

## BAB 3

### PENUTUP

#### 3.1 SIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang penulis telah uraikan sebelumnya maka dapatlah ditarik suatu simpulan sebagai berikut :

1. Dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Syarat-syarat sahnya perjanjian adalah harus memenuhi empat syarat yaitu:
  - a. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri ;
  - b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
  - c. suatu hal tertentu ;
  - d. suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut dapat mempunyai akibat hukum tertentu, yaitu dapat dimintakan pembatalan atau dapat dinyatakan batal demi hukum.

Syarat subyektif sahnya perjanjian yaitu adanya kata sepakat antara mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Syarat obyektif sahnya perjanjian antara lain adalah adanya hal tertentu dan adanya sebab yang halal.

Perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta dapat dinyatakan batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat obyektif sahnya perjanjian, yaitu tidak adanya suatu hal tertentu atau tidak adanya suatu sebab yang halal dalam perjanjian.

2. Secara formal suatu akta notaris harus memenuhi ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta notaris sebagai mana

tercantum dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.

Secara materil akta yang di buat dihadapan notaris memuat pernyataan atau keterangan yang para pihak sampaikan dihadapan notaris. Isi akta tersebut merupakan keinginan para pihak apabila akta tersebut adalah akta yang dibuat dihadapan notaris.

Apabila tidak memenuhi syarat formal atau syarat materil maka akta yang di buat dihadapan notaris dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Alasan-alasan Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam menerapkan pembatalan akta Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 113/pdt.g/2008/pn.bks yaitu para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan peralihan hak atas tanah terperkara mengandung cacat hukum karena tidak adanya persetujuan Penggugat selaku pemilik hak atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli antara tergugat I dengan tergugat II telah menyebabkan penggugat kehilangan hak atas tanahnya. Dalam hal ini terlihat bahwa tergugat I telah melakukan kecurangan untuk melakukan jual beli tersebut. Tergugat I menjual tanah milik penggugat tanpa sepengetahuan penggugat dan melakukan balik nama tanah tersebut atas namanya sendiri. Hal ini merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga perbuatan tersebut menyebabkan perjanjian yang di buat oleh para pihak batal demi hukum dan akta yang di buat oleh tergugat I dan tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi no.113/pdt.g/2008/pn.bks Hakim Pengadilan Negeri telah membatalkan akta notaris berupa akta jual beli Nomor.1189/63.BKS.U/1994.

Hakim dalam hal ini membatalkan akta notaris tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya syarat materil suatu akta notaris. Hakim menganggap bahwa perbuatan tergugat melawan hukum

dan peralihan hak atas tanah perkara mengandung cacat hukum. Sehingga materi akta notaris tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.

3. Dalam membuktikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh notaris, tidak dapat dilihat dari keadaan subyektif notaris yang bersangkutan, melainkan harus dilihat dari sudut obyektif notaris. Seorang notaris tentu dapat mengetahui akibat dari akta yang dibuatnya.

Pada prinsipnya wujud pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan adalah :

- a. Pertanggungjawaban secara administratif

Pasal 85 UUJN menerangkan apabila Notaris melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1), huruf a s/d k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan atau Pasal 63 dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administratif sesuai dengan berat ringannya pelanggaran yang dilakukan. Sanksi administratif tersebut seperti yang terdapat dalam Pasal 85 UUJN yaitu berupa :

- 1) Teguran lisan;
- 2) Teguran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.

- b. Pertanggungjawaban menurut Hukum Perdata

Pasal 84 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan akta, apabila dilanggar oleh Notaris akan berakibat suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Hal ini dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka Notaris yang karena kelalaiannya dalam membuat akta telah merugikan orang lain maka apabila di pengadilan terbukti bersalah Notaris tersebut dapat dihukum untuk mengganti

- 1) biaya,
- 2) ganti rugi, dan
- 3) bunga kepada Notaris

c. Pertanggungjawaban menurut Hukum Pidana

Apabila dalam pemeriksaan pengadilan Notaris tersebut terbukti bersalah maka bentuk pertanggungjawaban Notaris secara Hukum Pidana dapat berupa:

- 1) Hukuman Pokok:
  - a) Penjara
  - b) Kurungan
  - c) Denda
- 2) Hukuman tambahan
  - a) Pencabutan beberapa hak tertentu
  - b) Perampasan beberapa benda tertentu yang menjadi barang bukti

Oleh karena itu Pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.113/PDT.G/2008/PN.Bks adalah pertanggungjawaban menurut hukum perdata yaitu : tuntutan berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

### 3.2 SARAN

1. Sebaiknya sebelum membuat suatu perjanjian dan menuangkannya dalam bentuk akta, Notaris harus lebih teliti dan berhati-hati dalam memeriksa dokumen yang diserahkan oleh penghadap sebelum

pembuatan akta karena akta yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan yang tidak benar dapat menyebabkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Undang-undang jabatan notaris Nomor 30 tahun 2004 yang merupakan pedoman bagi seluruh Notaris di Indonesia dalam menjalankan jabatannya oleh karena itu Notaris harus selalu tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Undang-undang Jabatan Notaris tersebut serta mentaati segala ketentuan di dalam kode etik Notaris.

2. Sebaiknya notaris selalu belajar yaitu dengan mengikuti pelatihan-pelatihan Notaris yang diadakan oleh organisasi Notaris dan mendalami mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan baik selama menjalankan jabatannya sebagai notaris, sehingga dapat seminimal mungkin mengatasi masalah yang dapat dilakukannya.

## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU :

Abdullah. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan. Surabaya : PT. Bina ilmu offset, 2008.

Abdurachman, M. Hukum Acara Perdata. Jakarta: UNIVERSITAS TRISAKTI, 2008.

Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia. Bandung : PT Refika Aditama,2008.

Adjie, Habib. Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia. Bandung : PT citra aditya bakti, 2009.

Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung : PT. Refika Aditama, 2009

Andasasmita, Komar. Notaris I. Bandung: Sumur Bandung, 1981.

Effendie, Bachtiar, Masdari Tasmin dan A.Chodari. Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1991.

Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto, ed. Notaris Berbicara Soal Kenegaraan. Jakarta: Watampone Press, 2003.

Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, ed. Metode Penelitian Hukum Kontelasi dan Refleksi. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009.

Kohar, A. Notaris Berkomunikasi. Bandung: Aumni, 1984.

Kohar, A. Notaris dalam Praktek Hukum. Bandung: Alumni, 1993.

Makarao, Taufik. Pokok-pokok Hukum Acara Perdata. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004.

Mamudji, Sri. Dkk. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2005.

Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty, 2006.

Muhammad, Abdulkadir. Etika Profesi Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006.