, akta otentik juga harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Apabila otentisitasnya hilang maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan bilamana ditandatangani oleh para pihak. Penulisan ini mengambil kasus mengenai akta notaris yang dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena dianggap cacat hukum. Adapun pokok permasalahan yang dibahas adalah apa yang menyebabkan akta pelepasan hak tanah dalam kasus ini menjadi dibatalkan, dan bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang aktanya dibatalkan. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang dianalisa secara kualitatif. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa suatu akta notaris dapat dibatalkan oleh badan peradilan apabila ternyata diketahui cacat hukum. Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung untuk membatalkan akta notaris dalam kasus ini sudah tepat. Penandatanganan akta otentik diluar wilayah jabatan notaris mengakibatkan akta yang dibuatnya kehilangan otentisitasnya, artinya notaris tersebut bukanlah pejabat yang berwenang membuat akta otentik. Perjanjian yang didasarkan pada penipuan adalah tidak sah. Penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak untuk mengelabui pihak lawannya. Penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian yang apabila penipuan tersebut tidak dilakukan maka salah satu pihak tidak akan membuat perjanjian itu. Akibat hukum bagi para pihak adalah status hukumnya kembali seperti keadaan semula sebelum akta dibuat.

Kata Kunci : Cacat Hukum, Pembatalan Akta, Akta Otentik

ABSTRACT

Name : Nurlina Maulani
Study Program : Master of Notary Program
Title : Analysis of Cancellation Deed of Release Traditional Land That Lack of Procedure (Case Study From Supreme Court NO.2824/K/PDT/2000)

Document that made by public functionary bound at conditions and legislation rule that effective apply. Notary as one of public functionary that make authentic act is obliged to obeys rule in order to authentic act that have authentic characteristic. Besides its form determined by the regulation, authentic act also made by or in front of charge public functionary for that on site that authentic act are made. If authentication is loses then authentic act are referred as only have strength as the usual document when signed by the parties. This writing takes case about notarial act that canceled by Supreme Court because assumed lack of procedure. As for problems fundamental studied is what is the cause atc of release of land rights in this case become canceled, and how legal consequences to all party that is authentic act. In this writing, writer uses normative type of judicial formality research. Data that used is secondary data that analysed in qualitative. From research result can be concluded that a notarial act can be canceled by jurisdiction body if in the reality known lack of procedure. Law consideration that used by Supreme Court to cancel notarial act in this case has been precise. Authentic act that signing of outside the region of notary position result authentic act lose the authentication, that means notary is referred is not official functionary who makes the authentic act. Agreement that relied on deception is illegal. Deception entangles intention elementary body from one of the parties to deceive its adversary. Deception is reason to cancellation of contract that if deception referred not conducted then one of the parties will not make that agreement. Legal consequences to all party is its law status returns like situation initialy before authentic act are made.

Keywords: Lack of Procedure, Cancellation of Deeds, Authentic Deeds

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	8
BAB II ANALISA PEMBATALAN AKTA PELEPASAN HAK TANAH ADAT YANG CACAT HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO.2824/K/PDT/2000)	
A. Tinjauan Mengenai Akta Notaris10
1. Akta Notaris Sebagai Akta Otentik	10
2. Fungsi Akta Notaris	13
3. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris14
4. Bentuk Akta Notaris16
B. Kedudukan Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik	
.17
1. Definisi Notaris	17

2. Kewenangan dan Larangan Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugas	23
A. Kewenangan Notaris	23
B. Larangan Bagi Notaris	26
3. Tempat Kedudukan dan Wilayah Kerja Notaris	27
C. Pembatalan Akta Otentik Oleh Pengadilan	28
1. Sebab-Sebab Akta Otentik Dapat Dibatalkan	28
2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak	33
D. Kasus Posisi	34
E. Analisa Kasus	41
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	48
B. Saran	49
DAFTAR PUSTAKA.	51
LAMPIRAN	

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT karena sesungguhnya Penulis tidak mempunyai daya upaya selain kekuatan dari-Nya dalam menyelesaikan tesis ini. Dengan mengucap Alhamdulillah akhirnya tesis ini dapat diselesaikan dan disetujui untuk diteruskan ke dewan penguji guna memperoleh gelar Magister di bidang Kenotariatan.

Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sedangkan kekurangan pasti kepunyaan manusia sebagai tempatnya salah, begitulah kata orang bijak. Karena itulah banyak ketidaksempurnaan yang akan menghiasi tulisan ini. Dengan segala kerendahan hati, penulis harapkan sumbang saran, koreksi dan kritik yang membangun dari segenap pembaca.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan semangat dan bantuan sehingga terwujudnya tesis ini.

Ucapan terima kasih yang tulus juga penulis ucapkan kepada :

1. Yang teristimewa kedua orang tua penulis Ayah Ir.H.Maulana Yahya dan Ibu Nancy Herlina yang telah memberikan banyak pengalaman berharga dan Doanya kepada Penulis.
2. Adik-adikku tersayang Astri, Novi, dan Gilang, ayo jangan patah semangat.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin,SH, selaku Pembimbing Penulis, terimakasih atas waktu dan perhatiannya yang tulus.

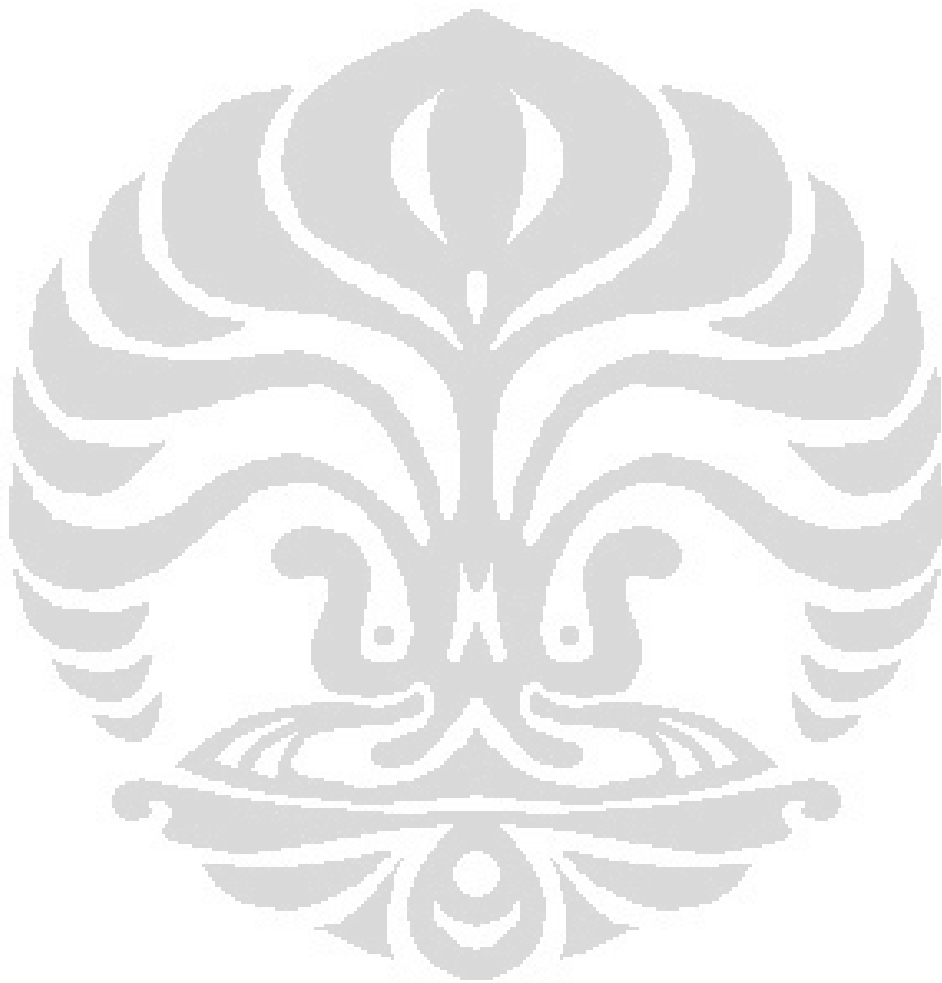
4. Bapak Prof. Dr. Hikmanto Juwana, S.H. LLM. PhD. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Ibu Farida Prihatini, SH. MH. CN. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Bapak/Ibu staf pengajar program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Sahabat tersayang yang tak pernah lelah mengingatkan dan memberi semangat kepada penulis, Rika, Resi, Fredy, Via, Aer, Mala dan keluarga, serta Keluarga Besar ABN AMRO.
8. Kakak-kakak terbaikku, mbak Evie yang memberi banyak kenangan selama kuliah di notariat, mbak Reni cantik yang selalu memberi support dan perhatian, mbak Desma, mbak Finy, mbak Titik Jaksa, Depe, mbak Santun, mbak Siwi, Grace, terimakasih banyak atas kebersamaannya selama ini.
9. Rekan-rekan angkatan tahun 2006 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga apa yang penulis sampaikan dalam tesis ini bermanfaat bagi pengembangan studi Ilmu Hukum khususnya yang berkaitan dengan topik penulisan.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Depok, Juli 2008

Penulis



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permasalahan yang terjadi seputar tanah dan kepemilikannya tidak akan pernah lepas dari kehidupan kita. Bahkan seiring berjalannya waktu permasalahan yang terjadi semakin beragam dan kompleks. Bukan hanya mengenai status tanah, subjek pemegang hak tetapi juga mengenai akta-akta otentik berkenaan dengan tanah dan pejabat pembuatnya.

Dilihat dari segi pembangunan negeri ini maka kenyataan ini menghadapkan kita pada dua masalah sekaligus. Pertama, bagaimana mencari jalan keluar dari kondisi yang tidak menguntungkan itu. Kedua, bagaimana mengupayakan agar pembangunan bisa terus dilaksanakan di tengah-tengah kompleksitas permasalahan tanah yang hingga kini belum menemukan muara pemecahannya. Masalah tanah merupakan masalah fundamental karena menyangkut hajat hidup orang banyak.

Kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat terutama di kota-kota besar. Peningkatan tersebut seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana untuk masyarakat. Baik untuk kebutuhan yang bersifat pribadi seperti tempat tinggal ataupun yang bersifat ekonomis misalnya untuk tempat usaha.

Undang-undang dasar telah menetapkan landasan yang kuat bagi semua jenis pengelolaan sumberdaya alam termasuk tanah, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yaitu dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tidak bisa tidak ini menjadi landasan untuk semua kebijakan yang terkait dengan pengelolaan sumberdaya alam. Dengan demikian sudah menjadi suatu kepastian bahwa apa pun kebijakan pertanahan yang akan dikembangkan harus memberi kontribusi nyata terhadap sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Landasan ini tidak hanya berlaku bagi kebijakan pertanahan, tetapi juga bagi kebijakan sumberdaya alam lainnya seperti kehutanan, pertambangan, kelautan dan lain sebagainya.

Hukum dituntut untuk dapat merespon segala seluk-beluk kehidupan sosial yang melingkupinya agar bisa sesuai dengan perkembangan masyarakat yang semakin maju dan berkembang. Menurut Subekti adalah bahwa hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Diasumsikan bahwa dengan mengabdikan kepada tujuan negara itu, hukum mewujudkan keadilan dan ketertiban.

Selain keadilan dan ketertiban, diperlukan adanya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk itu diperlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta di laksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Menurut N.G Yudara, SH, pengertian pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹

Kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan masalah tanah diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan mengacu pada ketentuan tersebut digambarkan bahwa kewenangan membuat akta tanah tidak diberikan kepada notaris. Walaupun demikian dimungkinkan

¹ N.G Yudara, "Pokok-pokok Kajian Bahasan Diseputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti tertulis yang Otentik", (Makalah disampaikan pada seminar dan Rakernas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Jakarta, 8 Juni 2001).

kewenangan tersebut diberikan kepada notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Selain dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya, maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.²

Pejabat umum yang berwenang membuat akta, baik notaris ataupun PPAT, dituntut untuk menjalankan tugas-tugasnya secara profesional. Kecermatan dan ketelitian sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta agar tidak ada lagi akta yang cacat hukum. Apabila dalam pembuatan akta tersebut kurang cermat atau ceroboh, maka hal itu akan mempunyai akibat hukum yang dapat merugikan banyak pihak, dalam hal ini pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam akta serta pihak pejabat yang membuat akta tersebut. Akta-akta yang demikian merupakan awal terjadinya sengketa pertanahan, yang dapat menyebabkan tidak tercapainya tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu demi kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Ada beberapa aspek dari perbuatan hukum yang kejelasannya menjadi tanggung jawab pejabat umum pembuat akta baik itu PPAT ataupun notaris, yaitu:

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.36, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1868.

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Sebagaimana contoh kasus antara H.Ishak Abdul Madjid melawan Direktur Utama PT. INTI SERVITIA yang telah diputus oleh Mahkamah Agung RI No.2824.K/Pdt/2000, tanggal 31 Juli 2001. Kasus bermula pada tahun 1991, PT. INTI SERVITIA berniat membebaskan tanah adat/girik milik H.Ishak Abdul Madjid yang terletak di Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara. Disepakati dengan harga Rp.400.000,- per meter persegi, setelah diukur luas tanah tersebut adalah 18.830 Meter persegi, sehingga uang pembebasan tanahnya $Rp.400.000,- \times 18.830 = Rp.7.532.000.000,-$ sebagai tanda jadi PT. INTI SERVITIA memberikan dua buah cheque. Pada 17 Mei 1991 H.Ishak Abdul Madjid dan istrinya diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah adat/girik miliknya kepada notaris. Selanjutnya H.Ishak Abdul Madjid dan istri diminta untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak atas Tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang telah dibuat oleh Ny.Liliana Arif Gondoutomo SH, notaris berkedudukan di Bekasi, demikian itu bertempat di kantor Bank Servitia cabang Tanah Abang Jalan Fahrudin No.36 Jakarta Pusat. Bersamaan dengan itu H.Ishak Abdul Madjid diminta pula untuk menandatangani fotocopy dua giro bilyet Bank

Servitia. Dua hari setelah penandatanganan tersebut H.Ishak Abdul Madjid bermaksud mencairkan cheque yang telah diberikan tetapi ditolak bank karena tidak ada dananya. Dua fotocopy giro bilyet Bank Servitia pun bermasalah sehingga tidak dapat dicairkan. Sehingga H.Ishak Abdul Madjid belum menerima pembayaran apapun dari PT.INTI SERVITIA meskipun dalam akta notarisnya telah disebutkan bahwa uang pembayarannya telah lunas sebelum akta ditandatangani dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi/tanda terimanya. H.Ishak Abdul Madjid mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sampai akhirnya ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung membatalkan akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan dibuat oleh pihak yang tidak berwenang. 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.

Semakin banyaknya kasus yang terjadi di masyarakat seperti kasus H.Ishak Abdul Madjid tersebut membuat penulis ingin meneliti lebih dalam lagi dan dituangkan dalam bentuk tulisan ilmiah mengenai pembatalan suatu akta khususnya yang berhubungan dengan tanah.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Apa yang menyebabkan akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat antara H.Ishak Abdul Madjid dengan PT.INTI SERVITIA menjadi dibatalkan dengan alasan cacat hukum?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak atas pembatalan akta pelepasan hak atas tanah yang cacat hukum?

C. Metode Penelitian

Dalam rangka untuk memperoleh informasi atau data-data yang diperlukan guna menjawab permasalahan, maka penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian kepustakaan akan dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertitik tolak pada pendekatan kualitatif.
2. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan hukum berkenaan dengan pengaturan tentang akta otentik dan Notaris. Data-data ini diperoleh dari:
 - a. Bahan hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan setingkat yang relevan, antara lain Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960,

Peraturan Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998.

- b. Bahan hukum Sekunder: bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum serta buku-buku yang dapat dijadikan bahan pedoman, antara lain meliputi buku-buku, majalah-majalah dan jurnal-jurnal ilmiah tentang hukum perdata, khususnya mengenai hukum yang mengatur tentang notaris.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia.

Dengan demikian penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, melalui bahan-bahan kepustakaan.

D. Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan persoalan yang akan dibahas dalam tesis ini akan di sajikan dalam 3 (tiga) bab, yang terdiri dari:

Bab I: Pendahuluan terdiri dalam beberapa sub bab yaitu latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II: Analisa Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah Adat Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No.2824/K/Pdt/2000).

- a. Akan membahas mengenai tinjauan umum akta notaris, kedudukan notaris sebagai pembuat akta otentik, pembatalan akta otentik oleh pengadilan.
- b. Analisa terhadap putusan Mahkamah Agung.

Bab III adalah penutup; bab ini merupakan bab terakhir yang merupakan intisari dari pembahasan bab-bab sebelumnya, yang terdiri atas kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan serta saran sebagai rekomendasi penyelesaian masalah.

BAB II
Analisa Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah Adat
Yang Cacat Hukum
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No.2824/K/PDT/2000)

A. Tinjauan Mengenai Akta Notaris

1. Akta Notaris Sebagai Akta Otentik

Menurut Prof. R Subekti, SH, yang dimaksud dengan akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³

Akta ada dua macam yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah surat yang dibuat menurut ketentuan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berkuasa untuk membuat surat itu ditempat dimana akta itu dibuatnya, memberikan bukti yang cukup bagi para pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu.⁴

Sedangkan akta otentik menurut Prof. Subekti SH adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai atau pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.⁵

³ Prof.Subekti, SH, *Hukum Pembuktian*, Cet.15, (Jakarta:PT. Pradnya Paramita,2005), hal 25.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *op. cit.*, Pasal 1870.

⁵ Subekti, *op. cit.*, hal.26.

Dalam membuat akta otentik, pejabat yang berwenang terikat pada syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian akta otentik tersebut merupakan jaminan untuk dapat dipercayai. Oleh karena itu, isi akta otentik tersebut cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri, sehingga selalu dianggap bahwa akta otentik tersebut dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat, didengar atau dialami oleh pejabat pembuat akta tersebut, sampai dibuktikan sebaliknya.

Suatu akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya dapat menjadi akta otentik apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

a. Akta harus dibuat “oleh” atau “dihadapan” seorang pejabat umum

Akta otentik ada dua macam yaitu:⁶

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat atau yang dinamakan “akta relaas” , yaitu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialami oleh pembuat akta, dalam hal ini adalah notaris. Contohnya: berita acara rapat pemegang saham dalam perseroan terbatas.
2. Akta otentik yang dibuat dihadapan notaris atau “akta partij”, yaitu akta yang berisi suatu keterangan dari apa yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1983), hal.36.

sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh notaris didalam suatu akta otentik. Contohnya: perjanjian hibah, wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

Dari 2 (dua) macam akta tersebut, maka dapatlah dilihat bahwa notaris tidak berada di dalamnya, tetapi yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang berkepentingan. Inisiatif dalam pembuatan akta notaris atau akta otentik itu ada pada para pihak. Dengan demikian akta notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak tersebut berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah bahwa para pihak benar-benar berkata atau melakukan perbuatan hukum seperti yang termuat dalam akta tersebut.

b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;

Suatu akta yang otentik sudah pasti bentuknya (secara lahiriah) seperti yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yaitu terdiri dari bagian awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir akta, dimana pada bagian akhir akta akan ditutup dengan tanda tangan para pihak, para saksi dan notaris. Fungsi dari tanda tangan para pihak adalah membuktikan bahwa para pihak sudah memahami isi akta dan memberikan bukti persetujuan dengan membubuhkan tanda tangan mereka. Sedangkan fungsi dari tanda tangan notaris adalah bahwa notaris menguatkan dan menerangkan bahwa keterangan yang terdapat di dalam akta dan tanda tangan para pihak adalah

otentik.⁷ Tentang tandatangan para saksi adalah guna menguatkan benar adanya para pihak berikut keterangan yang diberikan mereka serta dokumen-dokumen yang disebutkan dalam akta tersebut.

c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

Pejabat Umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara khususnya di bagian hukum perdata, sepanjang kewenangan tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain sesuai dengan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 16 ayat (8) Undang-Undang Jabatan Notaris, bila salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu tidak terpenuhi maka akta yang dibuatnya tidak otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para pihak.

2. Fungsi Akta Notaris

Akta notaris mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta notaris dapat terlihat jelas hak dan kewajiban para pihak sehingga dapat menjamin kepastian hukum sekaligus pula diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. Selain itu fungsi dari akta notaris adalah:

⁷ Teguh samudera. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, cet.2, (Bandung: Alumni,2004), hal.37.

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti bagi pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak;
4. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum.

3. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris benar-benar telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakan dan menerangkan sehingga menjadi jelas isi akta tersebut. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatangani.

Ada tiga kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik; unsur-unsurnya adalah:

- (1) Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dan dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum;
- (2) Berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut adalah tidak otentik;
- (3) Tandatangan dari pejabat yang bersangkutan, dalam hal ini notaris, diterima sebagai sah, artinya pada saat notaris membubuhkan tanda tangannya memang sudah merupakan bagian dari kewenangannya. Maksudnya adalah notaris sudah mengirimkan contoh tanda tangan dan paraf kepada lembaga terkait setelah melakukan pengambilan sumpah jabatannya, seperti yang diwajibkan oleh Pasal 7 huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Kekuatan pembuktian formal

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian formal adalah akta otentik itu membuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang ternyata dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran atas apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.⁸

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij,

⁸ Tobing, *op. cit.*, hal.57.

bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.⁹

3. Kekuatan Pembuktian material

Menurut pendapat Teguh Samudera, kekuatan pembuktian material adalah suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.¹⁰

4. Bentuk Akta Notaris

Seperti sudah disebutkan sebelumnya bahwa untuk memenuhi otentisitas suatu akta maka bentuk akta notaris diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris seperti berikut ini:

1. Awal akta memuat judul, nomor, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Samudera., *op. cit.*, hal 48-49.

- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3. Akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan akta;
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

B. Kedudukan Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik

1. Definisi Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kuasa oleh negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata. Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh negara dan diberikan kewenangan untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.

Masyarakat telah menganggap bahwa seorang notaris adalah pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹¹

Sebagai dasar hukum keberadaan notaris sebagai pejabat umum di Indonesia adalah Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

Keberadaan notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah tersebut untuk melayani kepentingan masyarakat luas dan diharapkan dapat membantu lapangan masyarakat yang membutuhkan alat bukti dalam melakukan perbuatan hukum guna menjamin kepastian hukum atas perbuatannya.¹²

Profesi notaris pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dari sistem pemikiran ideologi suatu bangsa karena menyangkut kepentingan orang banyak. Kepentingan-kepentingan itu antara lain:¹³

¹¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, buku I (Jakarta: PT.Ichtiar Baru Van Hoeve,2000), hal.157.

¹² Nasroen Yasabari, *Puspa Ragam Hukum dan Masyarakat* (Bandung: Alumni,1980), hal.84.

¹³ Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana* (Semarang: CV Agung,1991), hal.43.

- a. Kepentingan klien yang dapat bersifat individual maupun kolektif. Kepentingan klien ini akan langsung terkait bilamana terjadi pelanggaran profesional.
- b. Kepentingan masyarakat yang harus mengedepankan pelayanan kepentingan umum.
- c. Kepentingan negara; jika menyangkut kepentingan negara maka masalahnya akan berkaitan dengan kebijaksanaan sosial dalam bentuk program-program pembangunan, khususnya pembangunan dalam bidang hukum.
- d. Kepentingan organisasi profesi, dimana peranan organisasi tidak hanya berusaha untuk pembinaan para anggotanya, tetapi juga pembinaan terhadap sumber daya manusia yang berdaya jangkau luas kedepan.

Selain menyangkut kepentingan orang banyak, profesi notaris berkaitan erat dengan nilai, norma, moral dan etika.

Adapun yang dimaksud dengan nilai adalah sifat atau kualitas dari sesuatu yang bermanfaat bagi kehidupan manusia, baik lahir maupun batin. Bagi manusia, nilai dijadikan landasan, alasan atau motivasi dalam bersikap dan bertingkah laku. Wujud yang lebih kongkret dari nilai adalah norma. Dari norma-norma yang ada, norma hukum adalah norma yang paling kuat karena dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh kekuasaan eksternal (penguasa).

Nilai dan norma ini selanjutnya berkaitan erat dengan moral dan etika. Istilah moral mengandung integritas dan martabat pribadi manusia. Derajat kepribadian

seseorang sangat ditentukan oleh moralitas yang dimilikinya. Makna moral yang terkandung dalam kepribadian seseorang itu tercermin dari sikap dan tingkah lakunya.¹⁴

Seorang notaris harus memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik. Moral atau akhlak biasanya dihubungkan dengan suatu standar atau ukuran mengenai tindakan yang benar atau salah, baik atau buruk yang dimiliki oleh seseorang. Dalam menjalankan jabatannya, notaris akan sering menemui tantangan baik dalam segi positif maupun negatif. Pada saat notaris harus menghadapi persaingan usaha yang semakin ketat, dimana tingkat kebutuhan sudah semakin tinggi, maka tantangan untuk dapat menjalankan profesi jabatannya sesuai dengan undang-undang akan semakin sulit. Untuk itu sebagai seorang notaris diperlukan kepribadian yang kuat, yaitu suatu pedoman moral baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan umum dimana notaris diharapkan untuk dapat mengamalkan keahliannya senantiasa dengan mendengarkan suara hatinya dan selalu memohon kepada Tuhan YME agar dapat mencapai hasil yang paling baik dengan cara yang paling baik pula.¹⁵

Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang meminta jasa notaris.

¹⁴ Prof.Darji Darmodihardjo dan Dr.Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,1999), hal 249-250.

¹⁵ F.Sukemi, *Notaris dan Kode Etik, Varia Peradilan*, (Desember 1998): 154.

Dalam mengemban profesi jabatannya seorang notaris harus menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat notaris dengan tidak melakukan perbuatan tercela dan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Notaris harus bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab. Kejujuran seorang notaris sangat penting dalam menjalankan profesi jabatannya, karena sebagai pelayan masyarakat di bidang hukum perdata, seorang notaris harus mampu mengenyampingkan kepentingan diri sendiri dan mengedepankan kepentingan masyarakat yang dilayaninya.

Notaris adalah pihak yang mandiri, artinya dalam menjalankan profesi jabatannya, seorang notaris tidak tergantung pada pihak lain. Notaris adalah benar pejabat pemerintah, diangkat oleh pemerintah, namun tidak mendapat gaji dari pemerintah. Notaris mendapatkan honorarium, bukan gaji, dan karenanya jabatan notaris bukanlah pegawai negeri dan notaris tidak tunduk pada peraturan tentang pegawai negeri. Notaris dipensiunkan oleh pemerintah, baik atas keinginannya sendiri ataupun karena sudah habis masa berlaku jabatannya atau karena diberhentikan oleh pemerintah, namun tidak mendapat uang pensiun. Menurut G.H.S. Lumban Tobing notaris adalah pegawai pemerintah, oleh karena itu disebut pejabat umum, tetapi tidak mendapat gaji, dan notaris di pensiunkan oleh pemerintah tetapi tidak mendapat uang pensiun.¹⁶

Hal terpenting yang harus dimiliki oleh seorang notaris adalah sikap tidak berpihak. Sebagai seorang pelayan masyarakat notaris harus dapat menjadi pihak yang netral, pihak yang dapat memberikan penyelesaian atas suatu masalah yang berhubungan

¹⁶ Tobing., *op. cit.*, hal 36.

dengan pembuatan akta kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Namun dalam menjalankan profesi jabatannya, notaris juga harus mampu dan mau mendengarkan suara hatinya untuk melindungi pihak yang lemah yang cenderung buta hukum dan kelompok yang paling mudah dirugikan.

Notaris merupakan jabatan kepercayaan, karenanya orang-orang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya. Dengan demikian notaris berkewajiban untuk merahasiakan dan memegang teguh kepercayaan itu yaitu merahasiakan apa yang diberitahukan kepadanya selaku notaris. Oleh karena itu notaris disebut juga sebagai orang kepercayaan, demikian juga dokter, pengacara, dan pejabat-pejabat agama, maka mereka wajib merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya dalam jabatan tersebut.¹⁷

Kode Etik Notaris menegaskan, bahwa notaris sebagai pejabat umum adalah warga negara yang bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, dan dalam melakukan tugasnya selalu dijiwai Pancasila, sadar dan taat pada hukum, Peraturan jabatan Notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik. Segala persyaratan itu ditambah lagi dalam melakukan tugasnya notaris harus ikut serta dalam pembangunan nasional, khususnya pembangunan di bidang hukum. Kepribadian yang baik serta senantiasa menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris ini harus tercermin, baik di dalam maupun diluar tugas jabatannya. Dalam pasal ini terkandung paling tidak nilai-nilai ketaatan pada hukum, kecakapan dan kepribadian yang baik.

¹⁷ A.Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1993) cet.1, hal.67.

Dalam melaksanakan tugas memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga terkandung kewenangan bagi notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya.¹⁸ Penyuluhan ini sangat penting terutama jika ditemukan indikasi penyimpangan maupun pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan perbuatan hukum dan hubungan hukum yang dilakukan mereka.

2. Kewenangan dan Larangan Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugas

a. Kewenangan Notaris

Untuk menjamin sifat otentisitas dari akta yang dibuat oleh notaris, maka dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum notaris wajib tunduk dan mematuhi ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang notaris sebagai pejabat umum dan syarat-syarat yang harus dipenuhi notaris agar akta notaris memiliki stempel otentisitas.

Inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa-jasa notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan putusan tentang keadilan antara para pihak yang bersengketa.

Notaris dalam menjalankan fungsi dan wewenangnya harus senantiasa mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan agar dapat melayani masyarakat dengan baik.

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 15 ayat (2) huruf e.

Berkaitan dengan itu para notaris membentuk sebuah wadah yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI).¹⁹

Dalam membuat akta otentik wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;

Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta bagi kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, ditentukan notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;

¹⁹ Muchlis Fatahna,SH dan Joko Purwanto,SH, *Notaris Bicara Soal Kenegaraan* (Jakarta: Watampone Press,2003) hal.271.

Bagi setiap notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuat diluar daerah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bila salah satu syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi maka akta yang dibuatnya tidak otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para pihak.

Demikian juga dalam hal apabila oleh suatu ketentuan undang-undang untuk suatu perbuatan, perjanjian dan ketetapan diharuskan dibuat dalam bentuk akta otentik, maka apabila salah satu dari persyaratan diatas tidak terpenuhi, maka perbuatan, perjanjian dan ketetapan itu dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Kewenangan notaris sebagai pejabat umum diatur dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) dan (2) yaitu sebagai berikut:

(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang

pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. membuat akta risalah lelang.

B. Larangan Bagi Notaris

Notaris sebagai pejabat umum selain diberikan kewenangan juga terdapat larangan-larangan dalam menjalankan tugasnya. Undang-Undang Jabatan Notaris secara tegas mengatur bahwa, Notaris dilarang:²⁰

- a. menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;

²⁰ Indonesia, *op. cit.*, Pasal 17.

- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan notaris;
- h. menjadi notaris pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

3. Tempat Kedudukan dan Wilayah Kerja Notaris

Dalam melaksanakan tugasnya notaris diwajibkan mempunyai hanya satu kantor yaitu yang berada di tempat kedudukannya, artinya notaris tidak diperkenankan untuk membuka cabang.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 18 menyebutkan:²¹

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

²¹ *Ibid*, Pasal 18.

Hal diatas sangat berbeda dengan Peraturan Jabatan Notaris yang didalamnya tidak mengatur mengenai wilayah jabatan notaris, sehingga notaris hanya boleh bekerja di dalam wilayah tempat kedudukannya.

Tempat kedudukan notaris menentukan letak dari tempat tinggal dan kantor notaris, oleh karena notaris wajib mempunyai tempat tinggal dan mengadakan kantornya didalam daerah tempat kedudukan yang ditunjuk baginya itu.²²

C. Pembatalan Akta Otentik Oleh Pengadilan

1. Sebab-Sebab Akta Otentik Dapat Dibatalkan

Berkeanaan dengan suatu perjanjian maka akta notaris tunduk pada syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

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

Dalam hal pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dibedakan antara syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif adalah mengenai kesepakatan dan kecakapan diantara para pihak (subyek) pembuat perjanjian, sedangkan syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal dari objek perjanjian.

Mengenai syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi maka salah satu pihak pembuat perjanjian mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

²² Tobing., *op. cit.*, hal 72.

Sedangkan mengenai syarat objektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum.

Berikut akan diuraikan secara garis besar satu-persatu keempat syarat sahnya perjanjian itu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.²³

Undang-undang juga mengatur secara tegas tentang yang termasuk golongan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:²⁴

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1329.

²⁴ *Ibid.*, Pasal 1330.

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3.Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu sebagai salah satu syarat agar perjanjian yang dibuat itu sah, merupakan pokok perjanjian artinya bahwa suatu hal tersebut merupakan objek atau isi dari perjanjian yang dibuat. Pada saat mengadakan perjanjian, timbul hak dan kewajiban diantara para pihak pembuat perjanjian tersebut, dimana pihak yang satu mempunyai prestasi terhadap pihak yang lain, begitu pula sebaliknya.

Berbicara mengenai prestasi, berarti ada hal-hal yang harus diperjanjikan, yang mana apabila hal tersebut belum diperjanjikan, baik mengenai jenis maupun keberadaannya dapat menimbulkan suatu perselisihan. Dalam hal penentuan prestasi yang diperjanjikan, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya yang berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Sedangkan penentuan jumlah boleh tidak disebutkan, sepanjang dapat dihitung atau ditetapkan kemudian.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

- (1) bukan tanpa sebab;
- (2) bukan sebab yang palsu;
- (3) bukan sebab yang terlarang.

Pembatalan yang diputuskan oleh seorang hakim atas suatu akta notaris dapat berbentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila suatu akta notaris dibatalkan oleh suatu putusan hakim, dapat dilihat terlebih dahulu akibat yang timbul karenanya. Jika ternyata pembatalan (baik yang dibatalkan maupun yang batal demi hukum) menimbulkan kerugian bagi pihak yang meminta bantuan notaris dalam pembuatan akta tersebut maka notaris dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut (sepanjang kesalahan tersebut terletak pada notarisnya).²⁵

Menurut Salim HS ada tiga penyebab timbulnya pembatalan perjanjian:

1. adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan;
2. tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang;
3. adanya cacat kehendak.

²⁵ Mudofir Hadi, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim, Varia Peradilan No.72*, (September 1991): 142.

Cacat kehendak adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian. Cacat kehendak dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu kekhilafan, paksaan dan penipuan.

Bahwa yang dapat menjadi alasan bagi pengajuan pembatalan akta yang telah dibuat dengan kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1322, Pasal 1324, dan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah:

1. kekhilafan semata-mata bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian, kecuali kekhilafan mengenai:
 - a. hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
 - b. orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.
2. paksaan yang dilakukan dalam bentuk paksaan fisik (kekerasan) maupun paksaan psikis (ancaman psikologis atau kejiwaan), termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, yang mengancam harta kebendaan maupun jiwa salah satu pihak dalam perjanjian, termasuk suami atau istri dan sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah. Paksaan telah terjadi jika perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat dan jika perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.
3. penipuan, dalam hal ini melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk mengelabui pihak lawannya, terhadap hakikat dari

perjanjian yang bersifat esensial dalam perjanjian tersebut, sehingga tanpa adanya penipuan tersebut persetujuan tidak mungkin diperoleh.

2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak

Akta notaris yang dibatalkan adalah akta notaris yang pembatalannya atau batalnya harus dengan suatu putusan hakim, ini berarti bahwa bagi hukum perbuatan yang dilakukan itu dianggap tidak pernah ada status hukum atau kedudukan hukum dari orang-orang atau badan hukum yang disebut dalam akta notaris tersebut dikembalikan kepada kedudukan hukum semula sebelum akta notaris diterbitkan.²⁶

Notaris yang melakukan pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu pelanggaran terhadap kewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum diberikan sanksi menurut ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

²⁶ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Administrasi Negara dan Peradilan Administrasi Negara* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hal.189.

Notaris dalam menjalankan tugasnya selain berpegangan teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris juga tunduk pada Kode Etik Notaris yang merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, yaitu notaris pengganti, notaris pengganti khusus dan pejabat sementara notaris.

Kode Etik Notaris juga dapat menjatuhkan sanksi terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik, berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari anggota perkumpulan;
4. Onzetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan.

D. Kasus Posisi

H. Ishak Abdul Madjid adalah pemilik sekaligus pihak yang menguasai sebidang “tanah adat” girik C.806-Persil 1.s-IV yang terletak di kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara seluas 15.510 M². Pada April 1991 salah seorang karyawan dari PT. INTI SERVITIA yaitu Kaymana Chandra, menghubungi H. Ishak Abdul Madjid dan menyatakan bahwa PT. INTI SERVITIA tertarik untuk membebaskan tanah adat milik H. Ishak Abdul Madjid tersebut dengan menawarkan uang ganti rugi pembebasan tanahnya sebesar Rp.450.000,-/per M² dan Rp.50.000,-/M² untuk komisi orang dalam.

PT. INTI SERVITIA berniat membebaskan tanah adat girik C.806 milik H. Ishak Abdul Madjid tersebut karena PT. INTI SERVITIA telah memperoleh “Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah” dari Gubernur DKI Jakarta, No.1026/A/K/BKD/1978 tanggal 12 April 1985, untuk membangun perumahan dan pergudangan di kawasan Sunter Agung.

H. Ishak Abdul Madjid menerima dan menyetujui tanah adat miliknya itu dibebaskan oleh PT. INTI SERVITIA dengan harga Rp.400.000,- per /m² nya dan setelah diukur ulang ternyata luasnya adalah 18.830 M², sehingga uang pembebasan tanahnya Rp.400.000 x 18.830 adalah Rp.7.532.000.000,-

Sebagai tanda jadi untuk persetujuan pembebasan tanah adat haknya H.Ishak Abdul Madjid tersebut, Kaymana Chandra, karyawan PT. INTI SERVITIA memberikan dua buah cheque Bank Mashill:

1. No.CD.001678 tanggal 18 Mei 1991 = Rp. 4 Milyar
2. No.CD.001679 tanggal 19 Mei 1991 = Rp. 3,532 Milyar

Pada 17 Mei 1991, Kaymana Chandra menjemput H. Ishak Abdul Madjid dan istrinya untuk diajak pergi ke kantor Bank Servitia di Jl. Fakhruddin 36, Tanah Abang, Jakarta Pusat guna menandatangani akta notaris tentang pelepasan hak tanah dengan sebelumnya telah pesan kepada notarisnya harga tanah agar ditulis dalam akta Rp.50.000,-/M² untuk meringankan pembayaran pajaknya.

Di kantor Bank Servitia cabang Tanah Abang, Jl. Fakhruddin 36 Jakarta Pusat, hadir:

1. H. Ishak Abdul Madjid dan 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 Gondoutomo SH, Notaris di Bekasi.

Dalam pertemuan tersebut H.Ishak Abdul Madjid diminta untuk menyerahkan surat-surat asli tanah girik C.806/Persil S.IV-Kelurahan Sunter Agung Jakarta Utara kepada notaris. Selanjutnya H.Ishak Abdul Madjid dan istri diminta untuk menandatangani “Akta Pelepasan Hak Tanah No.12” tanggal 17 Mei 1991 yang sudah dibuat oleh notaris Ny.Liliana Arif Gondoutomo SH, tersebut.

Bersamaan itu, H. Ishak Abdul Madjid diminta untuk menandatangani pula foto copy dua bilyet giro Bank Servitia dengan tanggal yang sama dengan tanggal Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 senilai Rp.775.500.000,-

Pada 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 Gondoutomo SH tersebut, H. Ishak Abdul Madjid mencairkan cheque Bank Mashill No.CD 001678 tanggal 18 Mei 1991 dan No.CD 001679 tanggal 17 Mei 1991; ternyata cheque tersebut ditolak oleh bank karena tidak ada dananya (cheque kosong).

Dua foto copy bilyet giro Bank Servitia yang ditandatangani oleh H. Ishak Abdul Madjid yang ternyata ia tidak pernah menerima aslinya, bahkan didalam bilyet giro 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 Abdul Madjid belum menerima pembayaran uang ganti rugi tanahnya dari PT. INTI SERVITIA, meskipun dalam Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 tersebut disebutkan uang ganti rugi tanah telah dibayar lunas dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi tanda terimanya.

H. Ishak Abdul Madjid berusaha mencari dan menemui Direktur Utama PT.INTI SERVITIA, Kakan Sukandinata, namun tidak pernah berhasil menemuinya. Bahkan alamat yang diberikan pun ternyata palsu.

Karena merasa dirinya ditipu, maka H.Ishak Abdul Madjid melaporkan peristiwa yang dialaminya ke kantor polisi Sektor Tanjung Priok. Pihak kepolisian segera mengirimkan Surat Pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 22 Mei 1991 No.B/740/V/91.Tpk.

Berdasarkan akta Pelepasan Hak Tanah No.12 yang dibuat oleh Liliana Arif Gondoutomo SH, notaris di Bekasi, pada tanggal 17 Mei 1991 tersebut, maka pada tanggal 3 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 dan selanjutnya memberikan kepada PT.INTI SERVITIA hak tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan selama 30 tahun untuk pembangunan perumahan dan pergudangan di Sunter. Pada tanggal 10 Desember 1993, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5955-Desa Sunter Agung-Jakarta Utara atas nama pemegang hak PT.INTI SERVITIA Jakarta.

Pada 22 Juli 1998 masalah sengketa tanah tersebut dirapatkan oleh Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta. Dalam rapat tersebut hadir H.Ishak Abdul Madjid, Direktur Utama PT.INTI SERVITIA dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dalam rapat ini pihak PT.INTI SERVITIA menyatakan telah membayar harga tanah yang dibebaskan dari pemilik, H.Ishak Abdul Madjid dengan menyerahkan dua buah bilyet giro Bank Servitia:

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

Kedua fotocopy bilyet giro tersebut telah ditandatangani oleh H.Ishak Abdul Madjid bersamaan dengan penandatanganan akta Pelepasan Hak Tanah No.12.

Pertemuan dengan Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta ini tidak mendapat titik temu. Kedua belah pihak tetap bertahan dengan pendiriannya masing-masing, H.Ishak Abdul Madjid mengaku belum menerima uang ganti rugi pembebasan tanah dan PT.INTI SERVITIA mengaku sudah membayarnya lunas.

Akhirnya untuk sengketa masalah tanah tersebut diajukan gugatan oleh H.Ishak Abdul Madjid di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para tergugat, yaitu:

1. Kakan Sukandinata, Direktur Utama PT.INTI SERVITIA
2. Liliana Arif Gondoutomo, SH, Notaris di Bekasi.
3. Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas seluruh tanah sengketa;
- c. Menyatakan pengikatan untuk melakukan Pelepasan Hak Tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan notaris bekasi, Liliana Arif Gondoutomo SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- d. Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik Penggugat tersebut;
- e. Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat I yang berasal dari Girik C.806, milik Penggugat dan mengembalikan Surat Asli Girik 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.

Pengadilan Tinggi:

- a. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara
- c. Gugatan Penggugat kurang pihak Tergugatnya karena Kaymana Chandra dan PT.INTI SERVITIA tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga gugatan tidak dapat diterima dan sita jaminan atas tanah sengketa harus segera diangkat.

Putusan Mahkamah Agung RI:

- a. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 22 Maret 1999 No.243/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut, jo No.14/CB/ 1999/PN.Jkt.Ut, masing-masing atas:
 - I. 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 18.830 M2 yang sekarang masuk dalam kawasan ijin lokasi Tergugat I yang dikenal dengan Griya Inti Sentosa;
 - II.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;
- c. Menyatakan pengikatan untuk melakukan pelepasan hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Bekasi, Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
- d. Menghukum Tergugat I berikut semua orang/pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik penggugat tersebut kepada penggugat;
- e. Menghukum Tergugat III untuk mencabut, membatalkan semua keputusan dan sertipikat 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;

- f. Menolak gugatan selebihnya.

E. Analisa Kasus

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, penulis mencoba untuk menganalisa putusan Mahkamah Agung RI No.2824.K/PDT/2000 tanggal 31 Juli 2001.

1. Sebab-Sebab Akta Pelepasan Hak Tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 Dibatalkan Dengan Alasan Cacat Hukum

A. Tidak memenuhi syarat otentisitas suatu akta

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai syarat otentisitas suatu akta, yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang;
- c. Pejabat umum yang dimaksud harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Ketiga syarat diatas merupakan syarat mutlak agar suatu akta dapat menjadi akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi maka seperti dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan hanya sebagai akta dibawah tangan itupun apabila ditandatangani oleh para pihak.

Berkaitan dengan kasus akta Pelepasan Hak No.12 yang dibuat oleh Liliana Arif Gondoutomo, SH, dalam pembuatan akta tersebut sudah memenuhi ketentuan karena dibuat di hadapan Pejabat umum yang ditugaskan untuk membuat akta itu yaitu seorang notaris. Ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Akta pelepasan hak tanah adalah termasuk dalam partij akta, karena notaris hanya bertugas untuk mengkonstatir perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak kedalam suatu bentuk akta otentik.

Ditinjau dari bentuk akta yang harus sesuai dengan Undang-Undang maka akta Pelepasan Hak No.12 inipun bentuknya sudah sesuai dengan Undang-Undang yang dimaksud yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 38 ayat (1) sampai dengan ayat (4) yang terdiri dari awal, badan dan akhir akta, yang mana pada akhir akta dilengkapi dengan tandatangan para pihak sebagai tanda persetujuan mereka serta tandatangan dua orang saksi dan notaris.

Syarat berikutnya mengenai Pejabat Umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk itu; disinilah letak ketidaksesuaiannya karena akta Pelepasan Hak No.12 yang dibuat oleh Liliana Arif Gondoutomo, SH, jelas sudah melanggar aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 9 Peraturan Jabatan Notaris (peraturan yang berlaku saat kasus ini terjadi) jo Pasal 17

Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya, dalam kasus ini Pejabat Umum yang dimaksud yaitu notarisnya tidak mempunyai kewenangan dalam membuat akta pelepasan Hak No.12 tersebut. Liliana Arif Gondoutomo, SH adalah seorang Notaris yang mempunyai tempat kedudukan di Bekasi, sedangkan objek tanah yang dilepaskan haknya berada di DKI Jakarta (Jakarta Utara) dan ditandatangani pula oleh para pihak beserta notarisnya di wilayah DKI Jakarta.

Menurut Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris, Pengadilan Negeri dapat mengenakan hukuman, apabila notaris:

1. Mengabaikan keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya;
2. Melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum;
3. Melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik di dalam maupun diluar menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Sebagai seorang notaris sudah seharusnya Liliana Arif Gondoutomo, SH, menjalankan kewajibannya untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tetapi yang yang terjadi dalam kasus ini Liliana Arif Gondoutomo, SH, bertindak tidak jujur karena dalam akta telah menurunkan harga tanah tersebut menjadi Rp.50.000,- per M2 sesuai dengan pesanan para pihak, yang bertujuan untuk meringankan beban pajaknya.

Dengan fakta yang ada bahwa notaris yang bersangkutan tidak berwenang di tempat, dimana akta itu dibuat maka akta pelepasan hak tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 tersebut tidak mempunyai sifat otentik dan cacat hukum.

B. Perjanjian Pelepasan Hak Tanah Didasarkan Pada Penipuan

Akta pelepasan hak tanah merupakan alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa telah ada suatu perbuatan hukum berupa perjanjian pelepasan hak atas tanah antara para pihak yang ternyata dalam akta itu. Dalam perjanjian tersebut, pemilik hak atas tanah yang lama (pihak pertama) melepaskan segala hak dan kepentingannya kepada penerima hak (pihak kedua) atas bidang tanah yang dimaksud. Pelepasan hak dan kepentingan atas tanah tersebut, dilakukan oleh pihak pertama dengan maksud agar pihak kedua memperoleh kesempatan untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas bidang tanah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Dalam perjanjian pelepasan hak, antara para pihak diatur hak dan kewajibannya masing-masing, termasuk mengenai pemberian ganti kerugian berupa prestasi tertentu dari pihak kedua kepada pihak pertama. Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa bidang tanah tersebut adalah benar hak dan milik pihak pertama, bebas dari sitaan, tidak dijaminakan bagi suatu hutang, tidak dibebani hak tanggungan, serta tidak ada pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas bidang tanah tersebut. Apabila dikemudian hari ada tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang bersangkutan dengan bidang tanah tersebut, maka hal itu akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak pertama dan pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain mengenai hal tersebut.

Akta pelepasan hak tanah adalah bukti tertulis dari sebuah perjanjian pelepasan hak antara pihak H. Ishak Abdul Madjid dengan PT. INTI SERVITIA. Para pihak mengikatkan dirinya secara sukarela tanpa paksaan. Dalam kasus ini PT.INTI

SERVITIA sejak awal mempunyai itikad tidak baik karena telah menyiapkan dua buah cek kosong dan fotocopy bilyet giro sebagai alat pembayaran kepada H.Ishak Abdul Madjid. PT.INTI SERVITIA tidak mau bertanggung jawab dan merasa telah melaksanakan kewajibannya. PT.INTI SERVITIA dengan sengaja menipu H.Ishak Abdul Madjid agar mau menandatangani akta Pelepasan Hak Tanah. Kesepakatan yang diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan adalah tidak sah menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa PT.INTI SERVITIA secara terang dan nyata melakukan penipuan dengan memberikan cheque kosong dan foto copy bilyet giro kepada H.Ishak Abdul Madjid. Dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian apabila penipuan tersebut tidak dilakukan maka salah satu pihak tidak akan membuat perjanjian itu.

Menurut penulis apa yang ditempuh oleh H.Ishak Abdul Madjid dengan menuntut secara perdata PT.INTI SERVITIA adalah tepat. Karena PT.INTI SERVITIA telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan H.Ishak Abdul Madjid. Sesuai dengan Pasal 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

2. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Atas Pembatalan Akta Pelepasan Hak Tanah Yang Cacat Hukum

Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

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

Artinya bahwa akta pelepasan hak tanah yang dibuat atas dasar penipuan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karenanya akibat hukum yang ditimbulkan akta pelepasan hak tanah itu menjadi batal.

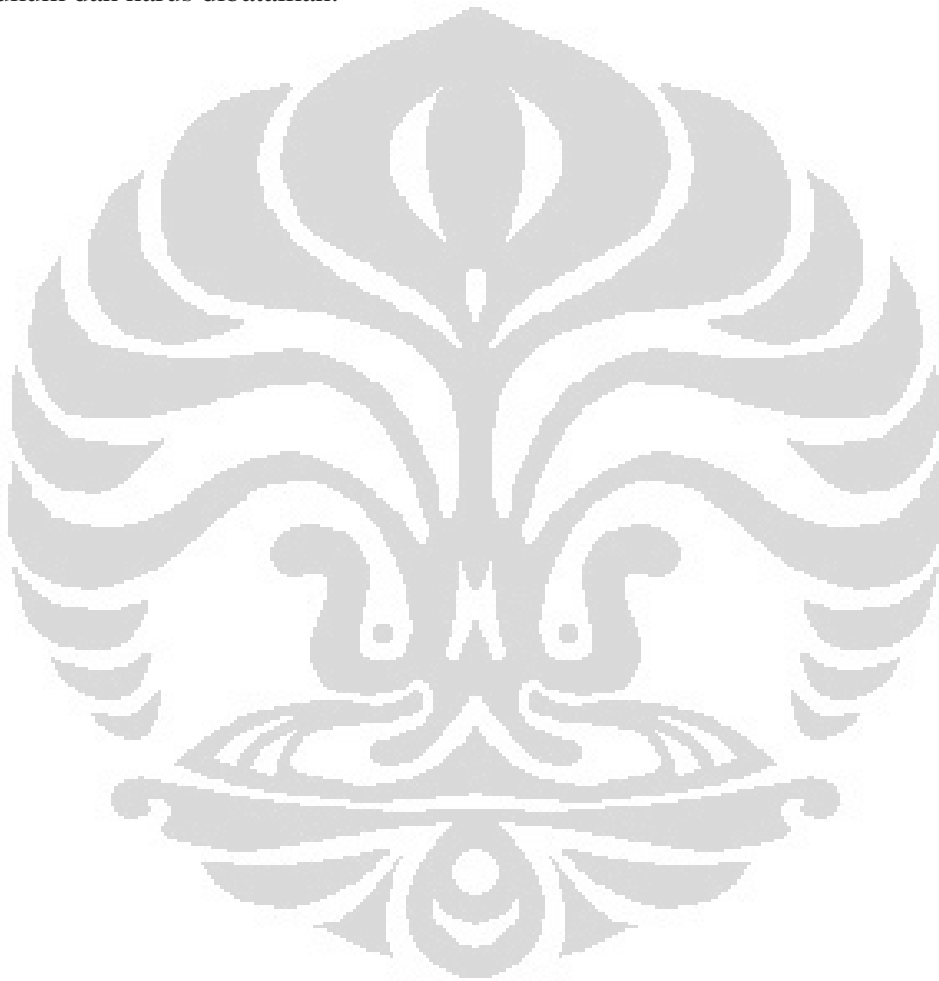
Dengan dibatalkannya akta pelepasan hak No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat notaris Liliana Arif Gondoutomo SH oleh Mahkamah Agung, membawa konsekuensi bahwa kepemilikan bidang tanah tersebut secara hukum kembali menjadi milik H.Ishak Abdul Madjid.

Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

“Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.”

Pasal tersebut menjadi landasan bagi Mahkamah Agung yang memutuskan bahwa PT.INTI SERVITIA dan semua orang atau pihak yang telah mendapatkan hak daripadanya harus segera mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah adat milik H.Ishak Abdul Madjid. Demikian juga mengenai penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT.INTI SERVITIA yang berasal dari Girik C.806, harus dicabut dan dibatalkan.

Menurut penulis Mahkamah Agung sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, dengan menyatakan bahwa akta pelepasan hak tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Bekasi Liliana Arif Gondoutomo SH, adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penulisan ini adalah:

1. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang sempurna. Agar memperoleh sifat otentisitasnya maka dalam pembuatannya harus sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Akta pelepasan hak tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 antara H.Ishak Abdul Madjid dengan PT.INTI SERVITIA dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan oleh Mahkamah Agung. Pertimbangan Mahkamah Agung adalah bahwa akta pelepasan hak tanah tersebut dibuat dihadapan Liliana Arif Gondoutomo SH, notaris yang berkedudukan di kota Bekasi, tetapi melakukan penandatanganan akta di wilayah DKI Jakarta. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan bahwa pejabat pembuat akta otentik harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu ditempat dimana akta itu dibuat. Selain Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 9 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris melarang notaris menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Akibat yang ditimbulkan adalah akta pelepasan hak tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 menjadi kehilangan otentisitasnya. PT.INTI SERVITIA secara terang dan nyata telah melakukan penipuan yang dengan sengaja memberikan

cheque kosong dan foto copy bilyet giro sebagai alat pembayaran kepada H.Ishak Abdul Madjid. Berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kesepakatan yang diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan adalah tidak sah. Selanjutnya pada Pasal 1328 dan 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa kesepakatan yang demikian dapat dibatalkan.

2. Konsekuensi hukum terhadap dibatalkannya akta pelepasan hak tanah No.12 tanggal 17 Mei 1991 oleh Mahkamah Agung adalah bahwa status hukum atau kedudukan hukum para pihak dalam akta notaris tersebut kembali seperti semula sebelum ada kesepakatan. Dasar hukum mengenai status para pihak yang aktanya dibatalkan adalah Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan juga menjadi batal dan surat Girik C.806 dikembalikan kepada H.Ishak Abdul Madjid.

B.Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam penulisan ini adalah:

1. Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta, mempunyai tanggung jawab secara moral terhadap akta yang dibuatnya. Apabila notaris mengetahui ada indikasi itikad tidak baik dari para pihak atau salah satu pihak maka sudah seharusnya notaris mengingatkan pihak tersebut. Notaris tidak boleh berpihak kepada klien yang mempunyai kekuasaan atau kuat secara materi, tetapi lebih mulia jika notaris bisa membela kaum yang lemah dan buta hukum.

2. Bagi notaris yang melanggar aturan sanksi yang dikenakan harus lebih tegas agar menimbulkan efek jera sehingga tidak terulang kasus serupa dikemudian hari. Notaris dalam menjalankan jabatannya mempunyai Undang-Undang tersendiri yang mengatur bukan hanya mengenai jabatannya tetapi juga mengenai kehidupannya sebagai pribadi. Untuk menjaga profesionalitasnya notaris juga mempunyai kode etik yang harus dipatuhi agar citra profesi notaris tetap baik dimata masyarakat. Khususnya aturan mengenai tempat kedudukan dan wilayah kerja yang sudah ditetapkan bagi notaris, hal ini sangat penting karena mempengaruhi otentisitas akta yang dibuatnya. Apabila seorang notaris mampu menjalankan jabatannya sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku maka notaris akan terhindar dari kasus-kasus yang dapat menyeretnya sebagai tergugat.