



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS DALAM AKTA
PENGIKATAN JUAL-BELI (APJB) DENGAN BLANKO
KOSONG (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 211 K/Pdt/2006)**

TESIS

CHANDRA ERNALDO PALENEWEN, S.H

0806426502

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS DALAM AKTA
PENGIKATAN JUAL-BELI (APJB) DENGAN BLANKO
KOSONG (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 211 K/Pdt/2006)**

TESIS

**Diajukan sebagai salahsatu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

CHANDRA ERNALDO PALENEWEN, S.H

0806426502

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Chandra Ernaldo Palenewen

NPM : 0806426502

Tanda Tangan :

Tanggal : 5 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Chandra Ernaldo Palenewen

NPM : 0806426502

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) Dengan Blanko Kosong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 211 K/Pdt/2006)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa S. Selenggang, S.H., M.Kn (.....)

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

Penguji : Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Ibu Chairunnisa Said Selenggang, S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan tesis saya;
- (2) Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh pegawai pada sekretariat Program Notariat dan perpustakaan;
- (5) Orang tua saya, Denny Palenewen dan Luisa Luntungan, serta adik-adik saya yang telah mendukung saya selama ini;
- (6) Keluarga besar Drs. R.M Luntungan-Mawuntu, yang selalu membantu saya selama perkuliahan kiranya Tuhan Yesus selalu memberkati;
- (7) Seluruh teman-teman angkatan 2008 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia terutama bagi anggota tim futsal Viva Celebrity.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 4 Januari 2011

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Chandra Ernaldo Palenewen

NPM : 0806426502

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenis Karya : Tesis

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

“Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) Dengan Blanko Kosong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 211 K/Pdt/2006)”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 13 Januari 2011

Yang menyatakan

(Chandra Ernaldo Palenewen, S.H)

ABSTRAK

Nama : Chandra Ernaldo Palenewen

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) Dengan Blanko Kosong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 211 K/Pdt/2006)

Perbuatan Melawan Hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Dalam hal ini Notaris telah membuat akta pengikatan jual-beli dengan dasar blanko kosong yang telah ditandatangani para pihak sebelumnya. Dalam hal ini bagaimana prosedur pembuatan akta menurut Undang-Undang dan apa akibat hukum terhadap akta tersebut yang dibuat tidak sesuai Undang-Undang serta apa sanksi yang dikenakan terhadap notaris yang melakukan pelanggaran tersebut ? dalam penelitian ini menggunakan metode kepustakaan yaitu metode yang memiliki kegiatan mengumpulkan data sekunder yang dapat berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Analisa kasus dilakukan terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 211 K/Pdt/2006, dan adapun prosedur pembuatan akta notaris yang dibuat oleh (akta relaas) atau dihadapan (akta partij) Notaris dan akibat dari tidak dibuatnya akta menurut Undang-Undang adalah akta tersebut batal demi hukum. Sanksi yang dikenakan pada notaris tersebut bisa berupa sanksi perdata, sanksi pidana, dan sanksi administratif. Dalam hal ini badan peradilan didalam memeriksa suatu perkara kiranya lebih teliti dalam memperhatikan keterangan para saksi, alat bukti, serta teori-teori yang ada.

Kata kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Notaris, Akta

ABSTRACT

Name : Chandra Ernaldo Palenewen

Study Program : Master of Notary

Title : Unlawful acts of Notary in the Deed of Sale and Purchase with a Blank Form (case study Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 211 K/Pdt/2006).

Unlawful acts defined as an act in violation of written law and unwritten law. In this case the deed had been made in the purchase deed with a basic blank forms that have been signed previously. In this case how the deed manufacturing procedures according to law and what sanctions are imposed on the notary who committed the offenses? In this research literature using the methods that have a secondary data gathering activities that can be either primary law materials and secondary legal materials. In this case analysis to the decisions of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 211 K/Pdt/2006. and as for making procedure that is created by (deed partij) or presence (announcement notarial) deed, and the consequences of the deed not made under the act is the deed is null and void, and sanctions imposed on the notary which are able to form civil sanctions, criminal sanctions, and administratif sanctions. In justice agencies in examing a case presumably more accurate in regard to witnesses, evidence, and existing theories.

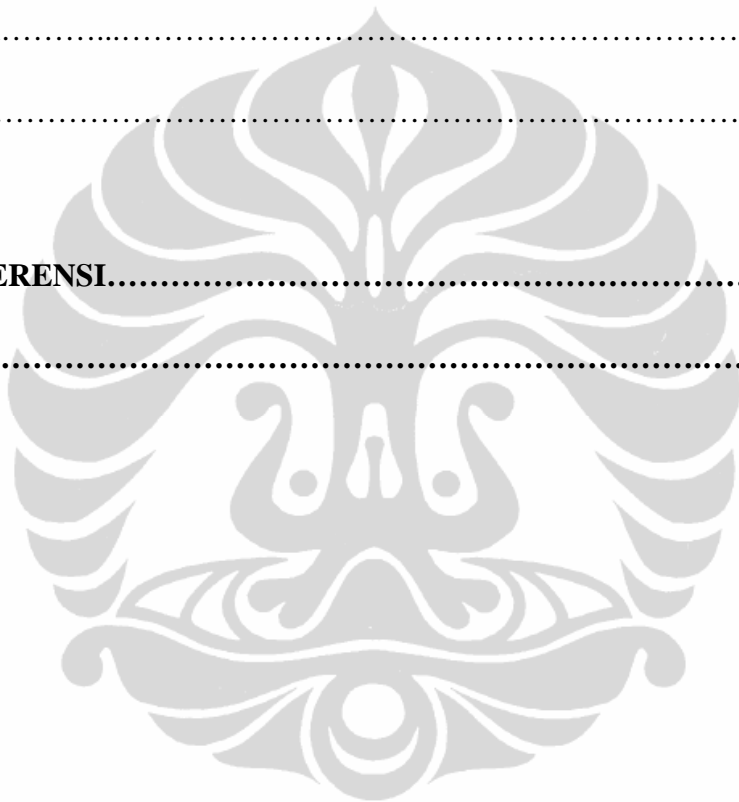
Keywords : Unlawful Acts, Notary, Deed.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	6
1.3 Metode Penelitian.....	7
1.4 Sistematika Penulisan.....	8
2. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA.....	10
A. Landasan Teori.....	10
1.5 Perbuatan Melawan Hukum.....	10
1.5.1 Adanya Suatu Perbuatan.....	15
1.5.2 Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.....	16
1.5.3 Adanya Kerugian Bagi Korban.....	16

1.5.4	Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan dengan Kerugian....	17
1.5.5	Adanya Kesalahan.....	18
1.6	Tanggung Jawab Karena Perbuatan Melawan Hukum.....	20
1.7	Ganti Rugi Yang Ditimbulkan Oleh Perbuatan Melawan Hukum.....	22
1.8	Tentang Notaris Tugas Jabatan Notaris dan Akta Notaris.....	25
1.8.1	Tentang Notaris.....	25
1.8.2	Tentang Tugas Jabatan Notaris.....	28
1.8.3	Tentang Akta Notaris.....	30
1.8.4	Prosedur Pembuatan Akta Otentik.....	32
1.8.5	Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Alat Bukti.....	37
1.8.6	Asas Praduga Sah dalam Menilai Akta Notaris.....	40
1.9	Kode Etik Profesi Notaris.....	42
1.9.1	Kewajiban.....	43
1.9.2	Larangan.....	47
1.9.3	Pengecualian.....	50
1.9.4	Sanksi.....	50
A.	Analisa Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 211 K/Pdt/2006.....	51
a).	Kasus Posisi.....	51
b).	Analisa Putusan.....	58
	(1). adanya suatu perbuatan.....	61
	(2). perbuatan tersebut melawan hukum.....	61
	(3). adanya kerugian bagi korban.....	65

(4). adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian..	66
(5). adanya kesalahan.....	66
C. Sanksi hukum bagi Notaris.....	67
3. PENUTUP.....	69
3.1 Simpulan.....	69
3.2 Saran.....	71
DAFTAR REFERENSI.....	72
LAMPIRAN.....	75



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih sangat disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Sekarang ini keperluan masyarakat akan jasa seorang notaris semakin meningkat seiring dengan proses pertumbuhan pembangunan dan tingkat kesadaran hukum dari masyarakat yang semakin tinggi sehingga membutuhkan suatu kepastian hukum dalam setiap peristiwa atas perbuatan hukum, dimana notaris mempunyai peran untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik karena segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan oleh notaris adalah benar begitu juga dengan keterangan-keterangan yang diberikan oleh notaris dapat dipercaya, dapat diandalkan, dan dapat memberikan jaminan sebagai bukti yang kuat, dan bahkan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang memerlukannya dikemudian hari, notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Undang-Undang Jabatan Notaris berdasarkan prinsip bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bertujuan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan guna menunjang kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Yang menghendaki profesi notaris di Indonesia adalah pasal 1868 Kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi “Suatu akta otentik yaitu suatu akta

yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya,”¹

Sebagai pelaksanaan pasal tersebut, diundangkanlah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (sebagai pengganti statbald 1860 nomor 30), yang dalam pasal 1 ayat 1 yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”² dan dengan demikian notaris merupakan suatu lembaga yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara dalam bidang hukum perdata.

Lembaga Notariat ini merupakan lembaga kemasyarakatan yang timbul dari kebutuhan dalam pergaulan masyarakat berkenaan dengan hubungan hukum keperdataan antara sesama individu yang menghendaki suatu alat bukti diantara mereka dan Notaris sebagai Pejabat umum yang telah mendapat kepercayaan dari masyarakat untuk menuangkan kehendak atau keinginan mereka dalam bentuk akta otentik adalah suatu jabatan kepercayaan. Oleh karena jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan maka seorang notaris harus mempunyai perilaku yang baik. Sebagai konsekuensi dari kepercayaan yang begitu besar yang diberikan kepada jabatan notaris maka harus pula disertai dengan pengawasan terhadap orang-orang yang memangku jabatan notaris tersebut, hal ini bertujuan agar tugas orang-orang yang memangku jabatan notaris selalu bekerja sesuai dengan kaidah hukum dan kaidah moral yang mendasari kewenangannya, agar dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan dan kepercayaan yang diamanatkan kepadanya, karena jabatan notaris ini dalam menjalankan jabatan profesinya rentan akan godaan penyalahgunaan kewenangan yang diamanatkan kepadanya sehingga merugikan masyarakat yang menggunakan jasanya.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya para notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung

¹ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. 34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hal. 475.

² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004. LN NO.119 Tahun 2004, TLN No. 4432.

jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya, seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan juga berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris dan memiliki perilaku profesional (*professional behavior*) yaitu mempunyai integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi dimana didalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh notaris.³

Kode Etik Notaris dibuat untuk menjaga kehormatan dan keluhuran matabat jabatan notaris yang memuat kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan yang telah diatur dalam Pasal 89 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berikut sanksi-sanksi yang akan diberikan bila anggota melakukan pelanggaran, karena sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah antara lain menjalankan jabatan dengan amanah, dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan bertanggung jawab sebagai notaris seperti disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Etika merupakan bagian dari filsafat, yang bertalian dengan sesuatu yang terdapat dalam jasmani dan rohani manusia, dan mencakup falsafah teoritis normatif maupun empiris sosiologis. Sebagaimana diketahui, bahwa norma-norma yang diterapkan dalam masyarakat tidak terlepas dari etika. Kata “Etika berasal dari bahasa Yunani kuno *ethos* dalam bentuk tunggal berarti adat kebiasaan, adat istiadat, akhlak yang baik. Bentuk jamak ini terbentuklah istilah Etika yang oleh filsuf Yunani Aristoteles (348-322 BC) sudah dipakai untuk menunjukkan filsafat moral.”⁴

Istilah etika menghubungkan penggunaan akal budi perseorangan dengan tujuan untuk menentukan kebenaran atau kesalahan dan tingkah laku seseorang terhadap orang lain. Etika diperlukan karena jiwa raga yang dipunyai atau dimiliki oleh manusia itu didalam hidup, kehidupan dan penghidupan dalam

³ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 90.

⁴ Ibid., hal. 13.

suatu kelompok masyarakat perlu ada keserasian dan keharmonisan antara sesama kelompok dimaksud.

Adanya kode etik bertujuan agar suatu profesi dapat dijalankan dengan professional dengan motivasi dan orientasi pada ketrampilan intelektual serta berargumentasi secara rasional dan kritis serta menjunjung tinggi nilai-nilai moral. Kode Etik dalam arti materil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika yang berkaitan dengan sikap serta pengambilan putusan hal-hal fundamental dari nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi.

Pelayanan jasa notaris sebagai bagian pelayanan terhadap masyarakat, harus berjalan sejajar dengan perkembangan masyarakat dimasa sekarang dan masa depan. Kecermatan, kecepatan, dan kecakapan notaris, tidak hanya semata-mata berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat formalistik, akan tetapi harus berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat profesionalistik, sehingga usaha untuk meningkatkan mutu pelayanan notaris benar-benar membawa hasil positif bagi masyarakat.

Untuk melindungi kepentingan masyarakat umum dan menjamin pelaksanaan jabatan notaris yang dipercayakan oleh undang-undang dan masyarakat pada umumnya, maka dibentuklah suatu majelis pengawas yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris seperti tersebut dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pengawasan atas notaris dilakukan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan membentuk Majelis Pengawas yang terbagi atas Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah. Masing-masing Majelis Pengawas tersebut memiliki tugas dan wewenang tersendiri, dan secara berjenjang Majelis Pengawas Daerah bertanggung jawab atas kinerjanya kepada Majelis Pengawas Wilayah kemudian Majelis Pengawas Wilayah bertanggung jawab kepada Majelis Pengawas Pusat dan Majelis Pengawas Pusat tersebut bertanggung jawab kepada Menteri Hukum Dan Hak

Asasi Manusia Republik Indonesia. Dan untuk lebih memaksimalkan tugas dari Majelis Pengawas ini diberikan kewenangan untuk memberikan peringatan kepada notaris yang melakukan pelanggaran dengan memberikan sanksi yang tegas dengan menggunakan Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris yang dituangkan dalam Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.39-PW.07.10 Tahun 2004.

Dalam kehidupan sehari-hari, sering manusia dihadapkan pada tuntutan pemenuhan kebutuhan yang semakin sulit. Keadaan ini yang membuat beberapa orang berpikir singkat untuk dapat segera memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dengan jalan pintas, tidak terkecuali dengan profesi notaris. Idealisme seakan menjadi barang baru dan aneh ditengah maraknya pragmatisme yang menjadi faham baru ditengah masyarakat. Notaris sebagai bagian dari individu dalam masyarakat menghadapi tantangan yang serupa. Di satu sisi notaris diminta untuk menjaga idialismenya sebagai pejabat umum, namun disisi lain notaris dihipit oleh kehidupan materialisme gemerlap yang merobohkan bentang nurani. Profesi hukum khususnya notaris merupakan profesi yang menuntut nilai moral dan pengembangannya. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur, oleh karena itu notaris dituntut supaya memiliki nilai moral yang kuat. Kode Etik hanya sebagai pagar pengingat mana yang boleh dan mana yang tidak boleh yang dinamis mengikuti perkembangan lingkungan dan para pihak yang berkepentingan. Organisasi profesi notaris yaitu INI (Ikatan Notaris Indonesia) telah membentuk Kode Etik Profesi yaitu Kode Etik INI. Kode Etik INI bagi para notaris hanya sampai pada tataran sanksi moral dan administratif. Meskipun telah diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang merupakan keseluruhan kaedah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang wajib ditaati oleh semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, baik dalam pelaksanaan tugas jabatan maupun dalam perilaku kehidupan sehari-hari. Tekanan faktor eksternal dari lingkungan serta pertahanan diri yang lemah merupakan sebab betapa sebagian oknum notaris dewasa ini mudah terjerumus kedalam praktek kenotariatan yang tidak ideal sehingga mengurangi esensi keluhuran dan martabat sebagai pejabat umum.

Seorang notaris diharapkan berpegang teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam tugas dan tanggung jawabnya melayani masyarakat, namun dalam realisasinya saat ini, keselarasan pelaksanaan hukum dilapangan masih ada notaris yang melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tersebut.

Salah satu contoh kasus yang menimpa notaris seperti dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta Jual-Beli beberapa bidang tanah milik dari tuan Novianto Xaverius Palenkahu dengan pembeli tuan Amang Suratman Umar yang dibuat dihadapan notaris Rachman Arie Soetardjo, SH/PPAT. Yang setelah diperiksa di pengadilan ternyata akta-akta tersebut dibuat secara sepihak oleh tuan Amang Suratman Umar dengan cara memaksa tuan Novianto Xaverius Palenkahu untuk menandatangani blanko-blanku kosong dalam hal ini Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta Jual Beli yang tidak dilengkapi dengan tanggal, nomor, tahun pembuatan serta dibuat tidak dihadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris sebagaimana lazimnya pembuatan suatu akta pada umumnya. Sebelumnya telah didahului kesepakatan lisan antara tuan Novianto Xaverius Palenkahu dengan tuan Amang Suratman Umar bahwa tuan Amang Suratman Umar akan tetap dan terus membantu dana-dana lain yang dibutuhkan oleh tuan Novianto Xaverius Palenkahu selama masa perkara dan setelah selesainya perkara, tuan Amang Suratman Umar berjanji akan melunasi pembayaran atas harga kedua bidang tanah diatas dengan sebelumnya melakukan pemotongan terlebih dahulu atas dana-dana yang telah diterima tuan Novianto Xaverius Palenkahu sebelumnya. Dalam kasus ini notaris Rachman Arie Soetardjo,SH/PPAT, berperan membuat dan mengesahkan blanko-blanku kosong Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta Jual-Beli yang di sodorkan oleh tuan Amang Suratman Umar yang telah ditandatangani kedua belah pihak sebelumnya tanpa sepengetahuan tuan Novianto Xaverius Palenkahu.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat diteliti lebih lanjut.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yaitu :

1. Bagaimana proses pembuatan suatu akta notaris menurut Undang-Undang?
2. Bagaimana akibat hukum suatu akta yang dibuat tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang?
3. Apa sanksi hukum bagi notaris yang membuat akta tidak sesuai dengan Undang-Undang?

1.3 METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ilmiah ini, diperlukan metode penulisan yang dimaksudkan agar penelitian dapat diuji kebenarannya. “Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan.”⁵, termasuk dalam ilmu hukum, dikarenakan “Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”⁶ yang didasarkan pada analisa.

Pada umumnya di dalam suatu penelitian dikenal tiga jenis alat pengumpul data yakni :

1. Studi dokumen atau bahan pustaka.
2. Pengamatan atau observasi.
3. Wawancara atau interview.⁷

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 3.

⁶ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet. 8, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004), hal. 1.

⁷ Soerjono Soekanto, *op.cit.*, hal. 21.

Penulisan ini menggunakan metoda penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu metoda yang memiliki kegiatan mengumpulkan data sekunder (bahan pustaka) yang dapat berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 no.3) juncto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 211 K/Pdt/2006 tanggal 15 Maret 2007.

Bahan hukum sekunder seperti tulisan para ahli, buku-buku ilmiah, majalah-majalah, artikel-artikel dan makalah-makalah dari internet dan lain-lain. Sementara bahan hukum tersier, yakni kamus hukum, ensiklopedia hukum dan abstrak. Terhadap seluruh data-data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari sifatnya adalah penelitian deskriptif yaitu memberikan gambaran mengenai perbuatan melawan hukum notaris dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) dengan blanko kosong (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 211 K/Pdt/2006 tanggal 15 Maret 2007).

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika yang digunakan dalam penulisan ini terbagi atas 3 (tiga) bab, dan masing-masing bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang berkaitan antara satu dengan yang lainnya.

Sistematika penulisan dari ketiga bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab kesatu atau bab pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan yang akan diteliti beserta dengan alasan-alasan yang akan mengungkapkan latar belakang dari pengambilan judul penelitian ini. Selain itu dalam bab kesatu juga dibahas pokok permasalahan yang akan diteliti yang merupakan fokus utama dalam penelitian ini dan juga akan membatasi pokok

permasalahan yang diambil. Hal lain yang akan dibahas dalam bab pertama atau pendahuluan adalah metode penelitian yang akan penulis pergunakan dalam rangka penelitian dimana penulis akan mempergunakan metode penelitian kepustakaan dengan menggunakan data sekunder, dimana sistematika penulisan ini mempermudah penulis dalam meneliti maupun orang lain yang akan membaca hasil penelitian ini.

Bab kedua atau merupakan bab pembahasan yang merupakan penjabaran dari teori-teori hukum yang memiliki hubungan dengan penelitian seperti pengertian, asas, konsep-konsep dan peraturan yang telah ada yang mengatur mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum, Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 no.3) juncto Undang-Undang No. 30 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang pada akhirnya akan dapat diungkapkan analisa mengenai Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Dengan Blanko Kosong.

Bab ketiga atau bab penutup merupakan akhir dari seluruh rangkaian penelitian yang telah dilakukan penulis berupa kesimpulan dari seluruh penelitian, dimana akan diuraikan secara singkat apa yang merupakan hasil analisa terhadap permasalahan tersebut. Setelah diperoleh kesimpulan, maka penulis mencoba memberikan beberapa saran mengenai permasalahan yang diteliti yang mungkin bermanfaat bagi perkembangan Kode Etik Notaris.

BAB II

PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI (APJB) DENGAN BLANKO KOSONG (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 211 K/Pdt/2006)

A. Landasan Teori

2.1 Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikenal sebagai pasal yang luas pengertiannya dengan demikian suatu perbuatan hukum seseorang dapat saja tergolong sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (perbuatan pidana) mempunyai arti, konotasi dan pengaturan yang berbeda sama sekali. Walaupun perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan dan perbuatan pidana memiliki persamaan, yaitu sama-sama perbuatan yang bertentangan dengan hukum, juga memiliki perbedaan, yang mana perbedaan mendasar dari keduanya adalah *pertama*, bahwa hukum tentang perbuatan melawan hukum termasuk kedalam koridor Hukum Perdata bertujuan melindungi kepentingan individu dan hubungan antar pribadi (privat) sementara perbuatan pidana jelas berada dalam koridor hukum pidana tujuannya adalah melindungi kepentingan atau ketertiban umum (publik), *kedua* bahwa ruang lingkup perbuatan melawan hukum keperdataan lebih luas dari perbuatan pidana yang terbatas hanya pada apa yang diperintahkan atau dilarang oleh undang-undang saja, dan tidak dapat seseorang dipidana selain atas kekuatan undang-undang yang telah ada, sementara pada perbuatan melawan hukum (keperdataan), undang-undang memberikan ketentuan yang sifatnya umum, seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum bila melanggar ketentuan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Di dalam sistem *Common Law/Anglo Saxon*, perbuatan melawan hukum disebut dengan istilah *Tort* yang dipandang sebagai pranata untuk melindungi seseorang dari kebebasan individu, maksudnya kebebasan individu yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain harus dibatasi, dimana istilah *tort* ini diartikan sebagai kesalahan perdata yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain dengan melanggar hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum bukan timbul dari wanprestasi kontrak atau *trust*, yang dapat dimintakan ganti rugi terhadap kerugian yang diakibatkannya⁸.

Perbuatan Melawan Hukum mulai mengalami pergeseran yang pada mulanya istilah tersebut dipahami dalam arti yang sempit, perbuatan hukum ini dipahami sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sebagaimana yang telah diatur oleh undang-undang semata, dimana pemahaman inilah yang dijadikan acuan hakim dalam memutus suatu perkara pada masa itu, seperti halnya pada *Arrest Zufrow Zutphen*⁹ tertanggal 10 Juni 1910 atau dikenal sebagai Perkara Pipa Air Ledeng. Sebenarnya teori sempit tersebut berlawanan dengan Doktrin-doktrin yang dikemukakan oleh para sarjana pada waktu itu, misalnya Mollengraaff mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan¹⁰. Sampai pada akhirnya ajaran sempit tentang perbuatan itu berakhir yang ditandai adanya *Arrest Hoge Raad* tertanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen versi Lindenbaum, dimana hakim menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti yang lebih luas. Dengan meluasnya pemahaman dari pengertian perbuatan melawan hukum ini, muncul suatu teori relativitas atau *schutznormtheorie*¹¹ yang

⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet.2, (Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, 2005), hal. 33-37.

⁹ Peristiwa *Zufrow Zutphen* sebagai berikut: “ Di dalam sebuah gudang terdapat satu saluran air yang sewaktu-waktu dapat meledak, Keran utama dari saluran itu berada di tingkat atas gedung itu. Tetapi penghuninya tidak mau menutup keran air itu sehingga gudang banjir air. Ketika penghuni digugat untuk ganti rugi, ia membela diri bahwa undang-undang tidak mewajibkannya untuk menutup keran utama, sehingga ia tidak dapat dikatakan melawan hukum dan pendirian ini dibenarkan Mahkamah Agung Belanda (H.R. 10 juni 1910; Hoetink Nomor: 108) dalam Mariam Darus Badruzaman et.al., “*Kompilasi Hukum Perikatan*” (Penerbit : PT. Citra Aditya Bakti. 2001) hal. 107.

¹⁰ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 37.

¹¹ *Ibid.*, hal. 41-42.

mengajarkan bahwa perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum dan karenanya adalah melawan hukum, akan menyebabkan si pelaku dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderita, dan lebih jauh lagi bahwa teori ini tidak hanya mengenai norma hukum yang diatur di dalam undang-undang saja, akan tetapi juga hukum yang tidak tertulis seperti norma kepatutan, norma kesusilaan dan lain sebagainya. Yang kemudian menurut Rosa Agustina pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :¹²

“Perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.”

Sehingga yang dinamakan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan atau melanggar :

a. Hak subyektif orang lain.

Kriteria ini melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi korban, yaitu "suatu perbuatan (atau tidak berbuat) merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang (dalam putusan H.R. tahun 1883)."¹³

Yang dimaksud dengan hak subyektif seseorang, menurut pendapat Meijers, adalah :¹⁴

"een bijzondere door het recht aan iemand toegekende bevoegdheid, die hem wordt verleend om zijn belang te dienen (terjemahan: suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum; kewenangan itu diberikan kepadanya untuk mempertahankan kepentingannya) . "

¹² Ibid., hal. 11.

¹³ Setiawan, "Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya dalam Yurisprudensi", Reader III, Jilid I (1991), hal. 126.

¹⁴ Ibid.,

Hak-hak yang diakui sebagai hak subyektif berdasarkan Yurisprudensi, adalah:

- 1) hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (eigendom, erfpacht, hak oktrooi', dan sebagainya);
- 2) hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya);
- 3) hak-hak khusus, seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa.¹⁵

Adanya pandangan dan pendapat, bahwa suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum; selain masih disyaratkan:

- 1) Terjadinya pelanggaran terhadap kaidah tingkah laku, baik tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh si pelaku;
- 2) Tidak terdapatnya alasan pembenar menurut hukum.¹⁶

b. Kewajiban hukum pelaku.

Kriteria ini melihat masalah perbuatan melawan hukum dari sisi pelaku, suatu perbuatan adalah melanggar hukum, bila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku¹⁷. Kewajiban hukum adalah kewajiban yang berdasar atas hukum yang mencakup keseluruhan norma baik tertulis maupun tidak tertulis.

Suatu perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-undang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (Undang-undang dalam arti materiil) . Ketentuan umum tadi dapat merupakan suatu peraturan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk di dalamnya peraturan hukum pidana.

¹⁵ Ibid., hal 127

¹⁶ Ibid.,

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. 8. (Bandung: Sumur Bandung, 1992), hal. 42.

Menurut yurisprudensi di negeri Belanda, suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melanggar hukum, selain itu masih disyaratkan:

- 1) bahwa kepentingan penggugat terkena atau terancam oleh pelanggaran (hukum) itu;
- 2) bahwa kepentingan penggugat dilindungi oleh kaidah yang dilanggar;
- 3) bahwa kepentingan itu termasuk dalam ruang lingkup kepentingan yang dimaksudkan untuk dilindungi oleh ketentuan Pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 4) bahwa pelanggaran kaidah itu bertentangan dengan kepatutan terhadap penggugat, satu dan lain hal dengan memperhatikan sikap dan kelakuan si penggugat itu sendiri;
- 5) bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum. Apabila semua persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi, baik secara eksplisit maupun implisit, maka dapatlah dikatakan bahwa perbuatan si pelaku yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya tadi, bersifat melanggar hukum terhadap penggugat.

c. Kaedah kesusilaan.

Yang dimaksud dengan kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma-norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis¹⁸.

d. Kepatutan dalam masyarakat.

Secara lengkap kriteria ke-empat dari perbuatan melawan hukum, adalah bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain. Kriteria ini, bersumber pada hukum

¹⁸ Ibid., hal. 44.

tidak tertulis. Kriteria ini diintrodusir oleh Hoge Raad dalam putusan perkara antara Lindenbaum melawan Cohen pada tahun 1919, yang dapat digunakan melalui dua cara:

- 1) Secara mandiri, terlepas hubungannya dengan kriteria-kriteria lainnya.
- 2) Tidak secara mandiri, tetapi disamping serta dalam hubungannya dengan kriteria-kriteria lain.¹⁹

Kriteria yang ke-empat ini juga dianggap merupakan kriteria yang penting dan paling banyak dipergunakan dalam Yurisprudensi di Indonesia.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur pada Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Sehingga berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui adanya unsur-unsur dari Perbuatan melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:²⁰

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kerugian bagi korban;
- d. Adanya kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- e. Adanya kesalahan.

Dari kelima unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dapat dijelaskan masing-masing unsur tersebut sebagai berikut :

¹⁹ Ibid., hal. 131

²⁰ Munir Fuady, op.cit., hal. 36.

2.1.1 Adanya Suatu Perbuatan.

Yang dimaksud dengan adanya perbuatan adalah baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu²¹, misalnya seseorang dapat dimintakan ganti rugi karena sengaja membiarkan gudang terbakar tanpa ada usaha untuk memadamkannya.

Adapun perbuatan tersebut tidak harus selalu perbuatan positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalaian atau kealpaan yang menimbulkan kerugian²², misalnya seseorang yang dengan sengaja menimbulkan kerugian pada orang lain, seperti melakukan pencurian rahasia dagang orang lain, ataupun karena kelalaian orang tua dalam mengawasi anaknya sehingga anaknya terluka/meninggal dunia.

2.1.2 Perbuatan tersebut Melawan Hukum.

Untuk dapat dikenai perbuatan melawan hukum, maka perbuatan yang dilakukan itu harus bersifat melawan hukum, perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum di mana sejak tahun 1919 diartikan dalam arti yang luas, yaitu tidak hanya terbatas pada hukum yang tertulis saja, yakni hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, akan tetapi juga hukum tidak tertulis, yaitu selain melanggar undang-undang juga perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat.

2.1.3 Adanya Kerugian Bagi Korban.

Sebagaimana ditentukan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa pada setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-undang, untuk itu para sarjana menganalogikan hal ini

²¹ Ibid..

²² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1996), Hal. 30.

dengan menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji, yaitu Pasal 1243-1252 KUH Perdata²³. Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial.

Dalam hal suatu perbuatan yang melawan hukum ternyata dilakukan tidak hanya oleh satu orang, melainkan oleh beberapa orang, maka pertanggungjawaban atas kerugian tersebut terletak pada masing-masing pelaku untuk mengganti kerugian tersebut secara bersama-sama atau secara proporsional menurut kerugian yang ditimbulkan oleh masing-masing pelaku, bukan secara tanggung renteng sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1280 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian apabila suatu perbuatan hukum dilakukan oleh beberapa orang, maka korban tidak perlu khawatir mengenai ganti kerugian yang akan diterimanya, karena para pelaku akan secara bersama-sama menunaikan tanggung jawabnya.

2.1.4 Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan dengan Kerugian.

Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat dipakai untuk menentukan apakah ada pertalian antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

Ada berbagai teori tentang hubungan kausal ini, yaitu pertama adalah *Teori Conditio Sine Quo* yang dikemukakan oleh Von Buri dan kedua, *Teori Adekuat* yang dikemukakan oleh Von Kries, namun oleh karena *Teori Conditio Sine Quo* ini terlampau luas, sehingga baik didalam lingkup hukum perdata maupun hukum pidana teori ini tidak dapat digunakan untuk menentukan apakah suatu perbuatan dianggap sebagai suatu perbuatan hukum atau bukan, yang mana teori ini menyatakan "*bahwa tiap-tiap masalah merupakan syarat bagi timbulnya suatu akibat adalah menjadi sebab akibat*" sedangkan teori yang kedua yang menurut beberapa putusan dari Hoge Raad merupakan teori yang sebaiknya digunakan untuk menyelesaikan persoalan tentang hubungan kausal, karena teori ini tidak hanya memandang sesuatu dari segi normatif maupun dari segi kenyataan, yaitu perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah

²³ Mariam Darus Badruzaman, op.cit., hal. 108.

perbuatan yang seimbang dengan akibat menurut perhitungan yang layak. Namun pada tahun 1962 teori kedua yang dianggap layak oleh Hoge Raad ini mendapat sangkalan dari Koster yang disampaikan pada pidato pengukuhannya yang berjudul "Kausaliteit dan Apa yang Dapat Diduga", ia berpendapat bahwa *Teori Adequat* yang sebelumnya menjadi dasar dalam memecahkan masalah hubungan kausal tersebut dihapuskan dan diganti dengan sistem "dapat dipertanggungjawabkan secara layak" atau *Toerekening naar redelijkheid* (TNR) dengan mempertimbangkan bagaimana sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab si pelaku serta sifat dari kerugian yang ditimbulkan dari kejadian tersebut dan sejauh mana tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga serta beban yang seimbang bagi pelaku untuk mengganti kerugian dengan memperhatikan kedudukan finansial pihak yang dirugikan.

Adapun teori yang terakhir merupakan penyempurnaan dari teori-teori sebelumnya, sehingga suatu persoalan mengenai hubungan kausal dapat dipecahkan dengan lebih bijaksana.²⁴

2.1.5 Adanya Kesalahan

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan adanya unsur kesalahan (*schuld*) yang mana mempunyai dua pengertian²⁵, yang *pertama* adalah kesalahan dalam arti sempit yaitu kesengajaan, dan kedua adalah kesalahan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan (*onachtzaamheid*) maka kealpaan merupakan suatu kesalahan, walaupun tingkatannya lebih rendah dari kesalahan yang disengaja. Adapun Perbuatan Melawan Hukum dengan unsur kesalahan yang dalam arti kelalaian/kealpaan ini lebih menitikberatkan kepada sikap lahiriah dan perbuatan yang dilakukan, tanpa terlalu mempertimbangkan apa yang ada di dalam pikirannya²⁶, serta menurut pendapat Munir Fuady²⁷ bahwa kesalahan juga mengandung suatu unsur berupa tidak adanya suatu alasan pembedah atau alasan pemaaf, sehingga tidak semua perbuatan dikenai oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada alasan-alasan tertentu untuk

²⁴ Rosa Agustina, op.cit., hal. 91-95.

²⁵ Ibid, hal. 64.

²⁶ Munir Fuady, op.cit., hal.51.

²⁷ Ibid, hal.10.

menghindari persangkaan telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana juga diterapkan dalam lingkup Hukum Pidana seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri (*noodweer*), mempertahankan harta bendanya, menjalankan ketentuan hukum, ada persetujuan dari korban dan lain sebagainya²⁸. contohnya:

- a) seseorang yang diluar batas kemampuannya sebagai manusia tidak dapat dimintakan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan gempa bumi sehingga pohon yang berada di halaman orang tersebut tumbang dan menimpa motor milik tetangganya;
- b) seseorang tidak dapat dimintakan ganti rugi oleh karena telah memukul anjing yang hendak menyerangnya;
- c) orang gila yang merusak pagar milik orang lain tidak dapat dimintakan ganti rugi;
- d) Seorang polisi tidak dapat dipersalahkan karena menembak penjahat yang mencoba kabur sehingga luka berat;
- e) Kelompok pemadam kebakaran tidak dapat disalahkan karena merobohkan sebuah bangunan yang terbakar agar api tidak menjalar ke bangunan lain di sekitar tempat kejadian.

Selain itu unsur kesalahan sebagai syarat dari adanya perbuatan melawan hukum mempunyai beberapa pengertian, yaitu:²⁹

- 1) *pertanggungjawab si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian, yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut*; yaitu bahwa setiap kesalahan yang dilakukan membawa suatu pertanggungjawaban yang harus ditunaikan oleh pelakunya, yaitu untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya tersebut, yang dapat berupa materi maupun immateri.
- 2) *kealpaan sebagai lawan kesengajaan*, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan tidak mengindahkan hal-hal yang seharusnya dilakukan, termasuk sikap ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian sehingga menyebabkan kerugian.

²⁸ Ibid, hal. 147-148.

²⁹ Rosa Agustina, Op.cit., hal. 66.

- 3) *sifat melawan hukum*, bahwa kesalahan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Berdasarkan uraian yang telah diberikan oleh para pakar diatas mengenai unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dapat dikatakan bahwa suatu kesalahan tidak hanya dalam arti kesalahan yang disengaja oleh pelaku tetapi juga kesalahan yang terjadi akibat kealpaan/kelalaian pelaku, serta bersifat melawan hukum, dimana kesalahan tersebut tidak terdapat alasan pemaaf dan/atau pembenar dan karenanya harus dipertanggung-jawabkan oleh pelaku atas kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya tersebut.

Berkaitan dengan adanya kesalahan tersebut tersebut di dalam menentuka suatu perbuatan adalah melawan hukum atau tidak, Yurisprudensi maupun Doktrin berpendapat bahwa Hakim harus lebih mengutamakan sisi melawan hukumnya dengan tidak mengabaikan unsur kesalahan³⁰, sehingga dapat dikatakan unsur kesalahan merupakan unsur pendukung yang menguatkan unsur melawan hukum.

2.2 Tanggung Jawab Karena Perbuatan Melawan Hukum.

Dari penjelasan tentang perbuatan melawan hukum tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab karena perbuatan melawan hukum, adalah merupakan tanggung jawab karena adanya kesalahan dari subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dari kesalahan yang merugikan pihak lain tersebut, maka timbul pertanggung jawaban dari subyek hukum yang bersangkutan atas kesalahannya, sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya.

Di dalam hukum perdata, pertanggungangan jawab kesalahan dapat meliputi:

³⁰ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2 (Jakarta: Penerbit: Pradnya Paramita, 1982). hal. 69.

- a. Setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab karena kelalaiannya/sikap kurang hati-hati (Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Di dalam lingkup hukum perdata, seseorang atau badan hukum, tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan sendiri, tetapi juga harus bertanggung jawab karena perbuatan orang lain yang menjadi tanggungannya dan benda yang berada dalam pengawasannya (Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Di dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, suatu tanggung jawab atau kewajiban untuk membayar ganti rugi adalah bilamana ada kesalahan atau seseorang telah bersalah baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian/kelapaaan, namun disamping itu dikenal pula dalam hukum apa yang dinamakan dengan tanggung jawab “*mutlak*” atau *strict liability*³¹ yang menganut prinsip menyimpang dari Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu *liability based on fault*, meskipun pada dasarnya gagasan dari tanggung jawab mutlak ini secara umum tidak jauh berbeda dengan gagasan tanggung jawab sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyimpangan ini terletak pada saat pemberian ganti rugi diperoleh dari pelaku, setelah pihak yang menderita kerugian dapat membuktikan bahwa kerugian yang timbul merupakan akibat kesalahan yang dilakukan oleh pelaku dan beban pembuktian ada pada orang yang merasa dirugikan.

Tanggung jawab mutlak atau pertanggungjawaban tanpa kesalahan adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak³² dan si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum. Adapun di dalam prinsip

³¹ Munir Fuady, op.cit., hal.173.

³² Rosa Agustina, op.cit., hal. 68.

tanggung jawab mutlak yang diutamakan adalah fakta kejadian oleh korban dan tanggung jawab oleh orang yang diduga sebagai pelaku dimana kepadanya tidak diberikan hak untuk membuktikan tidak bersalah.

Adapun prinsip tanggung jawab mutlak juga dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pada Pasal 1368 mengenai tanggung jawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh binatang peliharaannya serta; di dalam Pasal 1369 tentang pertanggungjawaban pemilik gedung.

Seiring dengan perkembangan jaman, di Indonesia ajaran tentang tanggung jawab mutlak ini digunakan di dalam di dalam perkara-perkara yang menyangkut perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan masalah lingkungan hidup yang diatur di dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

2.3 Ganti Rugi Yang Ditimbulkan Oleh Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian harus mengganti kerugian tersebut.

Sebagaimana juga telah disinggung sebelumnya, bahwa ganti rugi yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum berbeda dengan ganti rugi yang diakibatkan oleh wanprestasi, dimana pada perbuatan melawan hukum bentuk ganti rugi baik secara materi atau immateri atau pula kombinasi keduanya, sedangkan wanprestasi menuntut ganti rugi berupa materi.

Adapun bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada dua macam, yaitu:³³

1. ganti rugi umum, yaitu yang berlaku untuk semua kasus termasuk karena perbuatan melawan hukum. Adapun ketentuan ganti rugi secara umum ini oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252, yang dapat berupa biaya rugi serta bunga.

³³ Munir Fuady, Op.cit, hal. 134.

2. ganti rugi khusus, yaitu ganti rugi yang hanya timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Untuk dapat menuntut ganti rugi juga diperlukan beberapa persyaratan yaitu :

1. Syarat formil, yaitu:

- a. Berdasarkan Teori Kesalahan.

Teori kesalahan didasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjuk pada tanggung jawab atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Seringkali kesalahan diartikan sama dengan perbuatan melawan hukum.

- b. Berdasarkan Teori Resiko.

Teori resiko menjelaskan mengenai bentuk tanggung jawab menurut undang-undang yang tidak mensyaratkan adanya kesalahan. Dalam teori ini terdapat berbagai bentuk tergantung dari dasar tanggung jawab yang dipergunakan, misalnya:

- a) Gevaar theorie yang didasarkan pada timbulnya suatu bahaya;
- b) Profit theorie yang didasarkan pada keadaan, bahwa orang yang menerima keuntungan dari perbuatan pihak ketiga harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang timbul karenanya.

- c. Berdasarkan Kewajaran.

Teori kewajaran ini adalah bentuk tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum dalam bentuk kewajaran dalam pembayaran ganti kerugian yang timbul.

2. Syarat Materiil, yaitu:

- a. Berdasarkan Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, meliputi:

- 1) Perbuatan yang dapat berupa kesengajaan atau kelalaian.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.

- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
 - 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan baik maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.
- b. Berdasarkan Adanya Kesalahan
- Kesalahan yang meliputi:
- 1) kesengajaan ialah pada waktu melakukan perbuatan sudah mengetahui akibat yang merugikan akan timbul;
 - 2) Kelaiaian/alpa ialah kesalahan yang dilakukan karena didasarkan pada kurang bijaksana, kurang hati-hati.
- c. Berdasarkan Adanya Kerugian.
- Kerugian menurut undang-undang, adalah kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum, sedangkan menurut Arrest Hoge Raad tahun 1963, pengertian kerugian adalah "penyusutan nilai jual, misalnya harga mobil yang telah diperbaiki karena bekas ditabrak."
- d. Adanya Hubungan Kausal.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul dari perbuatan itu, sehingga pelaku dapat dipertanggung-jawabkan atas perbuatannya.

Selain syarat formil dan materil yang telah diuraikan diatas ada juga syarat yang bisa dijadikan acuan agar suatu perbuatan dapat dimintakan ganti rugi yaitu sebagai berikut:³⁴

1. Komponen kerugian yang meliputi:
 - a. biaya adalah segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang dikeluarkan oleh korban yang dirugikan.
 - b. rugi, yaitu keadaan berkurangnya nilai dari kekayaan.
 - c. bunga, dimana dalam kajian mengenai ganti rugi ruang lingkupnya lebih luas dari pengertian bunga yang dikenal dalam kehidupan sehari-hari, tidak hanya berupa presentasi

³⁴ Ibid., hal.139.

dari utang pokok saja, melainkan meliputi keuntungan yang semestinya didapat oleh korban, namun karena adanya suatu perbuatan termasuk karena perbuatan melawan hukum korban tidak mendapatkannya.

2. Starting point dari ganti rugi yaitu untuk menentukan ganti rugi yang dapat dihitung pada saat dinyatakan wanprestasi atau sejak orang yang berkewajiban telah melewati tenggang waktu untuk menunaikannya.
3. Bukan karena alasan *overmacht*; sebagaimana telah diketahui perbuatan yang dikarenakan adanya *overmacht* tidak dapat dimintakan ganti kerugian, misalnya pohon yang tumbang karena gempa bumi sehingga menimpa mobil tetangganya tidak dapat dimintakan ganti rugi.
4. Saat terjadinya kerugian bahwa ganti rugi hanya dapat diberikan apabila benar-benar ada kerugian yang dialami oleh korban karena adanya suatu perbuatan orang lain terhadapnya.
5. Kerugian dapat diduga bahwa kerugian tersebut harus diharapkan terjadi oleh pelaku atau patut diduga akan terjadi, walaupun perbuatan mana dimaksud merupakan kealpaan.

2.4 TENTANG NOTARIS TUGAS JABATAN NOTARIS DAN AKTA NOTARIS

2.4.1 Tentang Notaris.

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad ke 2-3 pada masa Romawi Kuno, dimana mereka dikenal sebagai scribe, tabellius atau notarius. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat Pidato Raja. Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, Notarius, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia. Sekitar abad ke 5, Notaris dianggap sebagai pejabat istana.

Di Italia utara sebagai daerah perdagangan utama pada abad ke 11 - 12, dikenal Latijnse Notariat, yaitu orang yang diangkat oleh penguasa umum, dengan

tujuan melayani kepentingan masyarakat umum, dan boleh mendapatkan honorarium atas jasanya dari masyarakat umum. Latijnse notariat ini murni berasal dari Italia Utara, bukan sebagai pengaruh hukum Romawi Kuno.

Pada zaman Italia Utara dikenal 4 istilah Notaris:

1. Notarii: pejabat istana melakukan pekerjaan administratif;
2. Tabeliones: sekelompok orang yang melakukan pekerjaan tulis menulis, mereka tidak diangkat oleh pemerintah/kekaisaran untuk melakukan sesuatu formalitas yang di tentukan oleh undang-undang;
3. Tabularii: pegawai negeri, ditugaskan untuk memelihara pembukuan keuangan kota dan diberi kewenangan untuk membuat akta;Ketiganya belum membentuk sebuah bentuk akta otentik,
4. Notaris: pejabat yang membuat akta otentik.

Pada tahun 1888, dalam rangka peringatan 8 abad berdirinya Universitas Bologna, diterbitkanlah buku Formularium Tabellionum oleh Irnerius. Berturut-turut seratus tahun kemudian ditebitkan Summa Artis Notariae oleh Rantero dari Perugia, kemudian pada abad ke 13 buku dengan judul yang sama diterbitkan oleh Rolandinus Passegeri. Ronaldinus Passegeri kemudian juga menerbitkan Flos Tamentorum. Buku-buku tersebut menjelaskan definisi notaris, fungsi, kewenangan dan kewajiban-kewajibannya.

Pada abad ke 14, profesi notaris mengalami kemunduran dikarenakan penjualan jabatan notaris oleh penguasa demi uang sehingga ketidaksiapan notaris dadakan tersebut mengakibatkan kerugian kepada masyarakat banyak. Sementara itu, pada abad ke 13 kebutuhan atas profesi notaris telah sampai di Perancis. Pada 6 oktober tahun 1791, pertama kali diundangkan undang-undang di bidang notariat, yang hanya mengenal 1 macam notaris. Pada tanggal 16 maret tahun 1803 diganti dengan Ventosewet yang memperkenalkan pelembagaan notaris yang bertujuan memberikan jaminan yang lebih baik bagi kepentingan masyarakat umum. Pada waktu itu Perancis menjajah Belanda dan dengan duah buah dekret Kaisar, masing-masing tanggal 8 Nopember 1810 dan tanggal 1 Maret 1811

Ventosewet dinyatakan berlaku di seluruh negeri Belanda, dan setelah Belanda lepas dari penjajahan Perancis, Belanda mengadaptasi Ventosewet dari Perancis dan menamainya Notariswet. Pada saat itu penjajahan pemerintah kolonial Belanda telah dimulai di Indonesia. Dan sesuai dengan asas konkordasi, undang-undang itu juga berlaku di Hindia Belanda/ Indonesia. Notaris pertama yang diangkat di Indonesia adalah Melchior Kelchem, sekretaris dari College van Schenpenen di Jakarta pada tanggal 27 Agustus 1620. Selanjutnya berturut-turut diangkat beberapa notaris lainnya, yang kebanyakan adalah keturunan Belanda atau timur asing lainnya.

Pada tanggal 26 Januari 1860 diundangkanlah Notaris Reglement yang selanjutnya dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord. Stbl. 1860 No. 3, mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860). Reglement atau ketentuan ini bisa dibilang adalah kopian dari Notariswet yang berlaku di Belanda. Peraturan jabatan notaris terdiri dari 66 pasal. Peraturan jabatan notaris ini masih berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, terjadi kekosongan pejabat notaris dikarenakan mereka memilih untuk pulang ke negeri Belanda. Untuk mengisi kekosongan ini, pemerintah menyelenggarakan kursus-kursus bagi warga negara Indonesia yang memiliki pengalaman di bidang hukum (biasanya wakil notaris). Jadi, walaupun tidak berpredikat sarjana hukum saat itu, mereka mengisi kekosongan pejabat notaris di Indonesia. Pada tahun 1999, dikeluarkan sebuah Peraturan Pemerintah nomor 60 yang menyatakan semua pendidikan kespesialisasian, D2, D3 tidak dikelola oleh Universitas melainkan masuk dalam lingkungan organisasi profesinya, sehingga terjadi tarik menarik antara lembaga Universitas dengan organisasi profesi untuk menjadi penyelenggara dari pendidikan notariat ini. Kemudian pada tahun 2000 keluar putusan dari Departemen Pendidikan dan Kebudayaan yang mengubah program studi spesialis notaris menjadi program magister yang bersifat keilmuan, dengan gelar akhir magister kenotariatan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

2.4.2 Tugas Jabatan Notaris.

Ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (P.J.N) juncto Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, tidak hanya memberikan pengertian tentang Notaris, tetapi juga memberikan penjelasan mengenai tugas jabatan Notaris. Tugas jabatan Notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dapat disimpulkan dari kalimat: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Kewenangan lainnya dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki 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 dkecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tandan 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 hokum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sebagai pejabat umum, Notaris mempunyai wewenang, yaitu:

- a. Notaris mempunyai wewenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya;

Wewenang Notaris di sini, berkaitan dengan ketentuan bahwa 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.

- b. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Wewenang Notaris di sini, berkaitan dengan ketentuan bahwa Notaris tidak berwenang untuk akta yang diperuntukkan bagi kepentingan setiap orang, tetapi kepada orang tertentu yang berkepentingan dalam pembuatan akta otentik. Contohnya di dalam Pasal 20 ayat (1) P.J.N juncto Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris: Notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang diperuntukkan bagi Notaris sendiri (untuk diri sendiri), isterinya, keluarganya sedarah atau keluarga semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke-tiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, bertindak sebagai pihak. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya tindakan yang tidak memihak dan penyalahgunaan jabatan;

- c. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat;

Setiap Notaris telah ditentukan wilayah atau daerah hukumnya (wilayah kerja) dan hanya di dalam wilayah hukum yang ditentukan, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik. Apabila akta otentik itu dibuat oleh Notaris di luar wilayah kerjanya, maka akta otentik adalah tidak sah;

- d. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Wewenang Notaris di sini dihubungkan dengan kapan seorang Notaris berwenang membuat akta otentik, dan ini berhubungan dengan pengangkatan seseorang sebagai Notaris. Dengan kata lain, Notaris hanya diperbolehkan membuat akta otentik, apabila ia sudah mempunyai wewenang untuk menjalankan tugas jabatannya.

Apabila salah satu persyaratan tersebut di atas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, jika akta itu ditanda tangani oleh para pihak yang hadir (penghadap). Disamping itu, jika terdapat alasan yang cukup, Notaris yang bersangkutan wajib membayar biaya, ganti kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan.

Suatu akta adalah otentik bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.³⁵

2.4.3 Tentang Akta Notaris.

Akta secara umum dapat diartikan sebagai surat ijabah atau surat keterangan (atau pengakuan dan lain sebagainya) yang disaksikan atau disahkan oleh salah satu badan pemerintah (atau Notaris)³⁶. Surat akte juga memiliki pengertian sebagai suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani³⁷. Akta juga dapat dikatakan sebagai surat yang dibubuhi tanda tangan, yang

³⁵ G.H.S. Lumban Tobing, Op. Cit. , hal. 50.

³⁶ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Keenambelas, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hal.26.

³⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXX, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal.178.

memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sengaja oleh para pihak sebagai alat pembuktian³⁸.

Dengan demikian akta dapat juga dikatakan sebagai suatu tulisan yang ditandatangani oleh pembuat surat itu. Penandatanganan ini memberikan arti bahwa orang yang menandatangani terikat atas isi surat yang ditandatanganinya tersebut. Akta, seperti yang dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan Pasal 1865 dan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi unsur-unsur, sebagai berikut:

1. dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum;
3. dibuat oleh pegawai umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut; dan
4. dibuat di wilayah kewenangan pegawai umum tersebut.

Sementara itu di dalam Pasal 1 P.J.N juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta otentik atau akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata acara yang ditetapkan oleh Undang-Undang ini.

Akan tetapi apabila suatu akta telah memenuhi keseluruhan syarat keotentitasannya seperti yang dimaksud oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1 (P.J.N) juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris, isi dari materi akta itu, terutama akta otentik para pihak (akta partij) bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukumnya akta tersebut karena tidak terpenuhinya syarat obyektif perikatan yaitu causa yang halal.

Selain akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, akta otentik juga dapat dibuat oleh pegawai-pegawai umum lainnya dengan mengikuti

³⁸ J.B. Daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hal.249.

pemenuhan keempat unsur otentitas tersebut. Akta kelahiran, Akta Perkawinan, Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil juga merupakan akta otentik. Begitupula sama halnya dengan akta yang dikeluarkan Pengadilan Negeri seperti Ketetapan pengangkatan ahli waris dan Keputusan Majelis Hakim, juga merupakan akta otentik. Dengan demikian untuk membedakan suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik atau akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pegawai umum (Notaris) adalah pada kekuatan pembuktiannya, baik pembuktian lahiriah maupun formalnya, tidak adanya kepastian tanggal dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Selain perbedaan, kedua akta ini juga memiliki persamaan yaitu keterangan pejabat yang terdapat di dalam kedua akta ataupun keterangan para pihak dalam kedua akta, sama-sama memiliki kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka.

2.4.4 Prosedur Pembuatan Akta Otentik

Suatu akta dikatakan sebagai akta otentik, selain dibuat oleh dan dihadapan Notaris selaku Pejabat Umum, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan memang merupakan wewenang Notaris serta dilakukan di dalam wilayah wewenangnya, pembuatan akta juga harus mengikuti syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang (dalam hal ini P.J.N juncto Undang-Undang Jabatan Notaris). Syarat formalitas itu sendiri tergantung kepada apakah akta tersebut dibuat oleh Notaris atau akta itu dibuat dihadapan Notaris. Terdapat perbedaan yang cukup besar antara kedua pengertian diatas, yang masing-masing memiliki syarat dan prosedur yang berbeda untuk keotentitasannya.

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat diartikan sebagai akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan apa yang dilihatnya, diketahui dan didengar oleh Notaris. Akta ini menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta ini juga dikenal dengan sebutan Akta Relas. Contoh Akta ini adalah Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Akta Pencatatan Budel, Akta Risalah Lelang dimana Notaris hadir sebagai Pejabat

Lelang Kelas II. Tanda tangan di dalam Akta Relas ini bukanlah merupakan keharusan bagi otentisitas dari akta.

Sementara itu, akta yang dibuat dihadapan Notaris (akta Partij) adalah akta yang berisikan cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris. Hal ini memiliki arti semua yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan hukum itu dihadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan hukumnya dikonstantir oleh Notaris dalam suatu akta, yang pada akhirnya akan menjadi akta otentik. Akta ini dikenal sebagai Akta Partij atau akta para pihak. Contoh akta ini adalah akta hibah, jual beli, wasiat, kuasa, Pernyataan Keputusan Rapat dan lainnya. Dalam Akta Partij ini, tanda tangan para pihak merupakan salah satu syarat keotentitasan akta tersebut. Apabila salah satu pihak atau keduanya tidak dapat menandatangani, pada akhir akta harus memuat keterangan atau alasan mengapa para pihak atau para penghadap tidak dapat menandatangani akta³⁹. Akan tetapi ketiadaan tanda tangan di dalam akta dapat digantikan dengan keterangan penghadap yang menerangkan tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta dikarenakan berhalangan yang disebut surogaat. Penandatanganan atau surogaat pada akta itu sendiri memiliki arti bahwa para pihak atau para penghadap telah membenarkan dan menyetujui atau sepakat terhadap apa yang termuat dalam akta dan penandatanganan tersebut harus dilakukan seketika itu juga.

Selain hal-hal yang dikemukakan diatas terutama mengenai Akta Partij, keotentitasan suatu akta juga harus memenuhi syarat formalitas pembuatan akta tersebut yaitu yang disebut dengan *verlijden*, yaitu Notaris menyusun minuta akta, membaca minuta akta kepada para penghadap dan minuta tersebut ditandatangani oleh para penghadap, Notaris dan saksi-saksi. Saksi-saksi dalam hal ini juga memiliki peran yang cukup penting mengenai keotentitasan suatu akta karena saksi-saksi akta memiliki fungsi tersendiri. Fungsi saksi akta (saksi instrumenter) adalah sebagai orang yang menyaksikan bahwa Notaris yang bersangkutan telah

³⁹ Ibid., pasal 44.

melaksanakan formalitas pembuatan akta yaitu pembuatan minuta, pembacaan dan penandatungannya.

Untuk hal-hal tertentu seperti akta yang memiliki halaman sangat banyak dan atas kehendak para penghadap untuk membacanya sendiri, ketiadaan salah satu syarat formal pembuatan akta yaitu pembacaan akta oleh Notaris tidak menyebabkan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan, karena akta tersebut telah dibaca sendiri oleh para penghadap atas permintaan para penghadap. Akta tersebut tetap disebut sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik apabila pada akhir akta dimuat keterangan bahwa para penghadap membaca sendiri akta tersebut dan setiap halaman harus diparaf oleh para penghadap, saksi dan Notaris⁴⁰. Dengan demikian akta tersebut tetap dianggap sebagai akta otentik.

Ketentuan pembuatan akta otentik atau akta Notaris, harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang. Syarat-syarat yang dimaksud, adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan yang berkaitan dengan larangan dalam pembuatan suatu akta otentik. Terdapat larangan-larangan di dalam pembuatan akta otentik, yaitu:
 - 1) Berdasarkan Pasal 20 P.J.N juncto Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang berbunyi:
 - a) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

⁴⁰ Ibid., pasal 16 ayat (7).

- b) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut di atas tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan dimuka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan dihadapan Notari, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
 - c) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada yang bersangkutan.
- 2) Berdasarkan Pasal 21 P.J.N juncto Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mengatur mengenai larangan akta Notaris untuk memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi Notaris, isteri atau suami Notaris atau saksi, istri keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga.
- b. Berkaitan dengan saksi-saksi di dalam pembuatan akta otentik. Ketentuan yang berkaitan dengan saksi-saksi di dalam pembuatan akta otentik yang diatur dalam Pasal 22 dan Pasal 23 P.J.N juncto Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu:
- 1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan menentukan lain.
 - 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
 - b) Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;

- d) Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf.
 - e) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa penbatasan derajat dari garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.
- c. Berkaitan dengan para penghadap di dalam pembuatan akta otentik. Berdasarkan Pasal 24 P.J.N juncto Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris, para penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian tentang kebenaran di muka pengadilan. Yang dimaksud "para penghadap" di dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah mereka yang datang menghadap kepada Notaris untuk pembuatan suatu akta, dan bukan mereka yang diwakili dalam akta, baik yang diwakili secara lisan maupun secara tertulis ataupun dalam kedudukan atau jabatan. Sebagai contoh, seorang suami yang turut hadir dalam pembuatan akta untuk membantu isterinya, adalah penghadap dalam arti yang dimaksud undang-undang.
- d. Berkaitan dengan penulisan identitas para penghadap. Ketentuan Pasal 25 P.J.N juncto Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan semua akta harus menyebutkan identitas yang lengkap sesuai tanda pengenal para pihak. Dari ketentuan tersebut, juga terdapat kewajiban bagi Notaris untuk menyebutkan atau menuliskan kedudukan bertindak dari para pihak dalam akta.
- e. Berkaitan dengan pembacaan akta dan penandatanganan akta. Berdasarkan ketentuan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris harus membacakan akta itu kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan akta kepada para penghadap dan para saksi, dilakukan sebelum akta ditanda tangani oleh para pihak yang terkait dengan pembuatan akta otentik. Pembacaannya dilakukan oleh

Notaris sendiri, tidak boleh diwakilkan kepada siapapun. Setelah akta selesai dibacakan, maka akta tersebut langsung ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris.

f. Berkaitan dengan pembuatan minuta akta dan penyimpanannya.

Berdasarkan Pasal 35 P.J.N juncto Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris wajib membuat minuta dari semua akta yang dibuat di hadapannya dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris, Pengecualian dari Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris, adalah terhadap pembuatan Akta In-Originali yaitu suatu akta yang tidak mempunyai minuta karena minutanya diserahkan kepada para pihak. Terhadap pelanggaran atau tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut di atas, undang-undang memberikan sanksi berupa denda dan hilangnya keotentikan akta yang bersangkutan atau disamakan dengan akta di bawah tangan dan Notaris wajib untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan.

Disamping itu, apabila dalam pembuatan akta otentik Notaris tidak mengindahkan atau mengikuti ketentuan undang-undang, dan mengakibatkan kerugian, maka perbuatan Notaris yang demikian itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Bahkan, perbuatan Notaris dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan akta otentik, apabila isi dari akta itu tidak mengandung kebenaran (palsu).

Selain memperhatikan atau mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris dalam menjalankan tugasnya perlu memperhatikan ketentuan undang-undang lain yang berkaitan.

2.4.5 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Alat Bukti.

Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (termasuk pengecualian-pengecualian atau penyimpang-penyimpangannya yang juga diatur oleh undang-undang), dibuat oleh dan dihadapan Notaris sebagai Pejabat Umum, berdasarkan kewenangan jabatannya sebagai Notaris dan di wilayah wewenang Notaris yang bersangkutan, membuat akta tersebut menjadi akta yang otentik. Dikatakan akta otentik karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini memiliki pengertian bahwa terhadap akta otentik, apabila berperkara di Pengadilan, tidak perlu dibuktikan dengan bukti lainnya. Oleh karena itu akta otentik sebagai alat bukti dalam pengadilan merupakan alat bukti yang sempurna termasuk akta otentik yang merupakan Akta Relas maupun Akta Partij.

Akta Relas sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yaitu akta ini tidak dapat digugat tentang kebenaran isinya kecuali menuduh akta tersebut palsu. Akta Partij sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yaitu pihak lain dapat menggugat kebenaran dari keterangan yang diuraikan di dalam isi akta tetapi tidak dapat menggugat keotentikan akta tersebut atau tidak dapat menuduh akta tersebut palsu. Selain itu akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sangat jauh berbeda dari akta di bawah tangan.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah yaitu dari bentuk aktanya, dari lambang garuda yang tertera di dalam akta, dari keberadaan nama Notaris, secara lahiriah dapat diketahui bahwa akta tersebut adalah akta otentik. Dengan kata lain Akta tersebut secara lahiriah dapat membuktikan dirinya sendiri bahwa akta itu adalah akta otentik atau akta otentik dapat membuktikan sendiri keabsahannya⁴¹ (*acta publica probant sese ipsa*). Kemampuan ini menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan⁴². Dengan demikian pembuktian terbalik dari kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik adalah bukan isi dari akta itu

⁴¹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Ke-3, (Jakarta: Erlangga, 1983), hal. 55.

⁴²Ibid.

maupun wewenang dari Notaris itu. Siapa yang tidak menggugat sahnya tanda tangan dari Notaris tersebut, akan tetapi menggugat kompetensinya (yang membuat akta itu bukan notaris atau notaris membuat akta itu di luar wilayah jabatannya), bukan menuduh akta itu palsu⁴³.

Kekuatan pembuktian formal dari suatu akta otentik memiliki arti bahwa akta tersebut membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dapat juga diketahui dari isi aktanya bahwa formalitas-formalitas yang harus ditempuh untuk otentiknya suatu akta telah dilakukan oleh seorang Notaris. Akta otentik tersebut secara formal yaitu dari bentuknya yang sesuai dengan undang-undang, dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum, pembuatan merupakan wewenang Notaris dan pembuatan dilakukan di wilayah wewenang Notaris yang bersangkutan telah dipenuhi. Keterangan-keterangan yang ada adalah otentik dan mengikat para pihak di dalam akta karena formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris seperti pembuatan minuta, pembacaan minuta dan penandatanganan akta (*verlijden*) telah dipenuhi oleh Notaris yang bersangkutan. Mengenai hal kekuatan pembuktian formal akta otentik dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yang merupakan pembuktian lengkap, baik Akta Relas (akta pejabat) maupun Akta Partij (akta para pihak) memiliki pengertian yang sama. Keterangan yang terdapat di dalam kedua akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap pihak yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka⁴⁴.

Kekuatan pembuktian material suatu akta otentik dapat diartikan bahwa secara material keterangan-keterangan yang ditulis oleh pejabat yang dimaksud oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah otentik sehingga materi, keterangan-keterangan, perjanjian-perjanjian yang ditulis oleh Notaris dijamin keotentikannya. Dengan demikian apabila akta otentik dan materi akta adalah otentik, akta tersebut mengikat para pihak. Kekuatan pembuktian material suatu akta otentik juga dapat memiliki arti isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya mempunyai kepastian sebagai yang

⁴³Ibid., hal. 56

⁴⁴ Ibid, hal. 57-58

sebenarnya dan menjadi bukti di antara para pihak. Dengan demikian dapat dikatakan⁴⁵:

- a. bahwa akta itu, apabila digunakan di muka pengadilan adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu; dan
- b. bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang. Dengan kata lain akta otentik tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti dalam pembuktian terbalik.

Dari keterangan-keterangan di atas dapat dikatakan bahwa suatu akta otentik yang digunakan dalam pengadilan merupakan bukti yang kuat dan sempurna serta mengikat Hakim untuk menggunakan sebagai alat bukti tanpa harus memberikan bukti lainnya. Oleh karena jika tidak demikian halnya, apa arti dan kegunaan dari undang-undang, terutama Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1 P.J.N juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, menunjuk para pegawai umum seperti Notaris untuk membuat akta otentik, yang pada akhirnya dapat dikesamping oleh Hakim sebagai alat bukti yang sempurna.

2.4.6 Asas Praduga Sah dalam Menilai Akta Notaris.

Notaris sebagai Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 P.J.N juncto Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta Notaris tersebut : *pertama*; berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak; *kedua*; secara lahiriah, formal, dan material telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta tersebut harus dianggap sah.

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Umum, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan *Asas Praduga Sah atau Presumptio*

⁴⁵ Ibid, hal. 60.

*Lustae Causa*⁴⁶. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang tersebut dalam Penjelasan bagian Umum ditegaskan bahwa Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

Asas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, yang merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materiil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka kedudukan akta Notaris :

1. dapat dibatalkan;
2. batal demi hukum;
3. mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan;

⁴⁶ Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Bagi Pemerintah – Seri ke 1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (edisi ke II dengan revisi)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 118.

4. dibatalkan oleh para pihak sendiri; dan
5. dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas Praduga Sah.

Kelima kedudukan akta Notaris sebagaimana tersebut di atas tidak dapat dilakukan secara bersamaan, tapi hanya berlaku satu saja, yaitu jika ada akta Notaris diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris batal demi hukum atau akta Notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan akta Notaris lagi, maka pembatalan akta Notaris yang lainnya tidak berlaku. Hal ini berlaku pula untuk asas Praduga Sah.

Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika akta Notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut di atas terpenuhi.

2.5 Kode Etik Profesi Jabatan Notaris.

Dengan adanya kode etik kepercayaan masyarakat akan suatu profesi dapat diperkuat, karena setiap klien mempunyai kepastian bahwa kepentingannya akan terjamin. Kode etik profesi juga penting sebagai sarana *control social*.

Kode etik adalah nilai-nilai dan norma-norma moral yang wajib diperhatikan dan dijalankan oleh profesional hukum.⁴⁷

Agar kode etik profesi dapat berfungsi sebagaimana mestinya maka paling tidak ada dua syarat yang mesti dipenuhi. Pertama, kode etik itu harus

⁴⁷ Bertens, op.cit., hal. 113.

dibuat oleh profesi itu sendiri. Kode etik tidak akan efektif, kalau diterima begitu saja dari atas, dari instansi pemerintah atau instansi lain, karena tidak akan dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam kalangan profesi itu sendiri. Kedua, agar kode etik berhasil dengan baik adalah bahwa pelaksanaannya diawasi terus-menerus.⁴⁸

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum adalah merupakan salah satu organ Negara yang mendapat amanat dari sebagian tugas dan kewenangan Negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dan tanggung jawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan.

Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang dan masyarakat, untuk itulah seorang Notaris bertanggungjawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya. Selain dari adanya tanggung jawab dan etika profesi, adanya integritas dan moral yang baik merupakan persyaratan penting yang harus dimiliki oleh seorang Notaris.

Oleh karena itu Notaris harus senantiasa menjalankan jabatannya menurut Kode Etik Notaris yang ditetapkan dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia yang telah mengatur mengenai kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris dalam menegakan Kode Etik Notaris dan mematuhi Undang-Undang yang mengatur tentang jabatan Notaris yaitu Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kode Etik Notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "perkumpulan" berdasar keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para pejabat sementara notaris, notaris pengganti dan notaris pengganti khusus.⁴⁹

⁴⁸ Ibid., hal.282-283.

⁴⁹ Kode Etik Notaris INI bab I, pasal 1, hal.1.

Organisasi profesi mempunyai peranan yang besar dalam mengarahkan perilaku anggotanya untuk mematuhi nilai-nilai etis oleh karena itu kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005 telah menetapkan kode etik Ikatan Notaris Indonesia mengenai kewajiban, larangan dan pengecualian bagi Notaris dalam bab III yang berbunyi sebagai berikut:

2.5.1 KEWAJIBAN

Pasal 3 Kode Etik Notaris mengatur mengenai kewajiban Notaris. Seorang Notaris mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.

Seorang Notaris harus mempunyai moral, akhlak serta kepribadian yang baik, karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara di bidang Hukum Privat, merupakan jabatan kepercayaan dan jabatan terhormat.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
 - a. Notaris harus menyadari bahwa perilaku diri dapat mempengaruhi jabatan yang diembannya.
 - b. Harkat dan martabat merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari jabatan.
3. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan.
 - a. Sebagai anggota yang merupakan bagian dari perkumpulan, maka seorang Notaris harus dapat menjaga kehormatan perkumpulan.
 - b. Kehormatan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
 - a. Jujur terhadap diri sendiri, terhadap klien dan terhadap profesi.
 - b. Mandiri dalam arti dapat menyelenggarakan kantor sendiri, tidak bergantung pada orang atau pihak lain serta tidak menggunakan jasa pihak lain yang dapat mengganggu kemandiriannya
 - c. Tidak berpihak berarti tidak membela/menggantungkan salah satu pihak dan selalu bertindak untuk kebenaran dan keadilan.

- d. Penuh rasa tanggung jawab dalam arti selalu dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya, akta yang dibuatnya dan bertanggung jawab terhadap kepercayaan yang diembannya.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan
 - a. Menyadari Ilmu selalu berkembang.
 - b. Hukum tumbuh dan berkembang bersama dengan perkembangan masyarakat.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.

Notaris diangkat bukan untuk kepentingan individu Notaris, jabatan Notaris adalah jabatan pengabdian, oleh karena itu Notaris harus selalu mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara.
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Hal tersebut merupakan salah satu bentuk kepedulian (rasa sosial) Notaris terhadap lingkungannya dan merupakan bentuk pengabdian Notaris terhadap masyarakat, Bangsa dan Negara.
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
 - a. Notaris tidak boleh membuka kantor cabang, kantor tersebut harus benar-benar menjadi tempat ia menyelenggarakan kantornya.
 - b. Kantor Notaris dan PPAT harus berada di satu kantor.
9. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran, yaitu 100 cm x 40 cm; 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat:
 - a. Nama lengkap dan gelar yang sah;
 - b. Tanggal dan Nomor Surat Keputusan;
 - c. Tempat kedudukan;
 - d. Alamat kantor dan Nomor telepon/fax.

- e. Papan nama bagi kantor Notaris adalah Papan Jabatan yang dapat menunjukkan kepada masyarakat bahwa di tempat tersebut ada Kantor Notaris, bukan tempat promosi.
 - f. Papan jabatan tidak boleh bertendensi promosi seperti jumlah lebih dari satu atau ukuran tidak sesuai dengan standar.
10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan.
- a. Aktivitas dalam berorganisasi dianggap dapat menumbuhkembangkan rasa persaudaraan profesi.
 - b. Mematuhi dan melaksanakan keputusan organisasi adalah keharusan yang merupakan tindak lanjut dari kesadaran dan kemauan untuk bersatu dan bersama.
11. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
- Memenuhi kewajiban finansial adalah bagian dari kebersamaan untuk menanggung biaya organisasi secara bersama dan tidak membebankan pada salah seorang atau sebagian orang.
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
- Meringankan beban ahli waris rekan seprofesi merupakan wujud kepedulian dan rasa kasih antar rekan.
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan. Hal tersebut adalah untuk menghindari persaingan tidak sehat, menciptakan peluang yang sama dan mengupayakan kesejahteraan bagi seluruh Notaris.
14. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
- a. Akta dibuat dan diselesaikan di Kantor Notaris, diluar kantor pada dasarnya merupakan pengecualian.
 - b. Di luar kantor harus dilakukan dengan tetap mengingat Notaris hanya boleh mempunyai satu kantor.

15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
 - a. Dalam berhubungan antar sesama rekan dilakukan dengan sikap dan perilaku yang baik dengan saling menghormati dan menghargai atas dasar saling bantu membantu.
 - b. Tidak boleh saling menjelekkkan apalagi dihadapan klien.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.

Memperlakukan dengan baik harus diartikan tidak saja Notaris bersikap baik tetapi juga tidak membuat pembedaan atas dasar suku, ras, agama serta status sosial dan keuangan.
17. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan anlara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, Isi Sumpah Jabatan Notaris, Anggaran Dasar dan Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

2.5.2 LARANGAN

Pasal 4 Kode Etik Notaris mengatur mengenai larangan. Larangan tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang maupun kantor perwakilan.
 - a. Larangan ini diatur pula dalam Pasal 19 Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga pasal ini dapat diartikan pula sebagai penjabaran Undang-Undang Jabatan Notaris.
 - b. Mempunyai satu kantor harus diartikan termasuk kantor PPAT
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi "Notaris/Kantor Notaris" di luar lingkungan kantor.

Larangan ini berkaitan dengan kewajiban yang terdapat dalam Pasal 3 ayat (9) Kode Etik Notaris sehingga tindakannya dapat dianggap sebagai pelanggaran atas kewajibannya.

3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya. menggunakan sarana media cetak dan atau elektronik dalam bentuk iklan, ucapan selamat, ucapan bela sungkawa, ucapan terima kasih, kegiatan pemasaran, kegiatan sponsor baik dalam bidang sosial, keagamaan maupun olah raga.

Larangan ini merupakan konsekuensi logis dari kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum dan bukan sebagai Pengusaha/Kantor Badan Jasa sehingga publikasi/promosi tidak dapat dibenarkan.

4. Bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakikatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.

Notaris adalah Pejabat Umum dan apa yang dilakukan merupakan pekerjaan jabatan dan bukan dengan tujuan pencarian uang atau keuntungan sehingga penggunaan biro jasa/orang/badan hukum sebagai perantara pada hakikatnya merupakan tindakan pengusaha dalam pencarian keuntungan yang tidak sesuai dengan kedudukan peran dan fungsi Notaris.

5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah disiapkan oleh pihak lain.

Jabatan Notaris harus mandiri. jujur dan tidak berpihak sehingga pembuatan minuta yang telah dipersiapkan oleh pihak lain tidak memenuhi kewajiban Notaris yang terdapat dalam Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris.

6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani.

Penandatanganan akta Notaris merupakan bagian dari keharusan agar akta tersebut dikalakan sebagai akta otentik. Selain hal tersebut, Notaris menjamin kepastian tanggal penandatanganan.

7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.

Berperilaku baik dan menjaga hubungan baik dengan sesama rekan diwujudkan antara lain dengan tidak melakukan upaya baik langsung maupun tidak langsung mengambil klien rekan.

8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.

Pada dasarnya setiap pembuatan akta harus dilakukan dengan tanpa adanya paksaan dari siapapun termasuk dari Notaris. Kebebasan membuat akta merupakan hak dari klien itu.

9. Melakukan usaha-usaha baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.

Persaingan yang tidak sehat merupakan pelanggaran terhadap Kode Etik sehingga upaya yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung harus dianggap sebagai pelanggaran Kode Etik.

10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dengan jumlah lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan.

Penetapan honor yang lebih rendah dianggap telah melakukan persaingan yang tidak sehat yang dilakukan melalui penetapan honor.

11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.

Mengambil karyawan rekan Notaris dianggap sebagai tindakan tidak terpuji yang dapat mengganggu jalannya kantor Rekan Notaris.

12. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya.

Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.

13. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.

Notaris wajib memperlakukan rekan Notaris sebagai keluarga seprofesi, sehingga diantara sesama rekan Notaris harus saling menghormati, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.

14. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mencantumkan gelar yang tidak sah merupakan tindak pidana, sehingga Notaris dilarang menggunakan gelar-gelar tidak sah yang dapat merugikan masyarakat dan Notaris itu sendiri.

15. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris; Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris; Isi Sumpah Jabatan Notaris; Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang sudah ditetapkan organisasi Ikatan Notaris Indonesia yang tidak boleh dilakukan anggota.

2.5.3 PENGECUALIAN

Pasal 5 Kode Etik Notaris mengatur mengenai hal-hal yang merupakan pengecualian, sehingga tidak termasuk pelanggaran. Hal tersebut meliputi:

1. Memberikan ucapan selamat. ucapan duka cita dengan menggunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja.
 - a. Yang dibolehkan sebagai pribadi dan tidak dalam jabatan.
 - b. Tidak dimaksudkan sebagai promosi tetapi upaya menunjukkan kepedulian sosial dalam pergaulan.
2. Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex yang diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya.

Hal tersebut dianggap tidak lagi sebagai media promosi tetapi lebih bersitat pemberitahuan.

3. Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam tanpa mencantumkan nama Notaris dalam radius maksimal 100 meter dari kantor Notaris. Dipergunakan sebagai papan petunjuk bukan papan promosi.

2.5.4 SANKSI

Pasal 6 mengatur mengenai sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran Kode Etik Notaris. Hal tersebut meliputi:

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa :
 - a. Teguran;
 - b. Peringatan;
 - c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
 - d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.
2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

B. ANALISIS KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. No. 211 K/Pdt/2006

a). KASUS POSISI :

Tuan Novianto Xaverius Palenkahu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Tuan Amang Suratman Umar dan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rachman Arie Soetardjo, SH selaku tergugat I dan II, serta Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat.

Dalam Gugatannya, penggugat menyatakan bahwa pada awalnya tergugat I membantu penggugat memberikan pinjaman uang kepada penggugat, uang

mana dibutuhkan penggugat untuk mengurus proses sengketa kepemilikan tanah di Pengadilan melawan William Tenges.

Total pinjaman uang yang diberikan tergugat I kepada penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterimanya dengan cara dicicil sebanyak 20 (dua puluh) kali dalam waktu 10 (sepuluh) bulan.

Namun kemudian hubungan baik tergugat I dengan Penggugat tidak berlangsung lama. Tergugat kemudian meminta pengembalian uangnya dari tergugat. Penggugat tidak dapat memenuhi permintaan pengembalian uang pinjaman dari tergugat tersebut. Sebagai jalan keluar penggugat dan tergugat sepakat bahwa pinjaman uang tergugat kepada penggugat dianggap sebagai uang muka jual beli tanah milik penggugat. Secara lisan, penggugat dan tergugat I sepakat bahwa sisa uang jual beli akan terus dikucurkan oleh tergugat I sampai sengketa atas kepemilikan tanah tersebut selesai. Sebagai bentuk komitmen antara penggugat dan tergugat I, diadakanlah penandatanganan blanko (kosong) akta akta yang berupa Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Perikatan Jual Beli (APKB), penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan di rumah tergugat I dan tidak dihadapan Notaris ataupun PPAT. Akta-akta yang ditandatangani tersebut berupa:

- a. Akta Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996 sebidang tanah milik adat girik No.1262, persil No.29 luas 2.828.142 ;
- b. Akta Perikatan Jual Beli No.38 tanggal 12 September 1996 sebidang tanah milik luas 778 M2 Hak Milik No.438/Pela, terletak di Kelurahan Pela, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
- c. Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 sebidang tanah bekas Hak Milik Adat seluas 2.828 M2, terletak di Kelurahan Pela, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
- d. Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan Kelurahan Pela seluas 778 M2 gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 ;
- e. Akta Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat oleh Tergugat II sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, Mampang

Prapatan, Jakarta Selatan, gambar situasi No.10/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M²;

Namun setelah dilakukan penandatanganan oleh Penggugat ternyata Tergugat I ingkar janji, dia tidak lagi membantu dana-dana yang dibutuhkan oleh Penggugat dan bahkan tidak lagi dapat ditemui, meski telah dilakukan upaya pencarian oleh Penggugat.

Setelah perkara sengketa hak antara penggugat dengan William Tenges selesai, yang dimenangkan oleh penggugat di Pengadilan, penggugat mengajukan permohonan Sertifikat pada Badan Pertanahan Jakarta Selatan atas sebidang tanah di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan dengan dasar kepemilikannya yang sah (surat Girik, dll). Namun ternyata Tergugat I pun juga mengajukan permohonan Sertifikat yang sama pada Badan Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) atas sebidang tanah yang sama pula yang berlokasi di Jl.Bangka Raya No.10 dengan dasar APJB yang telah disahkan Notaris, yang notabene sebelumnya adalah blanko APJB kosong yang pernah ditandatangani oleh Penggugat.

Kantor Wilayah (Kanwil) Pertanahan Propinsi DKI Jakarta telah membuat surat rekomendasi/instruksi kepada Badan/Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) yang isinya antara lain : merekomendasikan untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat dan bukan atas nama Tergugat I. Namun walau telah beberapa kali menghadap para Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) oleh pihak Penggugat untuk meminta sertifikat dimaksud dan diyakini telah selesai/terbit, ternyata tidak dapat dipenuhi oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dengan alasan yang tidak jelas dan tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli No.37 dan No.38 tanggal 12 September 1996, Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998,

Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akta Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan menerbitkan tanah dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yang terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jakarta Selatan ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;
8. Atau Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) atas dalil-dalil yang pada intinya sebagai berikut :

Tergugat I membantah dalil-dalil penggugat. Bantahan tergugat pada intinya menyatakan :

- Bahwa pada tanggal 12 September 1996 Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi, telah menandatangani Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 37 atas sebidang tanah milik adat girik C.1262, persil No.29 Blok D.II, berikut yang diperoleh Pihak Pertama, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 1994 No.244/Mampang Prapatan/1994, dibuat dihadapan Haji Muhammad Koesnanto, Sarjana Hukum, Camat Kepala Kecamatan Mampang Prapatan. Bahwa selanjutnya harganya telah

dibayar lunas pada tanggal 9 Desember 1997 sebesar Rp.933.600.000,- (sembilan ratus tiga puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah).

- Bahwa pada tanggal 12 September 1996 Penggugat rekompensi dengan Tergugat rekompensi dan Nyonya Joice Evalina Lumanauw (isteri Tergugat rekompensi) telah menandatangani Akta No.38 dihadapan Ny.Rahman Arie Soetardjo, SH., Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela seluas 778 M2, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14-03-1981 No.16/764/1981,
- Bahwa pada tanggal 5 Januari 1998 Penggugat rekompensi dan Tergugat rekompensi dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Akta No.8 atas sebidang tanah bekas milik adat girik C.1262, persil No.29 Blok D.II, dengan luas 2.828 M2, yang dilakukan dihadapan Ny.Rahman Arie Soetardjo, SH., Notaris di Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 21 Maret 1997 Penggugat rekompensi dan Tergugat rekompensi dengan dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Perikatan Untuk Jual Beli No.34 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, luas 778 M2, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.10/764/1981,
- Bahwa pada tanggal 9 Desember 1997 Penggugat rekompensi dan Tergugat rekompensi dengan dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Akta No.230/Mp.Prapatan/1997 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.10/764/1981 dengan harga Rp.417.786.000,- (empat ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Dalam eksepsinya tergugat I menyatakan :

- Obyek tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal 20 Juli 2001 No.73/B/2001/PT-TUN-JKT jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 19 Nopember 2000 No.107/G.TUN/2000/PTUN-JKT, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian memenuhi unsur *Ne bis in idem* dan karenanya mohon gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menurut Penggugat tergugat I, akta-akta tersebut diatas merupakan akta otentik, yang ditandatangani secara sah dan dihadapan Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga akta-akta tersebut merupakan Undang-Undang bagi Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi serta Nyonya Joice Evalina Lumanauw, sebagai isteri Tergugat rekonsensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sehingga dengan demikian Berdasarkan akta-akta tersebut diatas, maka tanah milik adat girik C.1262, persil 29 Blok D.II, seluas 2.828 M2 dan No.438/Pela, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.16/764/1981 luas 778 M2 sah milik Penggugat rekonsensi dan menolak gugatan Tergugat rekonsensi seluruhnya ;

Dalam Gugatan Rekonsensi, penggugat Rekonsensi/Tergugat I memohon agar pengadilan :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah milik adat girik C.1262, persil 29 Blok D.II, adalah milik Penggugat rekonsensi ;
3. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat rekonsensi seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat rekonsensi membayar biaya perkara ;
5. Apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 September 2003, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

3. Menyatakan bahwa akta Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996, Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akta Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan memberikan kepada Penggugat sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi/ Tergugat I konsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam konsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 269.000,- (dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Dalam tingkat Banding, Pengadilan Tinggi Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dan selanjutnya memenangkan Tergugat I dengan mengabulkan gugatan Pembanding I/Tergugat I konsensi/ Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya ;

Dalam Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung kemudian Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi No. 312/Pdt/2004/PT.DKI., tanggal 04 Nopember 2004 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 September 2003 dan mengadili sendiri perkara tersebut.

Dalam putusannya, Mahkamah Agung :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa akta Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996, Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akta Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan memberikan kepada Penggugat sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi/ Tergugat I konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Termohon Kasasi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

b). ANALISIS PUTUSAN

Dari Putusan Perkara No. No. 211 K/Pdt/2006 Mahkamah Agung menyatakan bahwa tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan Mahkamah Agung menyatakan batal demi hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum terhadap akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH.

Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya tidak menjabarkan pertimbangannya yang menjadi dasar menyatakan bahwa tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun memberi pertimbangan dalam menyatakan bahwa akta perikatan jual beli dan akta jual beli batal demi hukum. Hal ini bisa dimaklumi, karena dalam Kasasi, Hakim Agung hanya melihat penerapan hukumnya tidak masuk lagi dalam materi perkara. Dalam pertimbangannya menyatakan akta-akta tersebut batal demi hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum, Mahkamah Agung mendasarkan pertimbangannya pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam melihat kedua jenis akta tersebut. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

Untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal

Keempat unsur sahnya perjanjian sebagaimana disebut di atas kemudian digolongkan ke dalam dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif). Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut di atas menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian itu diancam dengan kebatalan. Baik dalam

bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif).

Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menilai bahwa terhadap akta perikatan jual beli dan akta jual beli tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif sekaligus. Akta perikatan jual beli dan akta jual beli tidak memenuhi syarat subjektif karena tidak terpenuhinya kecakapan salah satu pihak dalam perjanjian. Pihak penjual dalam kedua jenis akta tersebut (penggugat dalam perkara) menurut Mahkamah Agung tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, karena adanya surat keterangan dokter yang menyatakan pihak menderita penyakit dengan diagnosa reaksi depresi.

Menurut penulis, adanya penyakit diagnosa reaksi depresi yang dialami oleh salah satu pihak dalam perjanjian (dalam hal ini penggugat) menyebabkan penggugat tidak bebas menyatakan kehendaknya dalam perjanjian. Perjanjian yang sah harus disepakati secara bebas oleh kedua belah pihak. Dalam hukum perjanjian, ada tiga sebab sebuah perjanjian dibuat secara tidak bebas yaitu adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Orang yang diagnosa reaksi depresi bisa menyebabkan orang tersebut tidak bebas dari tekanan psikis yang datang dari dalam maupun luar dirinya, yang menyebabkan dirinya tidak cakap membuat perjanjian.

Akta Perikatan Jual Beli menurut Mahkamah Agung juga tidak memenuhi unsur obyektif pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Mahkamah Agung berpendapat bahwa perjanjian itu tidak memenuhi sebab yang halal, karena pihak pembeli (tergugat I) memiliki maksud yang tidak baik. Tergugat I belum melunasi harga jual beli, tetapi sudah menyuruh penggugat untuk menandatangani akta jual beli. Akta jual beli pada dasarnya mensyaratkan terlunasinya harga jual beli. Dengan sudah dimilikinya akta jual beli sebagai dasar peralihan hak dan bukti permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan, tergugat I kemudian tidak pernah melunasi harga jual beli kepada penggugat.

Dalam analisis ini, penulis akan menganalisis perkara ini dengan menganalisa terlebih dahulu perbuatan melawan hukum yang didalilkan penggugat telah dilakukan oleh Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH, setelah itu penulis akan menganalisis gugatan batal demi hukum dan atau tidak mempunyai

kekuatan hukum terhadap akta-akta perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH.

Analisa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris harus dapat dibuktikan terlebih dahulu, baru kemudian keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dapat dimintakan pembatalan atau batal demi hukum.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :

1. Perbuatan tersebut melawan hukum;
2. Harus ada kesalahan pada pelaku;
3. Harus ada kerugian (*schade*);
4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Sedangkan syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- a. harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (*schuld*).

Dari syarat-syarat suatu perbuatan melawan hukum tersebut, maka akan dianalisis apakah Rachman Arie Soetardjo, SH selaku Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum.

(1) Adanya suatu perbuatan,

Perbuatan tersebut adalah perbuatan akta. Rachman Arie Soetardjo, SH selaku Notaris telah ternyata ada melakukan perbuatan membuat akta-akta yaitu akta Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996,

Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997. Pembuktian adanya perbuatan pembuatan akta tersebut dapat dilihat dari buku repertorium akta Notaris bersangkutan dan dalam bundel protokol akta notaris. Keberadaan salinan akta perikatan jual beli di tangan tergugat, membuktikan bahwa benar pembuatan akta tersebut ada.

(2) perbuatan tersebut melawan hukum;

Kategori suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian

Sebagaimana disebut diatas perbuatan yang dimaksud disini adalah pembuatan akta. Yaitu akta Perikatan Jual Beli. Maka analisis perbuatan melawan hukum terhadap pembuatan akta perikatan jual beli akan dianalisis dengan melihat syarat perbuatan hukum dalam poin (1) di atas, yaitu dengan menganalisa perbuatan pembuatan akta perikatan jual beli dengan membandingkannya dengan kewajiban hukum Notaris. Sebagai Pejabat Umum, Notaris dalam pembuatan akta harus tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan jabatannya maupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur objek dalam perjanjian yang terdapat dalam akta tersebut.

Maka dengan demikian Notaris dalam membuat akta-akta yang dimaksud harus tunduk dan mengindahkan ketentuan yang terdapat dalam :

1. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 No.3) juncto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Kode Etik Notaris.

A. Analisis kewajiban hukum Notaris.

Kewajiban Notaris secara eksplisit diatur dalam Pasal 17, Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengatur bahwa kewajiban Notaris diantaranya adalah bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 16 ayat (8) mengatur bahwa jika ketentuan dalam pasal tersebut tidak dipenuhi, termasuk tentang ketentuan pembacaan akta, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yang kemudian dalam Undang-undang Jabatan Notaris diatur lebih lanjut dalam Pasal 84 tentang akibat terhadap akta Notaris yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-undang yaitu menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum.

Baik dalam P.J.N juncto Undang-Undang Jabatan Notaris dengan jelas mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang tidak diperbolehkan dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta, yang jika dilanggar akan menyebabkan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, akan tetapi dalam P.J.N juncto Undang-Undang Jabatan Notaris tidak dengan tegas mengatur dengan jelas ketentuan yang menyebabkan suatu akta menjadi batal demi hukum.

Batalnya demi hukum suatu akta dengan demikian harus dilihat kembali dengan menggunakan analisa keabsahan suatu perjanjian dalam akta itu menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1320 mensyaratkan adanya syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian. Syarat subjektif meliputi unsur kesepakatan dan kecakapan. Tidak dipenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

Syarat objektif meliputi mengenai hal tertentu dan causa yang halal. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku terhadap Notaris maka terhadap akta Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996, Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dapat dianalisis sebagai berikut :

- akta-akta tersebut ditandatangani tidak dihadapan Notaris dan saat penandatanganan akta-akta tersebut masih berupa blangko kosong. Hal tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum Notaris yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengharuskan Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Dengan demikian, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta perikatan jual beli tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- Penulis sependapat dengan pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan pada Pengadilan Tinggi Banding telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa Surat Keterangan Dokter Rumah Sakit Tebet tanggal 24 Maret 2001 tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut dalam Akta-Akta Perikatan Jual Beli). Mahkamah Agung berpendapat bahwa seharusnya dalam pertimbangannya tersebut Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banding memandang bukti surat keterangan Dokter tersebut tidak semata-mata dari segi fisik suratnya saja, melainkan harus mempertimbangkan bahwa materi atau isi surat keterangan tersebut dibuat oleh ahli dibidang kedokteran yang menerangkan kondisi kesehatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi yang tidak memungkinkan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum.
- Penulis juga sependapat dengan pertimbangan Mahkamah Agung yang berpendapat bahwa menurut hukum, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sebab yang halal (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Bahwa pada saat Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi menanda tangani blanko-blanko kosong tersebut yang kemudian diketahui sebagai Akta Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996 dan Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 atas sebidang tanah bekas Milik Adat girik No.1262, persil No.29 Blok D.II seluas 2.828 M2, adalah sebelumnya tidak diketahui oleh

Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi. Bahwa pada akhirnya Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi mengetahui blanko-blanko tersebut adalah dijadikan sebagai akta-akta dimaksud adalah adanya tipu muslihat dari Termohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi. Menurut Mahkamah Agung bahwa dengan hal tersebut di atas telah ternyata ketentuan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi oleh Tergugat I sebagai sahnya suatu perikatan, karena ada sebab yang tidak halal telah dilakukan oleh Tergugat I dalam perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I in casu sebagai berikut :

- a. Bahwa telah terkandung niat tidak baik dari Tergugat I untuk tidak melunasi sama sekali harga tanah, dimana setelah membayar sebagian kecil dari harga tanah sengketa Tergugat I menghilang, sulit untuk dihubungi karena Tergugat merasa sudah kuat, karena telah memiliki tanda tangan Penggugat dalam blanko akta perikatan jual beli;
- b. Bahwa adalah tidak masuk akal dalam logika hukum, bahwa tanah yang luasnya 2.828 M2 (girik C.1261) dan luas 778 M2 (SHM No.438/Pela) = luas 3.606 M2 dengan harga Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter = Rp. 4.328.200.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat seluruhnya, tanpa Tergugat I menerima sertifikat dari Penggugat, sebagai tanda bahwa seluruh urusan dengan tanah a quo telah selesai dan seluruh harga dibayar lunas dan sertifikat telah diterima dengan baik oleh Tergugat I, tetapi justru yang terjadi adalah bahwa pada tanggal 07 Agustus 2007, Tergugat I mengajukan sendiri permohonan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta, yang kemudian permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta ;

- (3) adanya kerugian bagi korban;

Perbuatan melawan hukum Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH yang telah membuat akta Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996,

Akta Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akta Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan dari akta-akta perikatan tersebut dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997, sehingga mendatangkan kerugian bagi penggugat. Kerugian tersebut diantaranya adanya kerugian material karena status kepemilikan penggugat atas hak atas tanah tersebut. Dengan berdasarkan akta-akta tersebut, tergugat I mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut, yang menyebabkan permohonan pendaftaran hak atas nama Penggugat tidak diproses di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Sehingga sampai dengan perkara ini selesai diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, penggugat belum dapat memperoleh bukti yuridis berupa sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal ini menyebabkan kerugian material bagi penggugat. Kerugian yang nyata berupa biaya yang harus dikeluarkan untuk proses peradilan, dan kerugian potensial berupa kerugian material karena hilangnya potensi keuntungan ekonomi yang seyogyanya bisa dinikmati penggugat jika perkara ini tidak terjadi.

- (4) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan dengan kerugian. Kerugian yang di alami tergugat seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Jika seandainya Tergugat II (Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH) tidak membuat akta-akta seperti disebut di atas, maka perkara ini tidak akan terjadi. Jika akta-akta tersebut tidak pernah dibuat, maka tidak ada alas hak bagi Tergugat I untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Jika permohonan hak atas tanah dari Tergugat I tidak ada, maka permohonan pendaftaran hak atas tanah dari penggugat tidak akan ditunda oleh Kantor Pertanahan. Dengan demikian, maka dapat dikatakan, jika Notaris Rachman Arie Soetardjo, SH tidak pernah membuat Akta Perikatan Jual Beli dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli tersebut, Penggugat akan memiliki bukti terkuat dan terpenuh atas hak tanah berupa sertipikat dari kantor pertanahan atas nama penggugat.

(5) adanya kesalahan (*schuld*).

Kesalahan dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat mencakup kesengajaan atau kelalai. Dalam konteks pembuatan akta perikatan jual beli, adanya gugatan bahwa akta-akta tersebut ditandatangani bukan di depan notaris dan masih dalam bentuk blangko kosong (hal ini diperkuat dengan keterangan saksi di persidangan yang menyatakan bahwa akta itu belum ada Nomor, dan tanggal saat ditandatangani) mengindikasikan bahwa terdapat kesalahan dalam pembuatan akta Notaris tersebut. Kesalahan ini makin menjadi, ketika kemudian akta-akta tersebut diberikan Nomor akta, diregister dalam buku akta Notaris tersebut. Akta-akta tersebut kemudian dijadikan oleh salah satu pihak sebagai dasar permohonan pendaftaran peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional. Dari fakta ini, maka Notaris yang bersangkutan telah melakukan kesalahan berkelanjutan, yaitu dengan memberikan blangko akta kepada kliennya, dan menyerahkan proses penandatanganan akta di antara para pihak, diluar kehadiran Notaris yang bersangkutan, dan selanjutnya Notaris memproses akta-akta tersebut menjadi seakan-akan menjadi akta yang dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapannya.

C. Sanksi hukum bagi Notaris.

Adapun Notaris selaku Tergugat II tersebut telah dinyatakan bersalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan dalam tingkat kasasi berdasarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni Putusan Mahkamah Agung No. 211K/Pdt/2006, selain itu Notaris tersebut bisa juga dikenakan sanksi yaitu :

1. Sanksi Perdata.

Dalam Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga serta denda.

2. Sanksi Pidana.

Notaris tersebut bisa dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.

3. Sanksi Administratif.

Organisasi Notaris dapat menjatuhkan sanksi baginya karena telah melanggar Pasal 85 Undang-Undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris, maka organisasi profesi dalam hal ini pengurus pusat wajib memecat sementara sebagai anggota organisasi disertai usul kepada Kongres agar anggota tersebut dipecat dari anggota organisasi sebagaimana ditentukan Pasal 13 Kode Etik Notaris, sanksi ini wajib diberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan disertai tembusan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk proses lebih lanjut, yaitu keputusan dari Majelis Pengawas Daerah yang dapat banding ke Majelis Pengawas Tingkat Wilayah dan tertinggi di Tingkat Pusat yang putusannya bersifat final. Adapun putusan yang telah final berupa pemberhentian sementara dan diikuti dengan permohonan pemberhentian dengan tidak hormat Notaris dalam menjalankan jabatannya kepada Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia. Dengan demikian, Tergugat II berdasarkan Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris bisa dikenakan sanksi pemecatan dari organisasi profesinya.

BAB 3

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

Berdasarkan dari uraian-uraian yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan akta Notaris yang dibagi dalam 2 (dua) golongan, prosedur pembuatannya yaitu :

i) Akta Relas.

- a) Akta ini menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris pada saat itu.
- b) Untuk akta ini tanda tangan tidak merupakan suatu keharusan. Walaupun para pihak tidak membubuhkan tandatangannya akta ini tetap otentik, karena akta ini dibuat dalam kewenangannya selaku Pejabat Umum dan akta tersebut tidak dapat digugat kecuali dinyatakan palsu.
- c) Notaris bertanggung jawab penuh akan kebenaran dari apa yang ditulisnya.
- d) Contoh Akta ini adalah Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Akta Pencatatan Budel, Akta Risalah Lelang dimana Notaris hadir sebagai Pejabat Lelang Kelas II.

ii) Akta Partij.

- a) Akta ini berisikan cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris. Hal ini memiliki arti semua yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak

lain kepada Notaris dan Notaris kemudian menyusun keterangan ataupun cerita dari para pihak ke dalam suatu akta.

- b) Setelah disusun ke dalam suatu akta, keterangan atau perbuatan hukum para pihak dibaca/dikonstantir oleh Notaris apakah benar akta tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak.
- c) Setelah dikonstantir, akta tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang merupakan salah satu syarat keotentitasan akta tersebut. Apabila salah satu pihak atau keduanya tidak dapat menandatangani, pada akhir akta harus memuat keterangan atau alasan mengapa para pihak atau para penghadap tidak dapat menandatangani akta tersebut yang disebut surogaat. Penandatanganan atau surogaat pada akta itu sendiri memiliki arti bahwa para pihak atau para penghadap telah membenarkan dan menyetujui atau sepakat terhadap apa yang termuat dalam akta dan penandatanganan tersebut harus dilakukan seketika itu juga.
- d) Contoh akta ini adalah akta pengikatan jual-beli, akta jual-beli, wasiat, kuasa, Pernyataan Keputusan Rapat dan lainnya.

Fungsi saksi dalam kedua akta ini yaitu untuk menyaksikan syarat-syarat formalitas pembuatan akta telah dipenuhi oleh Notaris atau belum sesuai dengan jenis/golongan akta yang dibuat.

2. Dalam Akta Partij ini jika dibuat tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris dalam Pasal 25 dan Pasal 28 menyebutkan akibat hukum dari akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 84 mengatur ada 2 (dua) akibat terhadap akta Notaris yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-undang yaitu menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Dan terkait kasus ini Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum dan atau tidak mempunyai

kekuatan hukum tetap. Keputusan mana telah sesuai dengan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris.

3. Sanksi hukum bagi Notaris yang melakukan pelanggaran yaitu :

a. Sanksi Perdata.

Dalam Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga serta denda.

b. Sanksi Pidana.

Notaris tersebut bisa dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan ancaman hukuman 6 (enam) tahun penjara.

c. Sanksi Administratif.

Organisasi Notaris dapat menjatuhkan sanksi baginya karena telah melanggar Pasal 85 Undang-Undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

3.2 SARAN

1. Notaris jangan mudah percaya dan mengikuti kemauan klien dalam suatu pembuatan akta-akta notariil.
2. Notaris diharapkan untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
3. Notaris hendaknya menjunjung tinggi harkat dan martabat serta kode etik profesi sehingga terhindar dari pelanggaran-pelanggaran yang dapat merugikan Notaris itu sendiri serta Organisasi Notaris.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Badruzaman, Mariam Darus, et.al., "*Kompilasi Hukum Perikatan*". Penerbit : PT. Citra Aditya Bakti. 2001.

Bartens, K. *Etika*. Cet. 3. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994.

Daliyo, J.B, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Prenhallindo, 2001.

Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2. Jakarta: Penerbit: Pradnya Paramita, 1982.

Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet. 2. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, 2005.

Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1996.

Hardiwardoyo, A. Purwa. *Moral dan Masalahnya*. Cet. 2. Jogyakarta: Kanisius, 2004

Kansil, Cristin S.T. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

Kanter, E.Y. *Etika Profesi Hukum; sebuah pendekatan Sosio-Religius*. Jakarta: Storia Grafika, 2001.

Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI), *Kode Etik Notaris*, Bandung, 27 Januari 2005.

Kie, Tan Thong. *Serba serbi praktek Notaris*. Cet. 1. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Kohar. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung; Penerbit Alumni, 1983.

Lotulung, Paulus Effendi, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Bagi Pemerintah – Seri ke 1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (edisi ke II dengan revisi)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Lubis, Suhrawardi K. 1994. *Etika Profesi Hukum*. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Muhammad, Abdulakadir. 1992. *Etika Profesi Hukum*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Notohamidjojo, O. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Cet. 1. Jakarta: BPK Gunung Mulia, 1975.

Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Keenambelas, Jakarta: Balai Pustaka, 1999.

Prodjodikoro, Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. 8. Bandung: Sumur Bandung, 1992

Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto. *Renungan Tentang Filsafat Hukum*. Penerbit Rajawali Jakarta. 1982

Rasjidi, Lili. 1984. *Filsafat Hukum, Apakah Hukum Itu*. Penerbit Remadja Karya, Jakarta.

Setiawan, “Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya dalam Yurisprudensi”, Reader III, Jilid I. 1991.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Cet. 8. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004.

Soemarjono, E. *Etika Profesi Hukum. Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*. Cet. 3, Jogjakarta: Kanisius, 1995.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXX, Jakarta: Intermasa, 2002.

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

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 tahun 2004. LN No.119 Tahun 2004 TLN No. 4432.

Indonesia. *Peraturan Jabatan Notaris*. Stbl. 1860 No. 3 tahun 1860.

Kitab Undang-Undang Hukum Pedata (*Burgelijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 34. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2005.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, oleh R. Soesilo, Bogor: Politea, 1996.

P U T U S A N

No. 211 K/Pdt/2006

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

NOVIANTO XAVERIUS PELENKAHU, bertempat tinggal di Jalan Bangka Raya No.41 Rt.011/Rw/011 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mirzairul Chaidir, SH., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Wisma Surya Kemang, lantai 2 Jalan Kemang Raya No.33 Jakarta Selatan ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **TUAN AMANG SURATMAN UMAR**, bertempat tinggal di Jalan Buaran Sakti Ujung Rt.007/Rw.012, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur ;
2. **RACHMAN ARIE SOETARDJO, S.H. Notaris/PPAT**, beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya 60-63 Blok D-4, Jakarta Barat ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/Pembanding ;

d a n :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN, berkantor di Trunojoyo No.1 Jakarta Selatan ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena dalam perjanjian disebutkan memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan objek dari gugatan ini yakni tanah berlokasi/terletak di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

2. Bahwa pada periode tahun 1997-2000 telah terjadi perkara peradilan baik perkara pidana maupun perdata di Pengadilan (PN. Jaksel) yang kemudian dilanjutkan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta (PT.DKI) hingga Mahkamah Agung (MA) atas 2 (dua) bidang tanah yang berlokasi di Jl.Bangka Raya No.10 dan 41 Jakarta Selatan, antara Tuan Novianto Xaverius Pelenkahu (Penggugat) melawan William Tenges (bukti P-1, P-2) ;
3. Bahwa dalam waktu/periode tertentu selama dalam perkara diatas Penggugat telah mengeluarkan biaya yang didapat atas bantuan (Back Up) dana dari Tergugat I sebesar ± Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterimanya dengan cara dicicil sebanyak 20 (dua puluh) kali dalam waktu 10 (sepuluh) bulan ;
4. Bahwa setelah mendapat bantuan dana tersebut, Penggugat dengan ancaman untuk segera mengembalikan dana-dana yang telah diterimanya tersebut kemudian diminta oleh Tergugat untuk menandatangani blanko (kosong) yang berupa : Akte Jual Beli (AJB) dan Akte Perikatan Jual Beli (APKB), yaitu ;
 - a. Akte Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996 sebidang tanah milik adat girik No.1262, persil No.29 luas 2.828.142 ;
 - b. Akte Perikatan Jual Beli No.38 tanggal 12 September 1996 sebidang tanah milik luas 778 M2 Hak Milik No.438/Pela, terletak di Kelurahan Pela, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
 - c. Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 sebidang tanah bekas Hak Milik Adat seluas 2.828 M2, terletak di Kelurahan Pela, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
 - d. Akte Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan Kelurahan Pela seluas 778 M2 gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 ;
 - e. Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat oleh Tergugat II sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, gambar situasi No.10/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2;
5. Bahwa dengan tidak dapatnya memenuhi permintaan Tergugat untuk mengembalikan dana-dana yang telah digunakannya dalam perkara maka tidak ada pilihan lain lagi bagi Penggugat yang pada akhirnya menandatangani blanko-blanko kosong (AJB & APJB) yang sebelumnya telah didahului kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat bahwa

Tergugat akan tetap dan terus membantu dana-dana lain yang dibutuhkan oleh Penggugat selama masa perkara dan setelah selesainya perkara, Tergugat berjanji akan melunasi pembayaran atas harga kedua bidang tanah diatas dengan sebelumnya melakukan pemotongan terlebih dahulu atas dana-dana yang telah diterima Penggugat sebelumnya ;

6. Bahwa kemudian karena telah adanya kesepakatan sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat tersebut diatas pelaksanaan penandatanganan dilakukan dengan cara dibawah tangan, tidak dihadapan Notaris PPAT melainkan dirumah/kediaman Tergugat di Buaran Klender, Jakarta Timur, maka Penggugat bersedia dan telah menanda tangani blanko-blanko (AJB & APJB) kosong dimaksud ;
7. Bahwa pada kenyataannya setelah dilakukan penandatanganan oleh Penggugat ternyata Tergugat ingkar janji, dia tidak lagi membantu dana-dana yang dibutuhkan oleh Penggugat dan bahkan tidak lagi dapat ditemui, meski telah dilakukan upaya pencarian oleh Penggugat ;
8. Bahwa dalam perkara peradilan perdata, pada tingkat MA telah memutuskan (terlampir), telah membatalkan putusan baik ditingkat PN maupun PT, yang artinya MA telah memenangkan perkara untuk Tuan Novianto Xaverius Pelenkahu, dengan menguatkan/mengembalikan kepemilikan atas kedua bidang tanah tersebut diatas (bukti P-2) ;
9. Bahwa pada perkara peradilan pidana Penggugat telah melaksanakan putusan PN Jaksel dan tidak melakukan hak bandingnya serta dalam putusannya (terlampir) Majelis Hakim juga telah mengembalikan serta menguatkan Hak Kepemilikan atas kedua bidang tanah diatas kemudian menyimpan/menyita seluruh berkas/dokumen yang dijadikan barang bukti selama perkara yang bukan menyatakan kepemilikan atas nama Penggugat dan kemudian dilampirkan pada berkas perkara ;
10. Bahwa kemudian setelah perkara selesai Penggugat mengajukan permohonan (terlampir) Sertifikat pada Badan Pertanahan Jakarta Selatan atas sebidang tanah di Jl. Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan dengan dasar kepemilikannya yang sah (surat Girik, dll) ;
11. Bahwa ternyata Tergugat I pun juga mengajukan permohonan Sertifikat yang sama pada Badan Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) atas sebidang tanah yang sama pula yang berlokasi di Jl. Bangka Raya No.10 dengan dasar APJB yang telah disahkan Notaris, yang notabene sebelumnya adalah blanko APJB kosong yang pernah ditandatangani oleh Penggugat dengan cara dibawah tangan tidak didepan Tergugat II. Bahwa

dengan demikian Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II membuat Akte Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996, Akte Perikatan Jual Beli No.38 tanggal 12 September 1996, Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998, Akte Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat oleh Tergugat II adalah tanpa dihadiri dan tanpa ditandatangani oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan produk-produk sebagaimana disebutkan diatas adalah cacat hukum ;

12. Bahwa Kantor Wilayah (Kanwil) Pertanahan Jati Baru telah membuat surat rekomendasi/instruksi (terlampir) kepada Badan/Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) yang isinya antara lain : merekomendasikan untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat dan bukan atas nama Tergugat I ;
13. Bahwa pada kenyataannya setelah beberapa kali menghadap para Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) oleh pihak Penggugat untuk meminta sertifikat dimaksud dan diyakini telah selesai/terbit, ternyata tidak dapat dipenuhi oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dengan alasan yang tidak jelas dan tidak dapat diterima ;
14. Bahwa berdasarkan fakta tersebut telah ternyata :
 - a. Bahwa berdasarkan putusan-putusan perkara baik perdata maupun pidana diatas, maka jelas-jelas yang berhak atas sebidang tanah diatas tidak ada pihak lain kecuali Penggugat ;
 - b. Bahwa berdasarkan putusan- putusan itu pula serta surat rekomendasi. Instruksi dari Kantor Wilayah (Kanwil) Pertanahan Jati Baru kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, maka hal tersebut pun jelas-jelas yang berhak atas sertifikat diatas adalah Penggugat dan bukan Tergugat I sehingga tidak ada alasan dalam bentuk apapun bagi Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) untuk tidak menyerahkan sertifikat dimaksud kepada Penggugat ;
 - c. Bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 tanggal 9 Desember 1997, Akte No.8 tanggal 5 Januari 1998 dan Akte Perikatan Jual Beli (APJB) No.37 tanggal 12 September 1996 dihadapan Tergugat II ;
15. Bahwa dari uraian tersebut diatas telah ternyata bahwa APJB No.230/Mp.Prapatan/1997 tanggal 9 Desember 1997, APJB No.37, 38 tanggal 12 September dan Akte tanggal 5 Juni 1998 No.8, dinilai cacat

hukum, oleh karena itu harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap ;

16. Bahwa perbuatan tergugat I yang menyodorkan blanko kosong untuk ditandatangani oleh Penggugat dan perbuatan Tergugat I menghalangi proses pensertifikatan tanah adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
17. Bahwa gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada verzet, banding maupun kasasi ;
18. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dipihak yang kalah harus dihukum untuk membayar perkara ini ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Akte Perikatan Jual Beli No.37 dan No.38 tanggal 12 September 1996, Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998, Akte Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan menerbitkan tanah dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yang terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jakarta Selatan ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Akte Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996, sebidang tanah milik adat girik No.1262, persil No.29 luas 2.828.M2 ;
- b. Akte Perikatan Untuk Jual Beli No.38 tanggal 12 September 1996 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela luas 778 M2 ;
- c. Akte Perikatan Untuk Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 atas sebidang tanah bekas Milik Adat seluas 2.828 M2 ;
- d. Akte Perikatan Untuk Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela seluas 778 M2, diuraikan pada gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 ;
- e. Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 tanggal 9-12-1997 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela luas 778 M2, GS No.10/764/1981 ;
2. Bahwa obyek tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal 20 Juli 2001 No.73/B/2001/PT-TUN-JKT jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 19 Nopember 2000 No.107/G.TUN/2000/PTUN-JKT, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian memenuhi unsur Ne bis in idem dan karenanya mohon gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dianggap sebagai juga dimaksudkan dalam bagian rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat rekonvensi/ Tergugat I konvensi menolak seluruh dalil Tergugat rekonvensi kecuali hal-hal yang diakuinya dengan tegas ;
3. Bahwa pada tanggal 12 September 1996 Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi, telah menandatangani Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 37 atas sebidang tanah milik adat girik C.1262, persil No.29 Blok D.II, berikut yang diperoleh Pihak Pertama, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 1994 No.244/Mampang Prapatan/1994, dibuat dihadapan Haji Muhammad Koesnanto, Sarjana Hukum, Camat Kepala Kecamatan Mampang Prapatan ;

Bahwa selanjutnya harganya telah dibayar lunas pada tanggal 9 Desember 1997 sebesar Rp.933.600.000,- (sembilan ratus tiga puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah), bukti T-I-II-1 ;

4. Bahwa pada tanggal 12 September 1996 Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi dan Nyonya Joice Evalina Lumanauw (isteri Tergugat rekonsensi) telah menandatangani Akte No.38 dihadapan Ny.Rahman Arie Soetardjo, SH., Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela seluas 778 M2, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14-03-1981 No.16/764/1981, hal mana sebagai ternyata dari T-I-II-2 ;
5. Bahwa pada tanggal 5 Januari 1998 Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Akte No.8 atas sebidang tanah bekas milik adat girik C.1262, persil No.29 Blok D.II, dengan luas 2.828 M2, yang dilakukan dihadapan Ny.Rahman Arie Soetardjo, SH., Notaris di Jakarta bukti T-I-II-3 ;
6. Bahwa pada tanggal 21 Maret 1997 Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi dengan dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Perikatan Untuk Jual Beli No.34 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela, luas 778 M2, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.10/764/1981, hal mana sebagai ternyata dari bukti T-I-II-4 ;
7. Bahwa pada tanggal 9 Desember 1997 Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi dengan dengan persetujuan isterinya telah menandatangani Akte No.230/Mp.Prapatan/1997 atas sebidang tanah Hak Milik No.438/Pela diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.10/764/1981 dengan harga Rp.417.786.000,- (empat ratus tujuh belas juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah) bukti T-I-II-5 ;

Bukti-bukti T-I-II-1, T-I-II-2, T-I-II-3, T-I-II-4, dan T-I-II-5 merupakan akte otentik, yang ditandatangani secara sah dan dihadapan Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga akte-akte tersebut merupakan Undang-Undang bagi Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi serta Nyonya Joice Evalina Lumanauw, sebagai isteri Tergugat rekonsensi, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia ;

Berdasarkan akte-akte tersebut diatas, maka tanah milik adat girik C.1262, persil 29 Blok D.II, seluas 2.828 M2 dan No.438/Pela, diuraikan pada gambar situasi tanggal 14 Maret 1981 No.16/764/1981 luas 778 M2 sah milik Penggugat rekonsensi dan menolak gugatan Tergugat rekonsensi seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini perkenannya memutuskan sebagai berikut :

I. **Dalam Konpensasi** :

A. **Dalam Eksepsi** :

- Mengabulkan eksepsi seluruhnya ;

B. **Dalam Pokok Perkara** :

1. Menolak gugatan seluruhnya ;
2. Biaya perkara menurut hukum ;

II. **Dalam Rekonpensasi** :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensasi seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah milik adat girik C.1262, persil 29 Blok D.II, seluas 2.828 M2 adalah milik Penggugat rekonpensasi ;
3. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat rekonpensasi seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Menghukum Tergugat rekonpensasi membayar biaya perkara ;
5. Apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 September 2003, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSASI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa akte Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996, Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akte Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka

Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan memberikan kepada Penggugat sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi/ Tergugat I konsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam konsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 269.000,- (dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 312/Pdt/2004/PT.DKI., tanggal 04 Nopember 2004, yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan dari Pembanding I, II semula Tergugat I, II konsensi/Penggugat rekonsensi tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 September 2003 No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konsensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Pembanding I, II dan Turut Pembading/Tergugat I, II konsensi/Penggugat rekonsensi dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat konsensi/Tergugat rekonsensi untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonsensi :

- Mengabulkan gugatan Pembanding I/Tergugat I konpensasi/ Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan tanah milik adat Girik C.1262, persil 29 Blok D.II, seluas 2.828 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan adalah syah milik Pembanding I/Tergugat I konpensasi/ Penggugat rekonsensi ;
- Menghukum Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Pembanding I/Tergugat I konpensasi/ Penggugat rekonsensi seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Juni 2005 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 10 Juni 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2005 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 14 Desember 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Desember 2005 ;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 8 paragraf 3 berhubungan keberatan tersebut didasarkan pada hal-hal dibawah ini :
 - a). Bukti P.18 yaitu Surat Keterangan Dokter Rumah Sakit Tebet tertanggal 24 Maret 2001 yang menerangkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi menderita penyakit dengan diagnosa reaksi depresi sejak Nopember 1996 sampai dengan Januari 1998 telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi adalah subyek hukum yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Karenanya tindakan Termohon Kasasi/Pembading I/ Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi yang tetap memaksakan kehendaknya agar Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi menandatangani blanko kosong yang kemudian diketahui blanko kosong dipergunakan oleh Termohon Kasasi/Pembading I/ Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi sebagai Akta Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996 dan Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 atas sebidang tanah bekas Milik Adat girik No.1262, persil No.29 Blok D.II seluas 2.828 M2 ketika Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi dalam keadaan depresi adalah cacat hukum dan tidak sah ;
 - b). Bahwa Majelis Hakim Pengadilan pada Pengadilan Tinggi Banding telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa Surat Keterangan Dokter Rumah Sakit Tebet tanggal 24 Maret 2001 (P.18) tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut dalam Akta-Akta Perikatan Jual Beli (bukti T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, dan T.I.II-5). Bahwa seharusnya dalam pertimbangannya tersebut Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banding memandang bukti surat keterangan Dokter tersebut tidak semata-mata dari segi fisik suratnya saja, melainkan harus mempertimbangkan bahwa materi atau isi surat keterangan tersebut dibuat oleh ahli dibidang kedokteran yang menerangkan kondisi kesehatan Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi yang tidak memungkinkan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum ;

Sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut ;

2. Bahwa menurut hukum, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sebab yang halal (Pasal 1320 KUH Perd). Bahwa pada saat Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi menanda tangani blanko-blanko kosong tersebut yang kemudian diketahui sebagai Akte Perikatan Jual Beli No.37 tanggal 12 September 1996 dan Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 5 Januari 1998 atas sebidang tanah bekas Milik Adat girik No.1262, persil No.29 Blok D.II seluas 2.828 M2, adalah sebelumnya tidak diketahui oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi. Bahwa pada akhirnya Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi mengetahui blanko-blanko tersebut adalah dijadikan sebagai akta-akta dimaksud adalah adanya tipu muslihat dari Termohon Kasasi/Pembading I/Tergugat I konpensi/Penggugat rekompensi ;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah keliru mengenai pertimbangannya pada halaman 11 paragraf 1 putusan Tingkat Banding yang menyatakan Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yang mendalilkan bahwa Pembanding I, II/ Tergugat I, II konpensi/ Penggugat rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi telah berhasil membuktikan Termohon Kasasi/Pembading I/Tergugat I konpensi/Penggugat rekompensi melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut :
 - a). Berdasarkan saksi Adrian C Wenas dan Djony Robert Poli yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat konpensi/ Tergugat rekompensi membuktikan bahwa saksi-saksi tersebut mendengar dan melihat bukti P-6 yaitu berupa AJB yang telah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi belum diberi nomor, tanggal dan tahun ;
 - b). Akta-akta sebagaimana bukti P-4, P-5, P-6, T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-3, T.I.II-4, T.I.II-5 dan T.I.II-6 ditandatangani ketika Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi dalam keadaan depresi dan tidak dihadapan Termohon Kasasi II/Pembading II/Tergugat II konpensi/Penggugat rekompensi, selain itu bukti P-6 ditandatangani ketika belum diberi nomor, tanggal dan tahun ;

- c). Termohon Kasasi/Pembading I/Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi menyodorkan akta-akta tersebut dalam bentuk blanko kosong untuk ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi. Dengan disodorkannya blanko kosong tersebut untuk ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi tanpa diberikannya penjelasan terlebih dahulu oleh Termohon Kasasi/ Pembading I/Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi mengenai peruntukannya, telah membuktikan bahwa adanya indikasi dari Termohon Kasasi/Pembading I/Tergugat I konpensasi/Penggugat rekompensi untuk mengelabui Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa terhadap alasan-alasan kassi ad.2 dan ad.3 dapat dibenarkan, karena Judex facti (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pembayaran oleh Tergugat I baru dilakukan sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara mencicil sebanyak 10 kali kepada Penggugat, kemudian Tergugat tidak membayar lagi karena sudah merasa memiliki tanda tangan Penggugat dalam Blanko Akta Jual Beli, yang selanjutnya digunakan sebagai bukti bahwa seolah-olah jual beli itu telah terjadi dan selesai ;
- Bahwa berdasarkan akta jual beli a quo Tergugat I mengajukan permohonan sertifikat kepada Kantor Badan Pertanahan Jakarta, akan tetapi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jakarta dan Badan Pertanahan Jakarta Selatan, justru merekomendasikan penerbitan sertifikat tanah a quo kepada Penggugat bukan kepada Tergugat I ;
- Bahwa telah ternyata ketentuan dari Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi oleh Tergugat I sebagai sahnya suatu perikatan, karena ada sebab yang tidak halal telah dilakukan oleh Tergugat I dalam perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I in casu sebagai berikut :
 1. Bahwa telah terkandung niat tidak baik dari Tergugat I untuk tidak melunasi sama sekali harga tanah, dimana setelah membayar sebagian kecil dari harga tanah sengketa Tergugat I menghilang,

sulit untuk dihubungi karena Tergugat merasa sudah kuat, karena telah memiliki tanda tangan Penggugat dalam blanko akta jual beli;

2. Bahwa adalah tidak masuk akal dalam logika hukum, bahwa tanah yang luasnya 2.828 M² (girik C.1261) dan luas 778 M² (SHM No.438/Pela) = luas 3.606 M² dengan harga Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter = Rp. 4.328.200.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat seluruhnya, tanpa Tergugat I menerima sertifikat dari Penggugat, sebagai tanda bahwa seluruh urusan dengan tanah a quo telah selesai dan seluruh harga dibayar lunas dan sertifikat telah diterima dengan baik oleh Tergugat I, tetapi justru yang terjadi adalah bahwa pada tanggal 07 Agustus 2007, Tergugat I mengajukan sendiri permohonan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta, yang kemudian permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Novianto Xaverius Pelenkahu dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 312/Pdt/2004/PT.DKI., tanggal 04 Nopember 2004 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 September 2003 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NOVIANTO XAVERIUS PELENKAHU** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi No. 312/Pdt/2004/PT.DKI., tanggal 04 Nopember 2004 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 619/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., tanggal 04 September 2003 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa akte Perikatan Jual Beli No.37 dan 38 tanggal 12 September 1996, Akte Perikatan Jual Beli No.8 tanggal 8 Januari 1998, Akte Perikatan Jual Beli No.34 tanggal 21 Maret 1997 dan Akte Jual Beli No.230/Mp.Prapatan/1997 kesemuanya dibuat dihadapan PPAT Rachman Arie Soetardjo, SH., di Jakarta batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah milik Girik C No.1262, persil No.29 luas 2.828 M2 terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.438/Pela, gambar situasi No.16/764/1981 tanggal 14 Maret 1981 seluas 778 M2 terletak di Kelurahan Pela, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses dan memberikan kepada Penggugat sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu terletak di Jl.Bangka Raya No.10 Jakarta Selatan, sesuai dengan rekomendasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi/ Tergugat I konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Termohon Kasasi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 15 Maret 2007**, oleh German Hoediarso, S.H. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soedarno, S.H, dan Timur P.Manurung, S.H, Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari Jumat, tanggal 16 Maret 2007** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Soedarno, S.H, dan Timur P.Manurung, S.H, sebagai Hakim-Hakim Anggota dan Agus Suwargi, S.H, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
 2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
 3. Administrasi kasasi....Rp. 493.000,-
 - Jumlah.....Rp. 500.000,-
- =====