

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor  
534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)**

**TESIS**

**DANIETA YULINDA**

**0906497645**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor  
534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

**DANIETA YULINDA**

**0906497645**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Danieta Yulinda

NPM : 0906497645

Tanda Tangan :



Tanggal : 19 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Danieta Yulinda  
NPM : 0906497645  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul Skripsi : Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap  
Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor  
534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember  
2008)

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah S.H.

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

Penguj : Darwani Sidi Bakaroesdin S.H. (

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya kepada Allah SWT yang karena atas segala berkah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, yang diberi judul : “ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)”.

Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan 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 dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

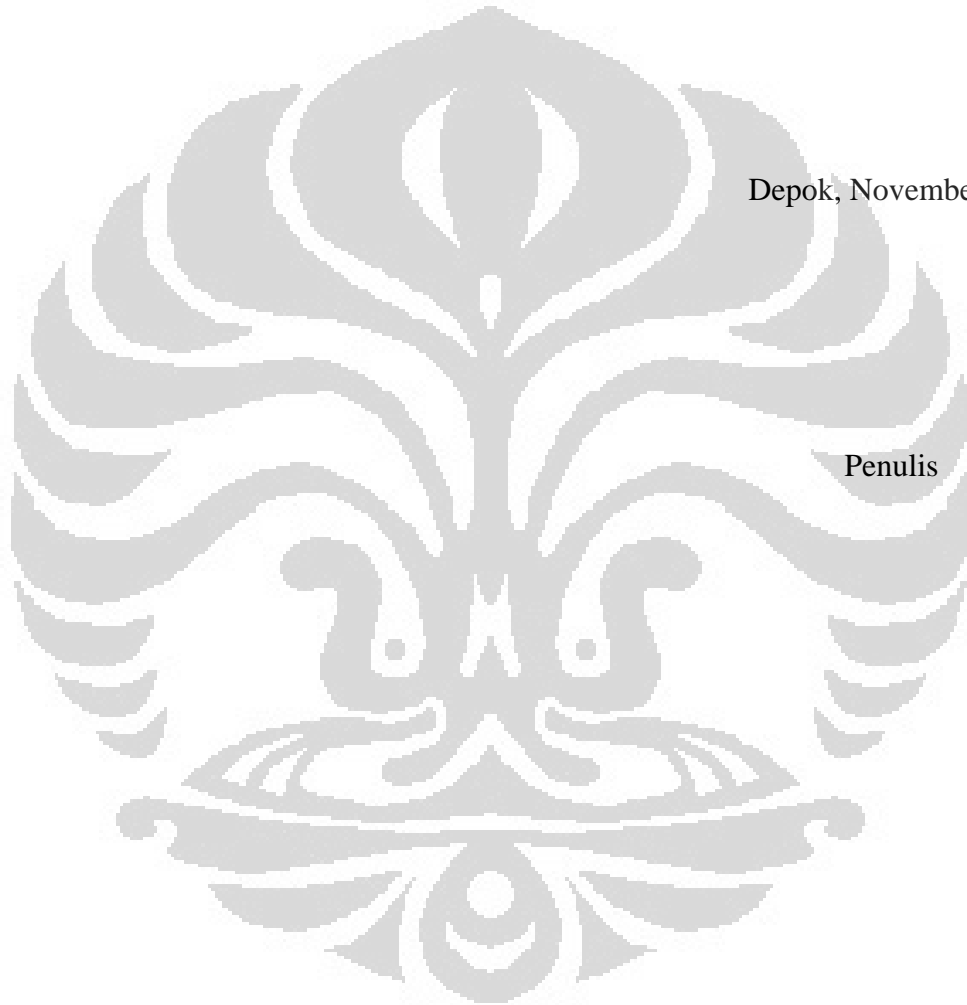
1. Ibu Arikanti Natakusumah S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik dan Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Ibu Darwani Sidi S.H., M.Kn., selaku Penguji dalam Sidang Tesis;
4. Kedua orang tua, saudara-saudara dan keluarga penulis yang telah dan selalu siap sedia memberikan dukungan baik secara material maupun moral; dan
5. Sahabat-sahabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis berdoa semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah sangat membantu dan telah mendukung dalam penyelesaian tesis ini. Amin.

Akhir kata, meskipun masih terdapat banyak kekurangan didalam tesis ini, namun penulis berharap sekiranya tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, November 2011

Penulis



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

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

Nama : Danieta Yulinda  
NPM : 0906497645  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008).

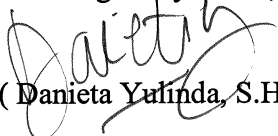
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, ,mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Tangerang

Pada Tanggal : 19 Januari 2012

Yang menyatakan,

  
( Danieta Yulinda, S.H. )

## ABSTRAK

Nama : Danieta Yulinda  
Program Studi : Notariat  
Judul : Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)

Tesis ini membahas mengenai kasus pelanggaran dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris beserta dengan salah satu kliennya melakukan penipuan dan pemalsuan terhadap pihak lainnya didalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual atas obyek Hak Milik atas tanah dan bangunan. Saat korban sadar telah dibohongi kemudian ia datang menghadap notaris tersebut memaksa untuk dibuatkan Akta Pembatalan terkait akta-akta palsu itu dengan memberikan bukti-bukti adanya pemalsuan. Karena merasa terancam notaris akhirnya membuat Akta Pembatalan berdasarkan persetujuan sepihak tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak didalam akta-akta yang hendak dibatalkan.

Kata kunci : Notaris, Perbuatan Melawan Hukum dan Pelanggaran, pembuatan akta



## ABSTRACT

Name : Danieta Yulinda  
Study Program : Magister Of Notary  
Title : Analysis Of Notary's Responsibility about the legitimate of  
Cancellation Deed (District Court Case number 534/PDT.G/  
2008/PN.JKT.BAR, 31 Desember 2008)

This thesis is analyzing about a case which related to tort and law infringement action that a notary did together with her client. They made fraud and forgery in Agreement Binding for Sale and Purchase Deed and Power of Attorney to Execute Sale Deed to defraud the other party who is the one have the object,land and building, in that agreements. When the victim realized that he had been lied by the notary and the other party, the buyer, then the victim came to notary and forced her to make a Cancellation Deed to cancel those fake deeds by holding an evidence to prove the forgery. Frightened at that evidence then notary made a Cancellation Deed without any deals from another. So this Cancellation deed was made without an approval from two sides of the parties.

Key Word : Notary, Law infringement and Tort, Making Deeds

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b>	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	ii
<b>KATA PENGANTAR</b>	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR</b>	v
<b>ABSTRAK</b>	vi
<b>ABSTRACT</b>	vii
<b>DAFTAR ISI</b>	viii
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
<b>BAB II       ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)</b>	
A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris	11
a.1. Sejarah lembaga Notariat	11
a.2. lembaga Notariat di Indonesia	12
a.3. Peranan Notaris dan Pembuatan Akta Otentik	13

a.4. Nilai Pembuktian Akta Otentik	17
a.5. Kewenangan Notaris	20
B. Tinjauan Umum Terhadap Kode Etik Notaris	23
b.1. Pengertian dan Fungsi Kode Etik Profesi	23
b.2. Kode Etik Notaris	25
b.3. Hubungan Kode Etik Notaris dengan Undang-Undang	32
C. Kasus Posisi	33
D. Analisis Berdasarkan Kasus	38
d.1. Status Keabsahan Akta Yang Dibuat Secara Sepihak	38
d.2. Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Kode Etik dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	42
<b>BAB III</b> <b>PENUTUP</b>	
A. Simpulan	58
B. Saran	59
<b>DAFTAR REFERENSI</b>	61
<b>LAMPIRAN</b>	
Putusan Pengadilan Negeri Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, Perjanjian adalah Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, yakni bahwa setiap orang atau subyek hukum bebas dan berhak untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya, baik itu secara tertulis ataupun secara lisan/tidak tertulis.

Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tepatnya pada pasal 1338 ayat (1) disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya<sup>1</sup>. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya ialah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa atau tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka para pihak yang membuatnya seperti halnya undang-undang.

Namun kebebasan tersebut tidak boleh mengesampingkan persyaratan-persyaratan yang telah diatur secara tegas didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai syarat sahnya suatu perjanjian itu yakni ada empat syarat yang terdiri dari :

<sup>1</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 342.

1. Sepakat; bahwa diantara para pihak yang membuat kesepakatan atau perjanjian tersebut tercapai kata sepakat atau saling setuju, selain itu haruslah bebas dari cacat kehendak antara para pembuat perjanjian yakni seperti bebas dari paksaan, penipuan dan kekhilafan. Adanya suatu paksaan ataupun penipuan akan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian. *“Tiada Sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*<sup>2</sup>.
2. Cakap, kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian. Bahwa didalam membuat perjanjian tersebut para pihak dialamnya adalah subjek yang dapat melakukan perbuatan hukum. Misalnya saja seperti dalam pembuatan suatu akta yang dibuat oleh Notaris<sup>3</sup> sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik, dimana para penghadap yang dapat membuat akta adalah orang-orang yang telah cakap yakni telah dewasa atau telah berumur 18 tahun dan/atau orang-orang yang cakap untuk melakukan suatu tindakan hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1329 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap<sup>4</sup>.
3. Suatu Hal Tertentu; yakni untuk obyek atau barang di dalam perjanjian tersebut harus tertentu, jelas apa obyeknya yang diperjanjikan itu.
4. Suatu Sebab Yang Halal; yakni apa yang diperjanjikan tersebut tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam membuat perjanjian sehubungan dengan kegiatan-kegiatan masyarakat didalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum

<sup>2</sup>Ibid., psl. 1321.

<sup>3</sup>Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, psl. 1.

<sup>4</sup>Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah:

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

dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Akta otentik sebagai alat bukti yang kuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan penuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara cepat.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta yang dibuatnya.<sup>6</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat umum berpedoman pada Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).<sup>7</sup>

Didalam pembuatan akta otentik oleh notaris mengenai suatu perbuatan hukum tertentu yang ingin dilakukan oleh para penghadap, tentunya harus pula memenuhi persyaratan-persyaratan yang dicantumkan pada pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Tentu sebelum proses penandatanganan akta, para pihak telah sepakat

<sup>5</sup> Welin Kusuma, "Profesi Notaris" <http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesi-notaris.html>, 9 Mei 2008.

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh Prof. R. subekti, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), PsI. 1868.

<sup>7</sup> "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan", <http://digilib.itb.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=oai:lontar.cs.ui.ac.id/gateway:85658>, 30 Januari 2006.

mengenai hal-hal yang telah ditentukan secara bersama. Begitu pula apabila terjadi keadaan dimana akta yang telah mereka buat dan sepakati ingin dibatalkan. Pembatalan akta ini juga harus berdasarkan atas kesepakatan bersama kedua belah pihak. Atau dapat pula ditempuh melalui jalan gugatan ke pengadilan.

Dalam hal terjadi pembatalan akta yang dilakukan secara sepihak yang tidak melalui gugatan di Pengadilan melainkan melalui pembuatan akta pembatalan oleh notaris atas permintaan dari salah satu pihak saja, dengan melihat pada syarat-syarat sah perjanjian apakah hal tersebut dapat dibenarkan sebab tidak terjadi kesepakatan bersama didalam pembuatannya. Tidak terpenuhinya persyaratan sepakat sebagai salah satu syarat subjektif sahnya perjanjian mengakibatkan akta tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan kemudian bagi pihak lainnya yang tidak mengetahui atau tidak menyetujui terjadinya akta pembatalan tersebut dapat meminta pembatalan akta dengan mengajukan permohonan gugatan kepada Pengadilan untuk meminta pembatalan akta yang bersangkutan.

Merupakan suatu kelalaian dari sang notaris apabila suatu akta pembatalan itu ia buat berdasarkan permintaan hanya dari salah satu penghadap saja tanpa mendapatkan persetujuan dari penghadap yang lainnya, sebab bagaimanapun pembatalan suatu akta itu baru dapat dilakukan jika kedua pihak telah bersama-sama sepakat untuk membatalkan perjanjian atau akta yang bersangkutan. Dengan kelalaian seperti yang dilakukan notaris tersebut diatas dapatkah ia dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan atas dibuatnya akta pembatalan tersebut. Kemudian sanksi seperti apa yang dapat diterapkan kepadanya jika dikaitkan dengan Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang berlaku.

Berkaitan dengan apa yang dijelaskan diatas maka pada penulisan tesis ini Penulis akan mencoba mengkaitkannya dengan suatu kasus yang pernah terjadi dimana kasus tersebut dialami oleh beberapa pihak yang bersengketa, yang melibatkan pula seorang notaris didalamnya sebagai pihak pembuat akta atas permintaan para pihak, serta menganalisisnya lebih dalam.

Berawal dari adanya kehendak dan kesepakatan diantara penjual dan pembeli mengenai jual-beli atas tanah dan bangunan Hak Milik seluas 2.510 M2 di Tangerang yang bersertifikat atas nama Penjual yakni Hindarta R. Setelah bersepakat kemudian para pihak hadir dihadapan notaris membuat Akta pengikatan Jual Beli terlebih dahulu yang diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual.

Menjadi suatu masalah pada saat Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang telah para pihak buat dan sepakati di depan notaris, kemudian tidak lama setelah itu tanpa diketahui dan tanpa dihadiri oleh pihak pembeli, telah dibuatkan Akta Pembatalan untuk Akta Pengikatan Jual Beli termasuk pula Akta Kuasa Menjual yang dimaksud diatas, oleh notaris yang sama sebelumnya, atas permintaan dari pihak penjual. Hal ini jelas melanggar persyaratannya suatu perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara karena tidak ada kata sepakat. Pada dasarnya dalam keadaan seperti ini pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalannya melalui Permohonan pengajuan gugatan ke Pengadilan.

Menarik jika melihat peran notaris yang bersangkutan didalam pembuatan Akta Pembatalan tersebut. Bukankah merupakan suatu kecerobohan bahwa notaris tersebut membiarkan dan melakukan tanpa seksama terhadap pembuatan suatu Akta yang tidak dihadiri dan belum disepakati oleh kedua belah pihak?. Bagaimanakah tanggung jawab dari seorang notaris yang telah lalai dalam melakukan perbuatan tersebut yang tentunya dapat merugikan salah satu pihak?. Apakah kemudian sang notaris dapat digugat dan dikenakan sanksi?. Maka hal-hal tersebut lebih lanjut akan Penulis uraikan didalam tesis ini.

Selain itu lebih menarik lagi jika kita mengikuti dan lebih mendalami lagi serta menganalisa kasus yang akan Penulis bahas ini, karena ternyata terdapat tindakan-tindakan penipuan, dan pemaksaan yang terjadi didalam proses pengalihan atau jual beli hak atas tanah tersebut dan didalam proses pembuatan akta-akta itu sendiri, yang menurut pengakuan oleh pihak penjual telah dilakukan oleh si pembeli yang telah bekerjasama dengan sang notaris pembuat akta dalam melakukan suatu perbuatan mencurangi dan mengkamufase tindakan hukum jual beli tersebut.



Maka apabila terjadi suatu perbuatan penipuan dan kecurangan apakah akta pengikatan jual beli tersebut akan batal dan bagaimanakah dengan akta pembatalan yang kemudian si pihak penjual buat secara sepihak dihadapan notaris tersebut dengan alasan karena adanya kecurangan dan penipuan tersebut didalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual itu maka ia berhak untuk melakukan pembatalan dan membuat akta pembatalan tersebut secara sepihak. Berlaku sahkah akta pembatalan tersebut?.

Semua hal-hal diatas serta mengenai bagaimana kronologis kasusnya akan Penulis coba jelaskan dan uraikan pada bab selanjutnya dalam tesis ini.

Sebagai informasi bahwa untuk penulisan tesis ini Penulis hanya menganalisa melalui sudut pandang dari masalah dan kasusnya saja bukan berdasarkan hasil dari putusan pengadilan yang menyelesaikan perkara tersebut.

Maka atas dasar ketertarikan Penulis menyangkut kasus ini kemudian penulis memilih topik pembahasan yang secara singkat telah dijelaskan sebagaimana tersebut diatas sebagai bahan dalam pembuatan tesis. Adapun judul yang digunakan untuk tesis ini ialah, “ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)”.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tesis ini dapat menjadi sesuatu yang bermanfaat bagi para pembaca.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Adapun yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas lebih mendalam pada Tesis ini terangkum dalam 2 (dua) buah pokok permasalahan, yakni sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah Keabsahan Akta Pembatalan yang dibuat secara sepihak oleh pihak penjual ?

- b. Bagaimanakah tanggung jawab dan peran serta Notaris sebagai pejabat pembuat akta jika dikaitkan dengan peraturan dalam jabatan notaris dan kode etik?

### **C. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data kepustakaan dan mencari kebenaran ilmiah teoritis. Untuk mendukung argumen penulis digunakan analisis kasus dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta kepustakaan. Tipologi penelitian yang ditinjau dari sudut sifatnya, salah satunya adalah penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang dilakukan untuk menjelaskan suatu masalah secara lebih mendalam dan detail.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder yang dititikberatkan pada data sekunder yang bersifat publik. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yaitu studi yang dipergunakan untuk mendapatkan data sekunder yang terdiri dari Bahan Primer dan Bahan sekunder yang digunakan antara lain adalah buku-buku, serta artikel pada internet dan majalah hukum.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yakni metode yang menekankan pada aspek analisis subyektif peneliti dengan menekankan pada data yang diperoleh.

### **D. TUJUAN PENELITIAN**

Dalam pembuatan tesis ini ada beberapa tujuan yang ingin dicapai, yakni :

1. Untuk menganalisis kasus yang terjadi diantara para pihak yang berperkara dengan berdasarkan pada uraian perkara dalam putusan pengadilan.

2. Untuk mengetahui bagaimana mengenai keabsahan dari akta pembatalan yang dibuat secara sepihak tersebut oleh si penjual dihadapan notaris.
3. untuk mengetahui bagaimanakah keabsahan suatu akta yang tidak dibuat atas kata sepakat dan terdapat kecurangan/penipuan dan pemaksaan didalamnya.
4. Untuk mengetahui peran serta notaris yang bersangkutan didalam pembuatan akta-akta yang dimaksud didalam kasus ini.
5. Untuk mengetahui adakah suatu pelanggaran yang telah dilakukan oleh si Notaris terkait dengan pembuatan Akta-akta tersebut.
6. Untuk mengetahui sejauh manakah pertanggungjawaban notaris atas kelalaian dan kesalahannya telah ikut andil dalam melakukan perbuatan yang dicurigai sebagai tindakan curang dan menipu.
7. Untuk mengetahui dapatkah notaris yang bersangkutan diberikan sanksi atas tindakannya yang telah menyalahgunakan jabatan serta telah melanggar aturan-aturan yang telah diatur di dalam undang-undang jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

## **E. MANFAAT PENELITIAN**

Sedangkan manfaat dan kegunaan dari penulisan Tesis yang diberi judul “ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)” ini adalah :

1. Melalui analisis yang dilakukan terhadap kasus yang ditelaah, diharapkan dapat memberikan informasi dan penjelasan mengenai bagaimana status keabsahan dari suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam akta notariil pada kasus dimana akta tersebut dibuat secara sepihak dengan suatu alasan-alasan tertentu seperti yang dikemukakan pada kasus hukum yang penulis analisa ini.

2. Diharapkan dapat memberikan penjelasan bagi para pembaca mengenai bagaimana tanggung jawab dan peran serta Notaris berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta jika dikaitkan pada kasus yang sedang dianalisis tersebut, sanksi apakah yang dapat dijatuhkan kepadanya akibat dari perbuatannya yang telah melalaikan tanggungjawabnya dalam menjalankan tugas jabatannya.

## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan Tesis ini dibagi kedalam tiga (3) bab. Setiap babnya akan dibagi lagi menjadi beberapa sub bab. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut :

### **Bab I : Pendahuluan**

Bab ini memuat latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, tujuan penelitian dan sistematika penulisan.

Latar belakang masalah menguraikan mengenai dasar-dasar terjadinya perjanjian, termasuk pula mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta mengenai pembuatan akta otentik oleh Notaris yang melibatkan pihak-pihak didalam akta.

### **Bab II : Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Akta Pembatalan (Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008).**

Bab ini dibagi menjadi 4 (empat) bagian pokok, yakni terdiri dari :

1. Bagian pertama berisikan kajian teori dan tinjauan umum mengenai notaris, mulai dari sejarah terbentuknya lembaga notaris di dunia, sejarah lembaga notariat di

- Indonesia, peranan notaris didalam pembuatan akta otentik, kekuatan nilai pembuktian akta otentik yang dibuat oleh notaris, sampai dengan kewenangan-kewenangan yang dimiliki notaris sebagai pejabat umum di bidang perdata.
2. Bagian kedua berisikan tentang tinjauan umum terhadap Kode Etik Notaris, pengertian dan fungsi Kode Etik Profesi, definisi dan uraian mengenai Kode Etik Notaris, serta Hubungan antara Kode Etik Notaris dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  3. Bagian ketiga berisikan uraian mengenai kasus posisi dari Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008.
  4. Bagian keempat berisi hasil analisis penulis atas Kasus Putusan Nomor 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008 serta kajian hukum dan pembahasannya.

### **Bab III : Penutup**

Bab penutup terdiri dari simpulan dan saran. Simpulan merupakan permasalahan inti dari kajian pada tesis ini sekaligus untuk menjawab pokok permasalahan yang diidentifikasi.

Saran memuat pendapat penulis yang dianggap penting terkait kasus serta permasalahan yang dianalisis dan diidentifikasi.

**BAB II**

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
KEABSAHAN AKTA PEMBATALAN (Kasus Putusan Nomor  
534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR Tanggal 31 Desember 2008)**

**a. Tinjauan Umum Mengenai Notaris**

**a.1. Sejarah lembaga Notariat**

Berbicara mengenai Notaris, sebelumnya akan penulis jelaskan terlebih dahulu secara singkat berkenaan dengan asal mula munculnya lembaga notariat dan perkembangannya di Indonesia.

Munculnya lembaga Notariat di Indonesia tidak terlepas dari sejarah lembaga ini di Negara-negara Eropa pada umumnya dan di Negara Belanda pada khususnya. Dikatakan demikian karena perundang-undangan Indonesia di bidang Notariat berakar pada undang-undang dari negeri Belanda yakni "*Notariswet*" tanggal 9 Juli 1842 (Ned. Stbl. No. 20), sedangkan "*Notariswet*" tersebut, meskipun bukan merupakan terjemahan sepenuhnya, namun susunan dan isinya sebagian besar mengadopsi contoh dari undang-undang notaris Perancis dari 25 Ventosean XI 16 Maret 1803 yang dulu pernah berlaku di negeri Belanda.

Namun sejarah awal mula munculnya lembaga notariat tersebut bukanlah pertama kali dikenal di Negara Perancis melainkan dimulai di Negara Italia pada abad pertengahan sekitar abad ke-11 atau abad ke -12 dimana terdapat suatu daerah pusat perdagangan yang sangat berkuasa pada zaman itu di Italia Utara yang merupakan tempat asal dari notariat yang dinamakan "*Latijnse Notariaat*"<sup>8</sup> dan yang tandatanya tercermin dalam diri notaris yang diangkat oleh penguasa umum untuk

<sup>8</sup> G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta, Penerbit Erlangga, 1996, hlm. 3.

kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jasa atau honorarium dari masyarakat umum pula.

Dari Italia, mula-mula lembaga notariat tersebut dibawa ke Perancis dan memperoleh puncak perkembangannya. Negara ini banyak berjasa dalam pembuatan perundang-undangan di bidang notariat dan pemberlakuan undang-undang notariat tersebut yang kemudian menjadi contoh bagi perundang-undangan selanjutnya di bidang notariat. Untuk pertama kalinya berdasarkan Undang-undang yang dibuat di Perancis tersebut dimulailah pelebagaan dari notariat, tujuan utama dari pelebagaan notariat adalah untuk memberikan jaminan yang lebih baik bagi kepentingan umum dan masyarakat. Dari Perancis inilah permulaan lembaga notariat sebagaimana yang dikenal sekarang, kemudian meluas ke negara-negara sekelilingnya dan bahkan ke negara-negara lain.

Pada saat puncak perkembangannya itu dan setelah untuk pertama kalinya dimulai pelebagaan notariat ini, notariat Perancis tersebut dibawa ke negeri Belanda melalui dekrit Kaisar yang dinyatakan berlaku di seluruh negeri Belanda, maka berlakulah peraturan di bidang notariat itu untuk pertama kalinya di Belanda.

Setelah Perancis tidak lagi berkuasa di Belanda, beberapa puluh tahun kemudian dibuat perundang-undangan nasional mengenai notariat yakni Undang-undang tanggal 9 Juli 1842 (Ned. Stb. No. 20) tentang Jabatan Notaris dan hingga kini masih berlaku meskipun telah banyak mengalami perubahan.

## **a.2. Lembaga Notariat di Indonesia**

Melalui negeri Belanda yang sempat menjajah Indonesia, lembaga notariat dibawa dan diperkenalkan ke negara kita. Pedoman dan undang-undang yang berlaku adalah mengadopsi dari ketentuan undang-undang Jabatan Notaris yang dibuat dan diberlakukan oleh Belanda. Oleh Pemerintah Belanda pada saat itu diundangkan peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia agar dapat menyesuaikan peraturan-peraturan tentang jabatan notaris yang berlaku di negara Belanda dan juga sebagai pengganti dari peraturan-peraturan yang lama, yakni Peraturan Jabatan Notaris

(Notaris Reglement) dikenal pada tanggal 26 Januari 1860 (Stb. No. 3) yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860. Dengan diundangkannya Notaris Reglement tersebut, maka diletakkannya dasar yang kuat bagi pelebagaan notariat di Indonesia.

Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa praktik kenotariatan ini tidak lepas dari pengaruh Belanda sebagai Negara yang telah menjajah Indonesia lebih dari tiga abad. Belanda banyak mewariskan system hukumnya bagi Negara kita. Belanda sebagai penganut sistem *civil law* dan hal ini diikuti oleh Indonesia sehingga notaris di Indonesia adalah seorang pejabat umum Negara yang bertugas melayani masyarakat umum.

Peraturan Jabatan Notaris tersebut masih terus digunakan hingga kemudian pada tahun 2004 dibuat dan diberlakukannya undang-undang baru yang mengatur tentang jabatan Notaris yang uraian di dalamnya merupakan revisi dan pembaruan dari beberapa ketentuan didalam Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement) yang pada zaman sekarang ini sudah tidak sesuai dan tidak dapat diberlakukan lagi, yakni digantikan dengan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang hingga sekarang masih berlaku dan digunakan, dimana ketentuan-ketentuan didalamnya diharapkan dapat disesuaikan dengan kemajuan dan perkembangan kehidupan modern masyarakat saat ini.

### **a.3 Peranan Notaris dan Pembuatan Akta Otentik**

Menurut undang-undang no. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini<sup>9</sup>. Definisi tersebut berhubungan dengan ketentuan didalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan

<sup>9</sup> Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, psl. 1.



pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”<sup>10</sup>. Untuk pelaksanaan dari pasal 1868 K.U.H. Perdata tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat sebagaimana disebutkan berdasarkan pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris.

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah, dalam hal ini negara, dimana Negara telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Sehingga diharapkan keberadaan notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum masyarakat serta agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat serta memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam pembuatan akta, sehingga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, sehubungan dengan semakin meningkatnya proses pembangunan sehingga meningkat pula kebutuhan hukum dalam masyarakat.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya, seperti Akta Kelahiran, akta Kematian, dan Akta Perkawinan yang bukan merupakan kewenangan Notaris untuk membuatnya. Akta yang dibuat di hadapan notaris merupakan bukti otentik bukti sempurna, dengan segala akibatnya. Secara sosiologis notaris tidak hanya sebagai pejabat hukum yang terkungkung dalam aturan-aturan yuridis yang serba mengikat, melainkan juga sebagai individu yang hidup dalam masyarakat. Selain terikat pada tatanan sosial, juga memiliki kebebasan dalam membentuk dunianya sendiri lewat pemaknaan-pemaknaan yang bersifat subyektif. Jabatan dan profesi notaris sebagai produk hukum, sumbangsih dan peran sertanya semakin dibutuhkan untuk mengayomi masyarakat dan mendukung tegaknya supremasi hukum. Notaris tidak hanya bertugas membuat akta otentik

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2009).

semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, tetapi juga harus dapat berfungsi membentuk hukum karena perjanjian antara pihak berlaku sebagai produk hukum yang mengikat para pihak. Untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Di Indonesia, seorang Advokat, meskipun ia seorang yang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum, sebaliknya seorang Pegawai Catatan Sipil meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran atau akta kematian. Demikian itu karena mereka oleh undang-undang ditetapkan sebagai pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta tersebut.

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila sebuah akta dibuat di hadapan Notaris maka akta tersebut dikatakan sebagai akta notarial, atau otentik, atau akta Notaris. Suatu akta dikatakan otentik apabila dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Akta yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik, sedang akta yang dibuat hanya di antara pihak-pihak yang berkepentingan itu namanya surat di bawah tangan. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta otentik boleh saja dibuat di bawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu notaris sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 K.U.H. Perdata seperti yang telah diuraikan diatas.

G.H. S Lumban Tobing mengemukakan: Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan satu akta yang memuat "*relaas*" atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh

pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan dan yang dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris (sebagai pejabat umum). Akan tetapi akta notaris dapat juga berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankannya jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikostatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) notaris.

Dari uraian di atas dapat diketahui, bahwa ada 2 golongan akta notaris, yakni:

1. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris atau yang dinamakan “akta relaas” atau “akta pejabat” (*ambtelijke akten*); Contoh: Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas.
2. Akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan “akta partij” (*partij-akten*). Contoh: Akta yang memuat Perjanjian Hibah, Akta Jual Beli Akta wasiat.<sup>11</sup>

Sebagai pejabat umum Notaris dituntut untuk bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya. Apabila akta yang dibuat ternyata di belakang hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak tidak mau jujur dalam memberikannya keterangan terhadap notaris atautkah ada kesepakatan jahat dan curang yang telah dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Jika akta yang diterbitkan notaris mengandung cacat hukum yang terjadi karena kesalahan notaris baik karena kelalaiannya maupun karena kesengajaan notaris itu sendiri maka notaris harus memberikan pertanggungjawaban. Akta otentik sebagai produk Notaris yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Isi akta

<sup>11</sup> Tobing, *op. cit.*, hlm. 50-52.

merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris dan bukan kehendak Notaris. Akta notaris yang mana akibat kelalaian Notaris dalam pembuatannya sehingga mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum, dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris yang membuat akta tersebut.

#### **a.4. Nilai Pembuktian Akta Otentik**

##### **A. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige Bewijskracht*)**

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut pasal 1857 K.U.H. Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, akta yang dibuat dibaawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Ibid., hlm. 57.

<sup>13</sup> Habib Adjie, Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia, (Jakarta : Mandar Maju, 2009), hlm. 72.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka “akta partij” dan “akta pejabat” dalam hal ini adalah sama. Sesuatu akta yang diluar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik bagi setiap orang, tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (Notaris) diterima sebagai sah.<sup>14</sup>

Pembuktian sebaliknya, artinya bukti bahwa tanda tangan itu tidak sah, hanya dapat diadakan secara menurut Pasal 1866 K.U.H. Perdata dimana hanya diperkenankan pembuktian dengan surat-surat, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Jadi dalam hal pembuktian sebaliknya terhadap kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat itu.<sup>15</sup>

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

### **B. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)**

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar-benar dilakukan Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, pukul menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi-saksi dan Notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta

<sup>14</sup> Tobing, Op.cit., hlm. 55.

<sup>15</sup> Ibid.

pejabat/berita acara) dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada *akta partij*/akta para pihak).

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta tersebut dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu.<sup>16</sup>

Pada akta yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui demikian menurut hukum.

Jadi jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yakni harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan jam menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang disampaikan/diberikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.<sup>17</sup>

Siapapun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.. pengingkaran atau penyangkalan tersebut dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.

<sup>16</sup> Tobing, Op.cit., hlm. 49.

<sup>17</sup> Adjie, Op.cit., hlm. 73.

### **C. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*)**

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat/berita acara atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk atau diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.<sup>18</sup>

Jika akan membuktikan aspek material dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak yang telah benar berkata dihadapan Notaris menjadi tidak benar berkata dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek material dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.<sup>19</sup>

#### **a.5. Kewenangan Notaris**

<sup>18</sup> Ibid., hlm. 74.

<sup>19</sup> Ibid.

Wewenang (Kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.<sup>20</sup>

Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum dan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.<sup>21</sup>

Awalnya penggunaan perkataan “*uitsluitend*” (satu-satunya) dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut para pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang “tertentu” artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang. Ada sebagian yang mengartikan atau menterjemahkan perkataan “*uitsluitend*” tersebut dengan perkataan “khusus” atau “semata-mata”, hal mana berarti bahwa Notaris hanya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai hal-hal yang disebut didalam Peraturan Jabatan Notaris.<sup>22</sup>

Pada saat sekarang pengertian Notaris sebagai pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik dalam rumusan Peraturan Jabatan Notaris tidak lagi digunakan dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Undang-undang Jabatan Notaris terminologi “satu-satunya” (*uitsluitend*) tidak lagi dicantumkan. Meskipun demikian pengertian Notaris tidak berubah secara radikal. Hal ini karena terminologi tersebut telah tercakup dalam penjelasan Undang-undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 77.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Tobing, Op.cit., hlm. 29.



pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris diuraikan kewenangan Notaris yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya, yaitu :

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula :
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
3. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
4. Membuat Akta Risalah Lelang.
5. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Jabatan Notaris tersebut merupakan wewenang yang akan ditentukan dikemudian hari berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang (*ius constituendum*), wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian merupakan wewenang yang akan muncul atau ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan<sup>23</sup> yang mengikat secara umum, berkaitan dengan

<sup>23</sup> Suatu peraturan perundang-undangan diidentifikasi dengan sifat-sifat atau ciri-ciri sebagai berikut:

wewenang tersebut jika Notaris melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

## **b. Tinjauan Umum Terhadap Kode Etik Notaris**

### **b.1. Pengertian dan Fungsi Kode Etik Profesi**

Bertens (1995) menyatakan, kode etik profesi merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarahkan atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu dimata masyarakat. Apabila salah satu anggota kelompok profesi itu berbuat menyimpang dari kode etiknya, maka kelompok profesi itu akan tercemar di mata masyarakat. Oleh karena itu, kelompok profesi harus menyelesaikan berdasarkan kekuasaannya sendiri.<sup>24</sup>

Kode Etik Profesi merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi. Kode Etik profesi dapat berubah dan diubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga anggota kelompok profesi tidak akan ketinggalan zaman. Kode Etik profesi merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan dan ini perwujudan nilai moral hakiki, yang tidak dipaksakan dari luar. Kode Etik profesi hanya berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri. Kode Etik profesi merupakan rumusan norma moral manusia yang

1. Berupa keputusan tertulis, jadi mempunyai bentuk atau format tertentu.
  2. Dibentuk, ditetapkan dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah.
  3. Berisi pola tingkah laku, jadi bersifat mengatur (*regulerrend*).
  4. Bersifat mengikat secara umum karena ditujukan untuk masyarakat umum bukan individu tertentu.
- Rosjidi Ranggawidjaya, Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia, (Bandung : Mandar Maju, 1998), hlm. 19-20.

<sup>24</sup> Roesnastiti, Kode Etik, Jakarta, hlm. 46.

mengemban profesi itu. Kode Etik profesi menjadi tolok ukur perbuatan anggota kelompok profesi. Kode Etik profesi merupakan upaya pencegahan berbuat yang tidak etis bagi anggotanya.

Menurut Sumaryono (1995) Kode Etik Profesi perlu dirumuskan secara tertulis karena mempunyai fungsi sebagai :<sup>25</sup>

1. Sarana Kontrol Sosial;
2. Pencegahan Campur Tangan Pihak Lain;
3. Sebagai Pencegahan Kesalahpahaman dan Konflik.

Kode Etik Profesi merupakan kriteria prinsip profesional yang telah digariskan, sehingga dapat diketahui dengan pasti kewajiban profesional anggota lama, baru ataupun calon anggota kelompok profesi. Dengan demikian dapat dicegah kemungkinan terjadi konflik kepentingan antara sesama anggota kelompok profesi, atau antara anggota kelompok profesi dan masyarakat. Anggota kelompok profesi itu atau anggota masyarakat dapat melakukan kontrol melalui rumusan kode etik profesi, apakah kelompok profesi telah memenuhi kewajiban profesionalnya sesuai dengan kode etik profesi.

Kode Etik profesi telah menentukan standarisasi kewajiban profesional anggota kelompok profesi. Dengan demikian, pemerintah atau masyarakat tidak perlu lagi ikut campur tangan untuk menentukan bagaimana seharusnya anggota kelompok profesi melaksanakan kewajiban profesionalnya. Hubungan antara pengemban profesi dan masyarakat, misalnya antara pengacara dan klien, antara dosen dan mahasiswa, antara dokter dan pasien, tidak perlu diatur secara detail dengan undang-undang oleh pemerintah atau oleh masyarakat karena kelompok profesi telah menetapkan secara tertulis norma atau patokan tertentu berupa kode etik profesi.

Kode Etik Profesi pada dasarnya adalah norma perilaku yang sudah dianggap benar yang tentunya akan lebih efektif lagi apabila norma perilaku tersebut dirumuskan sedemikian baiknya, sehingga memuaskan pihak-pihak yang berkepentingan. Kode Etik Profesi merupakan kristalisasi perilaku yang dianggap benar menurut pendapat umum karena berdasarkan pertimbangan kepentingan profesi

<sup>25</sup> Ibid., hlm. 48.

yang bersangkutan. Dengan demikian, kode etik dapat mencegah kesalahpahaman dan konflik, dan sebaiknya berguna sebagai bahan refleksi nama baik profesi. Kode etik profesi yang baik adalah yang mencerminkan nilai moral anggota kelompok profesi sendiri dan pihak yang membutuhkan pelayanan profesi yang bersangkutan.

Kode etik profesi adalah bagian dari hukum positif, tetapi tidak memiliki upaya pemaksa yang keras seperti pada hukum positif (undang-undang). Ada upaya alternatif yang dapat ditempuh agar dapat memasukkan upaya pemaksa yang keras ke dalam kode etik profesi, melalui 2 (dua) cara, yakni :

- a). Dengan memasukkan klausul penundukkan pada hukum positif ke undang-undang di dalam rumusan kode etik profesi (jadi memberlakukan sanksi yang tegas kepada para pelanggar kode etik seperti halnya sanksi yang diberlakukan dalam undang-undang) atau ;
- b). Dengan cara legalisasi kode etik profesi melalui Pengadilan Negeri setempat (untuk memperoleh legalisasi, ketua profesi yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat agar kode etik itu disahkan dengan akta penetapan pengadilan yang berisi perintah penghukuman kepada setiap anggota untuk mematuhi kode etik tersebut). Jadi, kekuatan berlaku dan mengikat kode etik mirip dengan akta perdamaian yang dibuat oleh hakim. Jika ada yang melanggar kode etik, maka dengan surat perintah, pengadilan dapat memaksakan pemulihan itu.

## **b.2. Kode Etik Notaris**

Kode Etik dalam arti materiil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika 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.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta : UII press, 2009), hlm.162.

Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI)<sup>27</sup> berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku lagi, serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Uraian mengenai kode etik notaris ini meliputi : etika kepribadian notaris, etika melakukan tugas dan jabatan, etika pelayanan terhadap klien, etika hubungan sesama rekan notaris dan etika pengawasan terhadap notaris.

Kaidah moral adalah tuntutan perilaku manusia yang ditaati karena kesadaran yang bersumber pada hati nurani, yang bertujuan untuk mencapai kebahagiaan. Kaidah moral umumnya tidak tertulis, namun jika dibuat tertulis seperti Kode Etik Notaris ini maksudnya adalah untuk kejelasan informasi semata. Kaidah moral diharapkan ditaati oleh kelompok masyarakat fungsional tertentu, yakni notaris dalam kehidupannya di organisasi notaris. Ciri utama dari kaidah moral ini adalah keberlakuannya yang tidak ditegakkan dengan sanksi yang tegas. Meskipun demikian dalam pergaulan organisasi apabila ada notaris yang melanggar kode etik maka notaris tersebut dapat dijatuhi sanksi oleh organisasi. Dengan demikian organisasi notaris mempunyai peran yang signifikan. Oleh karena itulah pembangunan organisasi notaris menjadi penting.

Kode Etik dilandasi oleh kenyataan bahwa notaris sebagai pengemban profesi adalah orang yang memiliki keahlian dan keilmuan dalam bidang kenotariatan, sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan pelayanan dalam bidang kenotariatan. Secara pribadi notaris bertanggungjawab atas mutu pelayanan jasa yang diberikannya.

Kedudukan kode etik bagi notaris sangat penting, *pertama*, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik,

<sup>27</sup> Kelompok/Perkumpulan Organisasi Profesi bagi Notaris yang berdiri sejak tanggal 1 Juli 1908, diakui sebagai Badan Hukum berdasarkan Penetapan Pemerintah tanggal 5 September 1908 Nomor 9 dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI pada tanggal 23 Januari 1995 dan telah diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 7 April 1995 No. 28 Tambahan Nomor 1/P-1995.

melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut. *Kedua*, agar tidak terjadi ketidakadilan sebagai akibat dari pemberian status harta benda, hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip hukum dan keadilan, sehingga dapat mengacaukan ketertiban umum dan juga mengacaukan hak-hak pribadi dari masyarakat pencari keadilan, maka bagi dunia notaris sangatlah diperlukan juga suatu kode etik profesi yang baik dan modern.

Kode etik profesi sebagai seperangkat kaidah perilaku yang disusun secara tertulis dan sistematis sebagai pedoman yang harus dipatuhi dalam mengembangkan suatu profesi bagi suatu masyarakat profesi memiliki beberapa tujuan pokok. Adapun kode etik yang dibuat secara tertulis, menurut Sumaryono, memiliki alasan-alasan dan tujuan-tujuan tertentu, yakni sebagai berikut :<sup>28</sup>

### **1. Sebagai sarana kontrol sosial**

Kode etik merupakan kriteria prinsip profesional sehingga dapat menjadi parameter mengenai kewajiban profesional para anggotanya. Dengan parameter kode etik dapat dicegah kemungkinan terjadinya konflik kepentingan antara sesama anggota kelompok profesi, atau antara anggota kelompok profesi dan masyarakat. Anggota kelompok atau anggota masyarakat yang berkepentingan dapat melakukan kontrol melalui rumusan kode etik profesi.

### **2. Sebagai pencegah campur tangan pihak lain**

Kode etik menentukan standarisasi kewajiban profesional suatu kelompok profesi. Dengan demikian pemerintah atau masyarakat tidak perlu lagi ikut campur tangan untuk menentukan bagaimana seharusnya anggota kelompok profesi melaksanakan kewajiban profesionalnya.

### **3. Sebagai pencegah kesalahpahaman dan konflik**

Substansi dari kode etik profesi adalah norma perilaku yang sudah dianggap benar atau telah mapan dan tentunya akan lebih efektif lagi apabila norma perilaku tersebut dirumuskan sedemikian baiknya, sehingga memuaskan pihak-pihak yang

<sup>28</sup> Anshori, *Op.cit.*, hlm.163.

berkepentingan. Kode etik merupakan kristalisasi perilaku yang dianggap benar menurut pendapat umum karena berdasarkan pertimbangan kepentingan profesi yang bersangkutan. Dengan demikian, kode etik dapat mencegah segala kesalahpahaman dan konflik, dan sebaliknya berguna sebagai bahan refleksi nama baik profesi. Kode etik profesi yang baik adalah yang mencerminkan nilai moral anggota kelompok profesi sendiri dan pihak yang membutuhkan pelayanan profesi yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah sebagai Organisasi Notaris pada Kongres Luar Biasa di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005, telah menetapkan Kode Etik yang terdapat dalam pasal 13 Anggaran Dasar. Kode etik profesi notaris hanya berlaku bagi kalangan anggota organisasi notaris yang bersangkutan.

Kode etik merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan Notaris. Penegakkan Kode Etik Notaris ditegakkan oleh Dewan Kehormatan, sementara pengurus perkumpulan dan/atau Dewan Kehormatan bekerjasama dan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas untuk melakukan upaya penegakan Kode Etik.

Mengenai Kewajiban, larangan dan pengecualian diatur dalam BAB III Kode Etik Notaris. Pasal 3 Kode Etik mengatur mengenai kewajiban Notaris, Pasal 4 Kode Etik Notaris mengatur mengenai larangan bagi notaris dan Pasal 5 Kode Etik Notaris mengatur mengenai hal-hal yang merupakan pengecualian, sehingga tidak termasuk pelanggaran.

Sedikit penulis jabarkan mengenai apa-apa saja kewajiban dari Notaris menurut Pasal 3 Kode Etik Notaris, yakni seorang Notaris mempunyai kewajiban sebagai berikut :<sup>29</sup>

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara di bidang Hukum Privat, merupakan jabatan kepercayaan dan jabatan terhormat.

<sup>29</sup> Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, Panduan Teori dan Praktik Notaris, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 15.

2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
  - a. Notaris harus menyadari bahwa perilaku diri dapat mempengaruhi jabatan yang diembannya.
  - b. Kehormatan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkumpulan.
3. 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 lain atau pihak lain serta tidak menggunakan jasa pihak lain yang dapat mengganggu kemandiriannya.
  - c. Tidak berpihak berarti tidak membela/menguntungkan 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.
4. 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.
5. 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.
6. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk kepedulian dan rasa sosial notaris terhadap lingkungannya dan merupakan bentuk pengabdian Notaris terhadap masyarakat, bangsa dan Negara.
7. 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.
8. 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 : Nama lengkap dan gelar yang sah; Tanggal dan Nomor Surat Keputusan; Tempat kedudukan; Alamat kantor dan Nomor telepon/fax; Papan nama bagi kantor Notaris adalah Papan Jabatan yang dapat menunjukkan kepada masyarakat bahwa di tempat tersebut ada Kantor Notaris, bukan tempat promosi; Papan jabatan tidak boleh bertendensi promosi seperti jumlah lebih dari satu atau ukuran tidak sesuai dengan standar.
9. 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.
10. 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 saja.
11. 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.
12. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan. Hal ini adalah untuk menghindarkan persaingan tidak sehat, menciptakan peluang yang sama dan mengupayakan kesejahteraan bagi seluruh Notaris.

13. 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. Penandatanganan diluar kantor dapat saja dilakukan dengan catatan Notaris membawa 2 (dua) orang saksi-saksi dan dengan tetap mengingat bahwa Notaris hanya boleh mempunyai satu kantor saja
14. 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.
15. 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. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk mentaati dan melaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Isi Sumpah Jabatan Notaris, Anggaran Dasar dan Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

Notaris harus dan wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum, serta memberikan pelayanan kepada masyarakat. Kewajiban-kewajiban tersebut tidak hanya diatur didalam Kode Etik Notaris namun juga diatur secara tegas di dalam ketentuan perundang-undangan Jabatan Notaris yakni pada Pasal 16 ayat 1 Undang-undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris.

### **b.3. Hubungan Kode Etik Notaris dengan Undang-undang**

Sebelum berlakunya Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, semula mengenai Jabatan Notaris diatur dengan undang-undang melalui Peraturan Jabatan Notaris (Stb. No. 3 Tahun 1860). Seseorang yang menjabat sebagai notaris harus mematuhi undang-undang tersebut dan berpegang pada Kode Etik Notaris. Hubungan antara Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris terletak pada ketentuan Kode Etik Notaris yang diangkat dari ketentuan Peraturan Jabatan Notaris dan penerapan sanksi terhadap pelanggar kedua-duanya.

Baik Undang-undang maupun Kode Etik Notaris menghendaki agar notaris melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya. Menurut ketentuan di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang oleh peraturan umum atau pihak yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dalam akta otentik. Tentu saja dalam mengemban tugasnya itu, notaris harus bertanggungjawab, artinya notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai atas permintaan para pihak yang berkepentingan serta membuat akta notaris yang sesuai dengan yang ditentukan di dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehingga akta tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

Menurut Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris (Stb. No. 3 tahun 1860) menentukan sanksi-sanksi :

1. Apabila seorang Notaris mengabaikan keluhuran martabat atau tugas jabatannya , melanggar peraturan umum dan melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik di dalam maupun diluar lingkup jabatannya sebagai notaris, hal itu akan dilaporkan kepada Pengadilan Negeri oleh penuntut umum yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan notaris itu.
2. Apabila Pengadilan Negeri mengetahuinya dengan jalan lain penuntut umum akan didengar mengenai hal itu. Diluar hal-hal yang dalam peraturan ini ditentukan hukuman-hukumannya, Pengadilan Negeri dalam sidang permusyawaratan

berwenang menjatuhkan hukuman teguran, pemberhentian sementara selama tiga sampai enam bulan.

3. Jika menurut pertimbangannya salah satu hukuman itu tidak seimbang dengan beratnya pelanggaran yang dilakukan itu, maka pengadilan berwenang untuk mengusulkan pemecatan notaris itu kepada Menteri Kehakiman.
4. Peneguran atau pemberhentian sementara itu tidak akan dilakukan dan usul pemecatan tidak akan disampaikan sebelum notaris itu didengar atau dipanggil dengan sah terlebih dahulu.
5. Sebelum memecat seorang notaris, Menteri Kehakiman akan meminta pendapat Mahkamah Agung.
6. Jika dilakukan pemecatan, maka Pengadilan Negeri akan segera mengangkat seorang pengganti.

Berdasarkan ketentuan sanksi dalam Pasal 50 tersebut diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pelanggaran Kode Etik Notaris dapat disamakan dengan pelanggaran Undang-undang sehingga dapat dikenakan sanksi yang berasal dari undang-undang. Dalam hal ini Kode Etik Notaris menganut prinsip penundukan kepada Undang-undang.

Bila dikaitkan antara prinsip penundukan kepada undang-undang dengan Undang-undang Jabatan Notaris yang berlaku sekarang ini maka Kode Etik Notaris itu tunduk dengan Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, oleh karena itu apabila seorang Notaris melanggar Kode Etik Notaris maka ia melanggar Undang-undang Jabatan Notaris pula. Kenapa? Sebab Kode Etik tersebut telah dibuat jauh sebelum diterbitkan dan diberlakukannya UUJN dan karena pedoman dalam pembuatan UUJN tersebut berpangkal pula dari aturan-aturan yang ada didalam Kode Etik Notaris.

## **c. Kasus Posisi**

### **1. Para Pihak :**

Adapun para pihak didalam sengketa ini antara lain :

a. Frans Steven sebagai Penggugat

#### **Melawan**

a. Hindarta Rusli sebagai Tergugat I

b. Siane Gautama (Istri Hindarta Rusli) sebagai Tergugat II

c. Sri M. (Notaris&PPAT) sebagai Tergugat III

### **2. Kronologis kasus**

Berawal dari kesulitan keuangan yang sedang dialami oleh Tuan Hindarta R. dikarenakan kerugian besar yang dialami usaha bisnisnya serta utang-utang yang melilit, dan oleh karena ia tidak dapat menyelesaikan hutang-hutang yang ada, Tuan Hindarta tersebut sebagai pihak tergugat I, pemilik/pemegang hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya seluas 2.510 M2 (dua ribu lima ratus sepuluh meter persegi) terletak di Desa Pabuaran Tumpeng, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang Provinsi Banten sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng kemudian didalam perjalanannya, tergugat I diperkenalkan oleh dengan Penggugat yakni Tuan Frans S. yang disebut-sebut dapat menolong tergugat dalam menyelesaikan masalah hutang-hutangnya itu maka kemudian tergugat meminta bantuannya kepada penggugat untuk menyelesaikan persoalan tergugat tadi dengan cara yang telah disepakati adalah bahwa pihak penggugat akan membantu membayar dan melunasi hutang-hutang dari tergugat I dan sebagai jaminannya bagi penggugat maka para pihak sepakat untuk membuat Akta Perikatan Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 mengenai tanah dan bangunan tersebut diatas dengan harga yang disepakati yakni sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) serta dibuat pula Akta Surat Kuasa Menjual No. 14 pada hari dan tanggal yang sama.

Kedua akta-akta tersebut dibuat dihadapan seorang notaris Sri M. yang berkedudukan di Pacet Kabupaten Cianjur sebagai tergugat III. Selain itu pembuatan dan penandatangananannya berdasarkan kesepakatan dan kehendak serta dihadiri oleh seluruh pihak, baik penggugat maupun tergugat I dengan atas persetujuan istri dari tergugat I yakni sebagai tergugat II, maka akta-akta tersebut telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Setelah prosedur pembuatan dan penandatanganan akta telah diselesaikan obyek tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada penggugat. Obyek tersebut masih dalam kondisi apa adanya dalam arti sangat tidak terawat dan terbengkalai pada saat penyerahan maka kemudian penggugat melakukan segala macam perbaikan dan renovasi serta melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan yang tertunggak terhadap obyek yang bersangkutan dengan menghabiskan biaya yang tidak sedikit.

Kemudian tiba-tiba pada tanggal 19 Desember 2008, tergugat I dengan persetujuan atas istrinya, tergugat II, yang tanpa diketahui oleh pihak penggugat telah mendatangi Notaris yang bersangkutan (tergugat III) dan dengan secara sepihak menyatakan kehendaknya untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang sebelumnya telah disepakati dan ditandatangani secara bersama-sama oleh semua pihak. Anehnya bahwa kehendak dan permintaan tergugat I untuk membuat Akta Pembatalan untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 28 Januari 2004 tersebut disetujui oleh sang Notaris yang bersangkutan, padahal menurut ketentuan dalam pasal 1320 K.U.H. Perdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian salah satunya adalah terdapat kata sepakat yang berarti kedua belah pihak yang melakukan atau membuat perjanjian tersebut haruslah saling setuju dan bersepakat, tidak boleh ada paksaan apalagi penipuan. Jika terjadi adanya cacat kehendak tersebut maka perjanjian tersebut adalah batal dan dalam hal ini pembuatan akta pembatalan tersebut harusnya tidak sah karena telah cacat hukum oleh sebab dibuat tidak atas sepengetahuan dan persetujuan seluruh pihak yang berkepentingan serta pula tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Namun ternyata mengapa Akta Pembatalan tersebut sampai dibuat dan disetujui oleh si notaris padahal pembuatannya hanya sepihak dan tidak berdasarkan

atas persetujuan dari pihak lainnya, yang terjadi sebenarnya adalah bahwa melihat kembali keawal mula pada saat terjadi transaksi pembuatan Akta perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual serta penyerahan obyek atas tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana yang tercantum didalam Akta pada tahun 2004, semua perbuatan hukum yang terjadi diakui oleh pihak tergugat I dan tergugat II sebagai suatu tipu muslihat. Dimana kejadian tersebut adalah merupakan kerja sama dari pihak penggugat dan notaris untuk melakukan kebohongan dan pemalsuan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dari obyek yang disengketakan.

Menurut pernyataan dari pihak tergugat bahwa Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang tertulis dibuat pada tanggal 28 Januari 2004 tersebut sebenarnya dibuat dan ditandatangani pada bulan Agustus 2008, dengan memberikan bukti-bukti yang disebutkan didalam putusan pengadilan kasus ini. Kesimpulannya adalah bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 13 dan Akta Kuasa menjual No. 14 yang keduanya tertulis tertanggal 28 Januari 2004 tersebut adalah hasil rekayasa si penggugat dan notaris (tergugat III) karena alamat dan nomor KTP Tergugat I dan Tergugat II adalah alamat dan nomor KTP tahun 2006 serta Sertifikat Hak Milik atas obyek yang disengketakan tersebut pada bulan Januari 2004 masih dibebani Hak tanggungan sampai dengan tanggal 10 Maret 2004 barulah di Roya.

Dikatakan oleh pihak tergugat bahwa gugatan yang dilayangkan oleh pihak penggugat adalah salah satu cara agar dapat memiliki tanah berikut bangunan di atasnya milik tergugat dengan jalan melakukan serangkaian tipu muslihat, dan pemufakatan jahat bersama-sama dengan tergugat III yang ingin menguasai obyek perjanjian tersebut.

Ternyata perkenalan antara tergugat dan penggugat adalah benar baru terjadi pada bulan Juli tahun 2008 bukanlah pada tahun 2004. Pada bulan 2008, satu bulan setelah perkenalan mereka yakni pada Agustus 2008 penggugat bersama seorang asisten notaris (tergugat III) mendatangi tergugat I dan menyodorkan blanko kosong untuk ditandatangani tergugat I dan tergugat II, atas segala tipu daya dari penggugat dengan dalih untuk menyelamatkan tanah dan bangunan milik tergugat tersebut dan untuk formalitas atas tuntutan perusahaan tempat dimana tergugat dimintakan

bantuan untuk ikut andil dalam membayar kerugian yang sedang diderita perusahaan tempat tergugat bekerja yang sedang mengalami kerugian besar dan hampir bangkrut kemudian akhirnya tergugat I dan II membubuhkan tandatangan diatas blanko kosong tersebut yang ternyata adalah blanko yang lalu dibuat menjadi Akta Perjanjian Jual Beli No. 13 dan Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 28 Januari 2004.

Dengan berbagai dalih dan akal bulus dari pihak penggugat sehingga kemudian tergugat menyerahkan kunci atas obyek tanah dan bangunan tersebut yang ternyata secara tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak tergugat telah diambil alih dan diaku-akui kepemilikannya oleh si penggugat dengan cara menempatkan orang-orang suruhannya untuk berjaga-jaga. Atas dasar Akta perikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Menjual No. 14 yang dipegang oleh penggugat tersebut, penggugat menolak untuk mengosongkan obyek sengketa dengan alasan bahwa obyek tersebut telah sah dijual kepadanya dan telah menjadi miliknya sesuai dengan bukti Akta-akta tersebut.

Merasa tidak pernah memberikan persetujuan apalagi menandatangani kesepakatan untuk melakukan jual beli obyek tersebut didalam Akta Perikatan Jual Beli maupun Akta Kuasa Menjual, pihak tergugat mendatangi notaris yang membuat Akta-akta tersebut, tergugat III, untuk mempertanyakan mengenai keabsahan dari Akta nomor 13 dan Akta nomor 14 tersebut, padahal tergugat I belum pernah sekalipun bertemu dan berhadapan dengan sang notaris sebelumnya. Awalnya tergugat III bersikeras bahwa akta-akta tersebut adalah sah sebab telah ditandatangani oleh para pihak. Namun setelah memberikan bukti-bukti berupa KTP asli tergugat yang baru diterbitkan Januari tahun 2006, (akta-akta yang bersangkutan tercantum tahun dibuatnya kesepakatan adalah pada tahun 2004 berdasarkan nomor KTP tergugat I dan tergugat II yang padahal baru terbit tahun 2006) kemudian notaris yang bersangkutan karena merasa telah terpojok akhirnya kepada tergugat I mengakui kesalahannya bahwa semua yang terjadi adalah merupakan rekayasa dan atas permintaan dari pihak penggugat. Atas desakan tergugat, Notaris bersedia untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 14



tanggal 28 Januari 2004 tersebut tanpa kehadiran dan tanpa persetujuan dari pihak penggugat.

Akhirnya pada tanggal 19 Desember 2008, terbitlah Akta Pembatalan No. 14 yang dibuat untuk membatalkan Akta-akta sebelumnya sehingga Akta-akta tersebut tidak sah dan tidak berlaku lagi. Dapat dianggap sah kah Akta Pembatalan tersebut yang secara nyata-nyata tidak dibuat berdasarkan atas kesepakatan dan kehadiran para pihak yang bersangkutan didepan Notaris? Namun jika melihat kebelakang, dengan segala rekayasa dan tipu daya serta kebohongan, apakah pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Menjual No. 14 tersebut dapat pula dianggap sah ataukah malah mengandung cacat hukum? Serta bagaimanakah tanggung jawab dari Notaris yang bersangkutan apabila terbukti telah melakukan persekongkolan untuk mengelabui pihak Pemilik tanah yakni Tuan Hindarta, dapatkah perbuatan yang telah dilakukan Notaris tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?. Penulis akan mencoba membahas pada sub bab berikut sebagai jawaban dan penjabaran atas perumusan-perumusan masalah yang sedang diangkat.

#### **d. Analisis Berdasarkan Kasus**

##### **d.1. Status Keabsahan Akta Yang Dibuat Secara Sepihak**

Setelah membaca kronologis kasus diatas, tentu kita sudah dapat meraba-raba mengenai bagaimana jadinya status keabsahan dari akta pembatalan tersebut serta akta-akta sebelumnya yang dikatakan telah dibuat atas dasar rekayasa dan tipu daya oleh penghadap Tuan Frans yang bekerjasama dengan Notaris yang bersangkutan.

Keabsahan suatu akta otentik sangatlah penting karena menyangkut kepentingan para pihak dan Notaris itu sendiri dan akta otentik sebagai suatu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam hal telah terjadi kesepakatan dalam pembuatan Akta pengikatan Jual Beli diantara para pihak, maka dapat saja atas kesepakatan bersama kedua belah pihak pula untuk membatalkan

perikatan tersebut dengan datang menghadap Notaris kemudian secara bersama-sama dimintakan pembuatan Akta Pembatalannya untuk membatalkan Akta sebelumnya. Jika ada salah satu pihak yang merasa dirugikan berkenaan dengan pembuatan akta Notaris tersebut maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan kepada salah satu pihak dengan gugatan mendegradasikan akta Notaris menjadi akta dibawah tangan dan setelah didegradasikan maka Hakim yang akan memutuskan apakah akta tersebut sah atau tidak dan tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tersebut tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut dan dalam gugatan untuk menyatakan akta tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahirian, formal, materil akta notaris seperti yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya.

Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 K.U.H.Perdata, yakni terdapat 4 syarat sahnya perjanjian antara lain meliputi :

a). **Syarat Subyektif**, yang terdiri dari :

1. Sepakat, Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri (Pasal 1321 - Pasal 1328 KUHPerdata), unsur-unsurnya :
  - a. Tidak ada paksaan;
  - b. Tidak ada kekhilafan;
  - c. Tidak ada penipuan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (Pasal 1329 – Pasal 1331 KUHPerdata), unsur-unsurnya :
  - a. Bukan orang yang belum dewasa;
  - b. Bukan orang dibawah pengampuan;
  - c. Seorang isteri menurut ketentuan KUHPerdata;
  - d. Semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian.

b). **Syarat Obyektif**, yang terdiri dari :

1. Suatu hal tertentu (Pasal 1332 – 1334 KUHPerdara), unsur-unsurnya :
  - a. Barang-barang yang bernilai ekonomis;
  - b. Barang-barang yang dapat diperdagangkan;
  - c. Macam dan jenisnya tertentu.
2. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang (Pasal 1335 – Pasal 1337 KUHPerdara), unsur-unsurnya :
  - a. Sesuatu yang tidak dilarang oleh Undang-undang;
  - b. Sesuatu yang tidak bertentangan dengan kesusilaan baik;
  - c. Sesuatu yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Secara singkat, bahwa keempat unsur diatas, didalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek atau pihak yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan dan kausa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

Suatu perjanjian apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”, artinya dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan, karena tidak memenuhi syarat seperti yang ditentukan oleh undang-undang.

Sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif yakni obyeknya tidak tertentu dan merupakan kausa yang terlarang maka perjanjian tersebut adalah “batal demi hukum”, artinya perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum karena bertentangan dengan hukum/undang-undang. Mengenai perjanjian harus mempunyai obyek tertentu ditegaskan dalam Pasal 1333 K.U.H.Perdara yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok

suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Kemudian Pasal 1335 K.U.H.Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Dan Pasal 1336, disebutkan bahwa, “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya demikian adalah sah.”

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum<sup>30</sup>.

Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum apabila :

1. Tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan;
2. Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau melanggar kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Ketentuan-ketentuan yang jika dilanggar mengakibatkan akta notaris menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam Undang-undang Jabatan Notaris yang bersangkutan sebagaimana tersebut diatas.

Apa yang telah dilakukan oleh Tuan Hindarta dengan memaksakan Notaris untuk membatalkan akta-akta tersebut secara sepihak adalah merupakan suatu tindakan yang sia-sia saja sebab bagaimanapun suatu akta yang telah dibuat berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak sebelumnya tidak dapat begitu saja dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan dari pihak yang lainnya, atau dengan kata lain pembatalan akta-akta tersebut harus melalui kesepakatan bersama dari semua pihak yang bersangkutan. Sehingga status dari akta pembatalan yang dibuat secara sepihak oleh Tuan Hindarta tersebut adalah tidak dapat berlaku karena tidak sah.

<sup>30</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Psl. 1337.

Adanya kecurigaan akan adanya motif kecurangan dan penipuan pada saat pembuatan Akta Perikatan Jual Beli No. 13 dan Akta Kuasa Menjual No. 14 yang dilakukan oleh pihak Tuan Frans bersama-sama dengan sang Notaris pada kasus ini, maka apabila pihak tergugat yakni Tuan Hindarta merasa dirugikan, ia dapat melayangkan gugatan ke pengadilan negeri untuk memintakan pembatalan akta-akta tersebut dengan menunjukkan bukti-bukti adanya penipuan pada saat pembuatan dan penandatanganannya. Seharusnya jika memang benar terdapat unsur penipuan didalamnya, akta-akta tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Namun tentunya pihak Tuan Hindarta harus dapat membuktikan bahwa akta-akta Notaris tersebut tidak memenuhi aspek lahiriah, formal atau materil serta dapat membuktikan kerugiannya. Dengan demikian, penilaian akta Notaris itu batal demi hukum atau tidak harus dilakukan melalui dan dibuktikan di pengadilan negeri yaitu dengan penetapan hakim yang menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum.

Sedangkan pada kasus diatas dimana Akta Pembatalan yang dibuat secara sepihak tersebut pun tidak dapat berlaku sah sebab tidak dibuat berdasarkan atas kesepakatan bersama para pihak yang bersangkutan dan tidak dihadiri serta tidak ditandatangani oleh seluruh pihak-pihak yang berkepentingan sehingga secara hukum, akta tersebut adalah batal.

#### **d.2. Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Kode Etik dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Pertanggungjawaban seorang Notaris dalam pembuatan akta otentik dapat dilihat dari kelalaian Notaris dalam membuat akta, kelalaian yang dimaksud adalah jika seorang notaris telah membuat akta yang tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris atau Notaris

terbukti secara sengaja dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh Notaris yang bersangkutan bahwa akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris untuk dijadikan suatu alat untuk melakukan tindak pidana. Mengenai tanggung jawab notaris tersebut jika dihubungkan dengan kasus diatas dimana notaris yang bersangkutan telah melakukan kesalahan dan pelanggaran baik itu menurut Kode Etik maupun UUJN, pihak yang merasa dirugikan atas tindakan tersebut dapat memintakan pertanggungjawaban si notaris melalui gugatan.

Oleh karena apa yang dilakukan notaris tersebut tidak hanya berupa kesalahan dalam pembuatan akta namun juga termasuk persekongkolan untuk melakukan penipuan terhadap salah satu penghadap, maka dapatlah ditempuh gugatan secara perdata maupun secara pidana.

Pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat membuat pengaduan ke pihak Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian. Apabila Notaris mengabaikan tugas jabatannya dan keluhuran dari martabatnya dan melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku maka Majelis Pengawas dapat bertindak tegas mengenakan sanksi. Bahkan dapat memberikan rekomendasi kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mencabut izin operasionalnya. Kepada Notaris yang bersangkutan tidak tertutup kemungkinan untuk dituntut ke pengadilan, baik dalam perkara pidana maupun perkara perdata.

Tegas disebutkan didalam Undang-undang Jabatan Notaris mengenai sanksi-sanksi yang dapat diberikan kepada notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik maupun UUJN, tidak hanya sekedar sanksi moral semata.

Sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik bisa berupa :

1. Teguran,
2. Peringatan,
3. Pemecatan Sementara dari keanggotaan perkumpulan (INI),
4. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (INI), ataupun
5. Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan.

Sedangkan didalam Undang-undang No. 30 tahun 2004, ketentuan mengenai sanksi diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 yakni terdapat dua macam sanksi, antara lain :

1. Sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I dan huruf K, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjad alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Sanksi ini dapat dikategorikan sebagai Sanksi Perdata.
2. Kemudian dalam Pasal 85 yang menyatakan bahwa jika Notaris melanggar ketentuan dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59 dan/atau Pasal 63, maka sanksi-sanksi yang dapat dikenai adalah berupa :
  - a. Teguran Lisan,
  - b. Teguran Tertulis,
  - c. Pemberhentian Sementara,
  - d. Pemberhentian dengan Hormat, atau
  - e. Pemberhentian dengan Tidak Terhormat.

Sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 tersebut dapat dikategorikan sebagai Sanksi Administratif.

Adapun pasal-pasal tindak pidana yang sering muncul dalam pelaksanaan tugas notaris yaitu Pasal 263 K.U.H.Pidana jo Pasal 264 ayat (1) K.U.H.Pidana tentang pemalsuan surat. Dalam pasal 263 K.U.H.Pidana tersebut ada dua macam pemalsuan surat yakni :

1. Membuat surat palsu (*valselyk opgemaakt*) yaitu perbuatan membuat surat yang isinya bukan semestinya atau isinya tidak benar. Dalam hal ini dibuat suatu surat

yang isinya tidak benar namun suratnya sendiri asli atau sering disebut aspal (asli tapi palsu) karena tidak ada sesuatu yang dirubah, ditambah ataupun dikurangi.

2. Memalsukan surat (*vervalscht*) yaitu memalsukan surat-surat dengan cara merubah, menambah, mengurangi atau menghapus sebagian tulisan yang ada dalam suatu surat. Jadi suratnya sudah ada tetapi surat itu kemudian dilakukan perubahan sehingga bunyi dan maksudnya berbeda dari aslinya.

Sedangkan Pasal 264 K.U.H.Pidana hanyalah merupakan pemberatan dari tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 K.U.H.Pidana. Banyaknya notaris yang terkena kasus hukum itu harus dibenahi oleh lembaga yang mengangkatnya. Misalnya jumlah notaris yang sudah tidak sesuai dengan permintaan pasar, tetapi akibat jumlah notaris yang terus bertambah yang berdampak persaingan yang kurang sehat sehingga terjadi perebutan klien (pasar) yang membuat notaris mengesampingkan ketentuan-ketentuan perundangan dan etika profesi.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, dalam melaksanakan tugasnya tidak hanya dapat dihukum atau dituntut secara pidana saja. Tetapi juga dapat digugat ke pengadilan negeri dengan berdasarkan aktanya. Dalam hal gugatan perdata ini, notaris hanya sebagai pihak yang turut tergugat bukan sebagai pihak tergugat. Namun terhadap akta yang dibuat oleh notaris dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang dirugikan. Pembatalan akta tersebut harus berdasarkan suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ganti kerugian materiil yang timbul akibat suatu akta notaris, notaris tidak dapat digugat untuk mengganti kerugian yang timbul ataupun diikutsertakan dengan mewajibkan tanggung renteng terhadap kerugian salah satu pihak.

Ada 3 (tiga) hal pokok berkaitan dengan pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris yakni : pengawasan, perlindungan, dan organisasi Notaris. Dalam rangka pengawasan terhadap Notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris. Majelis Pengawas Notaris anggotanya berjumlah 9 (sembilan) orang yang terdiri dari unsur pemerintah, organisasi Notaris dan ahli atau akademisi dengan anggota masing-



masing sebanyak 3 (tiga) orang. Dalam rangka melakukan tugas pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris ditingkat Pusat (MPP) , Propinsi (MPW) dan tingkat Kabupaten/Kota (MPD). Selama ini telah dilakukan pembentukan Majelis Pengawas Pusat Notaris, Majelis Pengawas Wilayah Notaris di setiap Propinsi dan sebagian telah dibentuk Majelis Pengawas Daerah Notaris di setiap Kabupaten/Kota.

Notaris yang bersangkutan dalam kasus ini dapat pula dikenakan sanksi perdata berupa ganti kerugian dalam hal pihak pemilik tanah/tergugat I yakni Tuan Hindarta sebagai pihak yang dirugikan dan sebagai pihak yang menjadi korban atas bentuk persekongkolan dan penipuan yang dilakukan terhadapnya. Tuan Hindarta melalui proses secara hukum dapat datang dan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk kemudian menuntut sang notaris dalam tuntutananya telah melakukan perbuatan melawan hukum. Seperti yang tecantum didalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigedaad*) bahwa pasal ini mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan karena kesalahannya merugikan orang lain, untuk memberikan ganti rugi.

Berdasarkan kasus tersebut diatas, Penulis berpendapat bahwa notaris yang bersangkutan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Sangat beralasan jika dikatakan perbuatannya tersebut melawan hukum bilamana kita melihat dari definisi dan kriteria yang dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Secara sederhana, perbuatan melawan hukum memiliki pengertian sebagai perbuatan yang tidak hanya melanggar undang-undang tetapi juga melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.<sup>31</sup>

Perumusan pengertian melawan hukum adalah sebagai berikut :<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Suharnoko, Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus, cet. 6, Jakarta : Kencana, 2004, hlm.119.

<sup>32</sup> Ibid. , hlm. 121-122.

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

1. Melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan undang-undang)

Yang dimaksud dengan hak subyektif menurut Meiyers adalah menunjuk pada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya dimana hak subyektif tersebut yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak pribadi yang meliputi hak atas kebebasan, nama baik dan kehormatan serta hak-hak atas harta kekayaan.<sup>33</sup> Sehingga dapat diketahui bahwa hak subyektif adalah hak yang merujuk pada hak yang bersifat pribadi dan hak atas kebendaan.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (kewajiban yang ditentukan undang-undang)

Pada dasarnya suatu kewajiban hukum merupakan keharusan yang memiliki sifat memaksa menurut hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, sehingga seseorang dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum bila orang tersebut berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

3. Bertentangan dengan tata susila (kaedah kesusilaan)

Adapun kaedah kesusilaan memiliki pertalian erat dengan aspek moral, dan sangat sulit untuk diberikan ukuran standar baku atau keseragaman dalam menilai apakah suatu perbuatan dianggap melanggar susila atau tidak karena masing-masing tempat mempunyai ukuran yang berbeda dan berubah-ubah menurut kemajuan jaman. Dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum, perbuatan yang melanggar kesusilaan diakui sebagai hukum tidak tertulis yang hidup di dalam masyarakat adalah perbuatan melanggar hukum dan dapat dimintakan ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan tersebut.

4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

<sup>33</sup> Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bandung : Bina Cipta, 1991, hlm. 12.

Kepatutan dapat diartikan sebagai perbuatan yang sudah semestinya dilakukan oleh setiap manusia dalam hidup bermasyarakat termasuk di dalamnya sikap ketelitian dan kehati-hatian. Apabila seseorang telah melakukan tindakan yang tidak sepatutnya dilakukan dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain maka pelakunya dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kepadanya dapat dimintakan pertanggungjawaban atau ganti rugi.

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni pada pasal 1365-1380, pada pasal 1365 KUHPerdata memberikan uraian sebagai berikut : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek*, konsep *onrechtmatigedaad* terdapat pada buku 6 titel 3 artikel 162. Perbuatan Melawan Hukum dirumuskan sebagai<sup>34</sup> :

*Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.*

Berdasarkan rumusan diatas maka dapat dikatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain/perbuatan (tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang/bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembeda menurut hukum<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, cet. 1, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Indonesia, 2003, hlm. 10-11.

<sup>35</sup> Ibid., hlm. 11.

Perbuatan melawan hukum merupakan perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan yang tidak diperbolehkan atau melawan hukum. Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum ini diatur didalam pasal 1365 KUHPerdara, dari ketentuan tersebut dapat diambil intisari mengenai unsur-unsur yang terdapat didalam perbuatan hukum antara lain adalah sebagai berikut :<sup>36</sup>

### **1. Adanya suatu perbuatan**

Perbuatan/tindakan disini meliputi perbuatan yang berupa kesengajaan/kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau seharusnya tidak dilakukan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak/perjanjian). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

### **2. Perbuatan tersebut melawan atau melanggar hukum**

Pengertian mengenai melawan hukum ini didalam perkembangannya ditafsirkan secara luas berdasarkan putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919, putusan tersebut dianggap sebagai suatu revolusi di bidang hukum dan kehakiman karena memberikan penafsiran secara luas terhadap perbuatan melawan hukum yang juga meliputi perbuatan yang melanggar kepatutan dan kesusilaan, sehingga secara luas perbuatan melawan hukum itu, meliputi :

- a). Perbuatan yang melawan hukum/undang-undang yang berlaku;
- b). Melanggar hukum/hak subyektif orang lain;

<sup>36</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer, cet. 1, Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 10-13.

- c). Kelalaian yang melanggar dan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku menurut hukum yang berlaku, kesusilaan, kecermatan dalam pengaturan masyarakat terhadap orang atau benda (kepatutan dalam masyarakat).

### **3. Adanya kesalahan**

Perbuatan melawan hukum itu merupakan perbuatan yang tidak dapat dibenarkan. Unsur kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian. Kesalahan itu harus dibuktikan untuk dapat menuntut ganti rugi. Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuld element*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a). Ada unsur kesengajaan, atau
- b). Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c). Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

### **4. Adanya kerugian yang diderita korban**

Yang dimaksud dengan kerugian adalah kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum. Dengan terjadinya perbuatan melawan hukum, maka akan menimbulkan kerugian kepada orang yang terkena perbuatan itu. Bentuk-bentuk dari kerugian itu dapat bersifat :

- a). Kerugian materiil yakni bersifat kebendaan.
- b). Kerugian immateriil yakni yang tidak bersifat kebendaan, misalnya yang berkaitan dengan merugikan nama baik orang lain.

### **5. Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan itu dengan kerugian yang timbul.**

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.

Ketentuan pasal 1365 KUHPerdata ini berlaku bagi setiap orang maupun badan hukum perdata yang melakukan perbuatan melawan hukum dan sebagai dasar hukum untuk dapat menuntut orang/badan hukum perdata yang berbuat melawan hukum untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya (kesalahannya) itu.

Mengacu kembali pada pasal 1365 KUHPerdata dan berdasarkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut sebelumnya, dapat dikatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam kasus ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebab dapat memberikan kerugian terhadap Tuan Hindarta selaku pemilik tanah dan bangunan yang bersangkutan. Jika ditinjau berdasarkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

### **1. Adanya perbuatan**

Bahwa Notaris Sri M. telah memenuhi unsur ini, dimana ia dengan sengaja dan secara sadar telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Profesi sebagai Notaris. Yang dilakukan oleh sang Notaris adalah suatu kesengajaan sebab ia dengan kesadaran penuh mengetahui akan akibat yang dapat timbul dari perbuatan yang ia lakukan tersebut.

### **2. Perbuatan yang melawan hukum**

Seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila ia telah melanggar hak subyektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaedah kesusilaan, dan/atau kepatutan dalam masyarakat. Dalam hal ini notaris Sri M. telah melanggar hak subyektif Tuan Hindarta dengan ikut berkomplot dan melakukan penipuan atau kebohongan dengan tujuan jahat yakni untuk menguasai hak milik atas tanah berikut bangunan di atasnya milik Tuan Hindarta. Notaris yang

bersangkutan telah melanggar kewajibannya yakni melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik Notaris.

a). Jika dipantau berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Notaris tersebut dalam pembuatan akta-akta itu tidak memenuhi ketentuan yang tercantum didalam pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dimana salah satu syarat subyektif, yakni syarat Sepakat tidak terpenuhi di dalamnya. Bahwa para pihak yang melakukan/membuat perjanjian harus sepakat akan perjanjian yang dibuat secara bersama-sama serta kesepakatan yang dibuat tersebut harus bersifat bebas, artinya harus benar-benar atas kehendak dari para pihak tanpa adanya suatu paksaan, kekeliruaan, dan penipuan (Pasal 1321, 1322, 1329 KUHPerdota). Serta tidak memenuhi pula persyaratan obyektif yakni suatu sebab yang halal, dimana akta-akta tersebut telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang oleh notaris bersama-sama dengan Tuan Frans. Menurut Pasal 1335 KUHPerdota bahwa :  
“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum<sup>37</sup>.

Berkaitan dengan hal tersebut, kesepakatan yang terjadi dalam pembuatan akta-akta yang dimaksud telah mengandung unsur penipuan, yang mana kebohongan dan segala tipu daya telah dilakukan sedemikian rupa oleh notaris bersama dengan Tuan Frans sehingga mengecoh Tuan Hindarta.

Selain itu sang notaris telah pula melanggar ketentuan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyebutkan mengenai asas itikad baik, dimana notaris dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta-akta tersebut bagi para pihak telah dilakukan dengan niat awal yang buruk dan licik yakni untuk mengelabui salah satu pihak untuk tujuan yang salah dan melanggar hukum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa notaris Sri M. tersebut di dalam

<sup>37</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Prof. R. subekti, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), Psl. 1337.

pembuatan akta-akta yang bersangkutan tidak berlandaskan atas suatu itikad baik yang mana tercantum ketentuan bahwa suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>38</sup>

- b). Dan jika kita melihat berdasarkan Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, ditinjau dari peraturan yang mengatur tentang jabatannya sebagai notaris maka baik berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris maupun berdasarkan Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris Sri M. telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 4 ayat (2) UUJN mengenai sumpah jabatan, yang mana tersebut didalamnya bahwa sebagai notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku, sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai notaris. Dengan demikian Notaris Sri selain telah melanggar ketentuan dalam pasal 4 UUJN, juga telah melanggar sumpah jabatannya sebagai notaris karena telah berlaku tidak jujur, dan tidak memegang amanah yang diberikan oleh masyarakat dan negara untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang hukum khususnya dalam hal pembuatan akta dan telah memihak kepada salah satu pihak yaitu Tuan Frans. Selain itu pula didalam proses pembuatan akta otentik nya telah menyalahi aturan dimana dalam pembuatan akta harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh UUJN, yang salah satu aturannya adalah sebelum akta yang bersangkutan ditandatangani notaris wajib untuk membacakan akta tersebut kepada para penghadap dan dengan disaksikan oleh saksi-saksi, sedikitnya berjumlah 2 orang yang telah dewasa dan cakap menurut hukum. Pada kasus ini, menurut pernyataan saksi yang ada bahwa pada saat pertemuan dengan sang notaris, Tuan Hindarta hanya diberikan sebuah blanko kosong untuk ditandatangani yang ternyata dikemudian hari diketahui bahwa blanko kosong tersebut adalah merupakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal

<sup>38</sup> Ibid., Psl. 1338 ayat 3.



28 Januari 2004 , artinya isi dari akta perikatan jual beli tersebut tidak dibuat berdasarkan atas sepengetahuan dari seluruh pihak, dalam hal ini tidak diketahui secara jelas oleh Tuan Hindarta, Notaris dan Tuan Frans berusaha untuk menutup-nutupi mengenai uraian yang terdapat di dalam akta perikatan jual beli yang dimaksud dengan tidak pernah dibacakannya akta tersebut dihadapan Tuan Hindarta.

Kemudian bila ditinjau dari Kode Etik Notaris, seharusnya notaris memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik dan tidak ingkar terhadap sumpah jabatannya. Dengan melakukan penipuan/kebohongan yang dapat merugikan Hindarta, jelas notaris telah melakukan hal yang bertentangan dengan apa yang sepatutnya dilakukan oleh notaris. Ia telah melakukan hal yang tidak patut dan melanggar kode etik notaris.

### **3. Adanya kesalahan**

Unsur kesalahan yang dilakukan tergugat adalah kesalahan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan dimana dengan sengaja notaris bekerjasama dengan Tuan Frans menipu Tuan Hindarta dengan tujuan menguasai hak milik atas tanah dan bangunan miliknya. Kesalahan tersebut harus dapat dibuktikan oleh Tuan Hindarta apabila ia hendak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk tuntutan terhadap notaris dalam hal perbuatan melawan hukum. Pembuktian akan kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut penting karena bertujuan agar Tuan Hindarta dapat menuntut ganti rugi atas kesalahan yang telah dilakukan oleh notaris Sri.

### **4. Adanya kerugian yang diderita**

Didalam kasus ini, perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris bersama-sama dengan Tuan Frans tidak hanya memberikan kerugian secara materiil namun juga berupa kerugian secara immaterial bagi pihak Tuan Hindarta. Adapun kerugian secara materiil yang diderita adalah berupa hilangnya kepemilikan hak atas tanah dan bangunan miliknya secara fisik, terbukti dari

bagaimana pihak Tuan Frans setelah dibuatnya Akta perikatan Jual Beli tersebut secara fisik langsung menguasai dan menduduki objek yang dipersengketakan secara paksa dan dengan ancaman, sehingga Tuan Hindarta sebagai pemilik resmi dari tanah dan bangunan tersebut tidak dapat bebas untuk sekadar datang dan melihat apalagi melakukan perbuatan hukum terhadap tanah dan bangunan tersebut serta secara fisik tidak dapat menguasai objek yang merupakan miliknya karena telah diambil paksa dan dimiliki secara melawan hukum oleh Tuan Frans. Kemudian selain itu dengan berlangsungnya proses hukum mengenai kasus diatas menimbulkan pula kerugian secara materi dalam hal pengeluaran biaya perkara pengadilan yang tentunya tidak sedikit. Bagi pihak Tuan Hindarta yang sedang mengalami kesulitan keuangan tentu saja biaya perkara pengadilan tersebut memberatkan dan merugikan dirinya. Tidak hanya kerugian berupa materi yang dirasakan oleh Tuan Hindarta namun juga secara non-materiil seperti tenaga yang terkuras dan waktu yang tidak sebentar yang tersita selama menjalani proses perkara di pengadilan hingga selesai, yang tentunya sangat melelahkan, baik secara fisik maupun secara mental.

#### **5. Hubungan kausal atau sebab-akibat antara perbuatan itu dengan kerugian yang timbul.**

Hubungan antara apa yang dialami oleh Tuan Hindarta adalah karena tindakan penipuan yang dilakukan notaris Sri dengan Tuan Frans pada pembuatan Akta Perikatan Jual Beli tersebut, Tuan Hindarta kehilangan hak penguasaan secara fisik atas objek tanah dan bangunan yang ada diatasnya seluas 2.510 m2 miliknya tersebut. Dan jika ia tidak menyadari kekeliruan yang terjadi sebagai bukti adanya permainan dan tindak kecurangan didalam pembuatan akta-akta tersebut, Tuan Hindarta hampir saja kehilangan hak kepemilikan atas tanah beserta bangunan yang ada diatasnya.

Dari penjelasan mengenai perbuatan melawan hukum diatas, maka dapat ditarik kesimpulan 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 oleh karena perbuatannya itu.

Didalam hukum perdata pertanggung jawaban kesalahan dapat meliputi :

- a. Setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 KUHPerdara)
- b. Seseorang tidak hanya bertanggungjawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja tapi juga harus bertanggungjawab atas kelalaian atau kurang hati-hatiannya (Pasal 1366 KUHPerdara).

Didalam lingkup hukum perdata seseorang atau badan hukum tidak hanya bertanggungjawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan sendiri, tetapi juga harus bertanggungjawab karena perbuatan orang lain yang menjadi tanggungan dan benda yang berada dalam pengawasannya (Pasal 1367 KUHPerdara).

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai sanksi-sanksi dan bentuk pertanggungjawaban apa saja yang dapat dibebankan kepada notaris, maka dapat kita simpulkan bahwa utamanya sanksi itu merupakan alat pemaksa, selain hukuman, juga untuk mentaati ketentuan yang ditentukan dalam peraturan atau perjanjian. Sanksi juga diartikan sebagai alat pemaksa sebagai hukuman jika tidak taat pada peraturan atau perjanjian tersebut. Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.

Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga bertujuan untuk memberikan beban pertanggungjawaban kepada notaris atas kesalahan atau pelanggaran yang telah notaris lakukan serta pula sebagai penyadaran bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN, disamping dengan pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat.

Sanksi terhadap notaris menunjukkan bahwa Notaris bukan sebagai subyek yang kebal terhadap hukum. Terhadap notaris tidak hanya dapat dijatuhkan sanksi-sanksi berupa sanksi etika dan sanksi administratif namun juga dapat dikenakan sanksi perdata maupun sanksi pidana.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

1. Keabsahan akta pembatalan No. 14 adalah tidak sah karena tidak berdasarkan atas kesepakatan dari kedua belah pihak yang berkaitan, bahkan tanpa sepengetahuan dari pihak lainnya padahal untuk membatalkan suatu perjanjian/akta tidak dapat dilakukan oleh salah satu pihak saja melainkan harus pula atas persetujuan dari para pihak yang berkaitan dengan perjanjian itu. Seperti halnya dalam membuat suatu perjanjian atau akta, dalam membatalkan akta-akta tersebut pun harus ada kata sepakat diantara semua pihak yang terkait didalam akta-akta yang dimaksud kemudian barulah dapat dibuat suatu akta pembatalannya.

Untuk membatalkan suatu akta yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak adalah tidak dapat dilakukan tanpa adanya persetujuan dari masing-masing pihak, artinya seluruh pihak yang terkait didalam pembuatan akta yang bersangkutan haruslah saling setuju untuk membatalkan perbuatan hukum yang dimaksud. Akta pembatalan No. 14 tersebut adalah batal dan dianggap tidak sah, sehingga segala perjanjian dan klausula yang terdapat didalam akta-akta sebelumnya yang ingin dibatalkan tersebut tetap saja berlaku dan mengikat kedua belah pihak, terkecuali apabila diambil jalan melalui pengajuan gugatan ke pengadilan untuk memintakan pembatalan akta-akta yang bersangkutan dengan menyertakan pula bukti-bukti kuat mengenai adanya tindakan kecurangan dan penipuan serta pemalsuan yang telah dilakukan.

2. Mengenai pertanggungjawaban dari notaris yang telah ikut serta melakukan kecurangan dan perbuatan menipu maka notaris yang bersangkutan dapat digugat dimuka pengadilan berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum atas

pelanggaran pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum oleh pihak yang merasa telah dirugikan, untuk dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata berupa ganti kerugian, ataupun ganti biaya/bunga. Dapat pula dikenakan hukuman pidana atas pelanggaran dalam pasal 263 jo 264 KUHP atas tindak pidana pemalsuan akta. Jadi permintaan pertanggungjawaban yang dibebankan kepada sang notaris dapat diperkarakan melalui gugatan perdata maupun pidana. Dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan dapat membuat pengaduan ke Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian. Selain telah melanggar Kode Etik Notaris, juga telah melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris yakni pasal 16 ayat (1) huruf a, pasal 16 ayat (1) huruf i, dan pasal 4 mengenai sumpah jabatan. Serta pula dapat dijatuhkan sanksi berupa pencabutan izin operasional/pemecatan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas rekomendasi dari Majelis Pengawas ataupun atas pertimbangan dan usulan dari pengadilan. Maka untuk pertanggungjawaban yang dapat dimintakan adalah berupa penerapan sanksi-sanksi yakni Sanksi Perdata, Sanksi Pidana, Sanksi Administratif dan Sanksi Moral/Etika yang tegas berdasarkan Kode Etik Notaris.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kasus diatas, jika benar terbukti notaris Sri telah bersekongkol melakukan suatu tindakan penipuan dan pemalsuan akta, sebagai pelaku pelanggaran agar diberikan sanksi yang setimpal atas perbuatannya tersebut, dan agar dapat dijerat hukuman yang tegas dari majelis pengawas serta dapat memberikan pertanggungjawaban yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan harapan bahwa hukuman atau sanksi-sanksi yang ada tersebut adalah sebagai bentuk sarana pengingat bagi para notaris untuk selalu bersikap hati-hati dalam setiap kegiatannya menjalankan tugas sebagai pejabat umum dan agar tidak melakukan perbuatan tercela yang serupa sehingga dalam mengemban

profesinya membuat akta tidak boleh sewenang-wenang, harus mengikuti aturan-aturan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagi pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian didalam akta, cara yang dapat ditempuh untuk membatalkan akta yang dimaksud adalah melalui pencapaian kesepakatan dan persetujuan dari seluruh pihak yang terkait untuk membatalkan akta atau apabila salah satu pihak tidak menyetujui untuk membatalkan akta, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut bisa mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk meminta pembatalan akta. Melalui jalur hukum pula, korban yang dirugikan dapat menggugat dan meminta pertanggungjawaban perdata, pidana dan/atau administratif dari pihak notaris, jika notaris terbukti telah melakukan pelanggaran.

Dengan tidak sahnya Akta Pembatalan No. 14 yang dibuat secara sepihak dihadapan Notaris maka apabila pengadilan menerima dan memenangkan gugatan pembatalan akta, maka kemudian menjadi batal lah Akta Perikatan Jual Beli No. 13 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 28 Januari 2004 tersebut sehingga dianggap sejak awal perjanjian yang pernah dibuat tersebut tidak pernah ada (kembali pada posisi semula seperti saat sebelum dibuatnya perjanjian/akta).

## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung : Refika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib. Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia. Jakarta : Mandar Maju, 2009.
- Agustina, Rosa. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Andasmita, Komar. Notaris Selayang Pandang. Bandung : Penerbit Alumni, 1983.
- Ashofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum. Jakarta : Rineka Cipta, 2001.
- Djojodirdjo, Moegni. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harahap, Yahya. Hukum Perjanjian di Indonesia. Jakarta : Djambatan, 1992.
- Kie, Tan Thong. Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris. Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Kohar, A. Notaris Berkomunikasi. Bandung : Penerbit Alumni, 1984.
- Kohar, A. Notaris Dalam Praktek Hukum. Bandung : Penerbit Alumni, 1983.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Jakarta : Rajawali Pers, 2010.



- Notodisoerjo, R. Soegondo. Hukum Notariat di Indonesia : Suatu Penjelasan. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1993.
- Satrio, J. Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2007.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990.
- Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta : PT.Intermasa, 1963.
- Suharnoko, Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus. Jakarta : Kencana, 2009.
- Tobing, GHS Lumban. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2005.

## **B. ARTIKEL**

- Ahmad, Zainal. “Dasar Hukum Batalnya Perjanjian yang Memuat Klausula Baku Terlarang”. <http://catatansangpengadil.blogspot.com/2010/07/dasar-hukum-batalnya-perjanjian-yang.html>. 28 Juli 2010.
- Hasbullah, HLN dan Biro Humas. “Notaris Dan Jaminan Kepastian Hukum”. [www.wawasan.hukum.blogspot.com](http://www.wawasan.hukum.blogspot.com). 3 Juli 2007.
- Latifah, Disriani. “Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Mempunyai Kekuatan pembuktian Yang Sempurna”. <http://staff.blog.ui.ac.id/disriani.latifah/2009/01/10/akta-notaris-sebagai-alat-bukti-tertulis-yang-mempunyai-kekuatan-pembuktian-yang-sempurna/>. 10 Januari 2009.

Latumenten, Pieter. “Pembatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Otentik Serta Model Aktanya”. <http://www.scribd.com/doc/17406921/Kebatalan-Dan-Degradasi-Kekuatan-Bukti-Akta-Notaris-Serta-Model-Aktanya>.

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. Undang-undang tentang Jabatan Notaris. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk WetBook). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

P U T U S A N

NOMOR : 534/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara pihak-pihak :

Tn. FRANS STEVEN CHEN, Beralamat di Jalan Manggis D/ID, Rt. 001 /Rw. 01,

Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari  
- Jakarta Barat. dalam hal ini dikuasakan kepada 1.

DJAFAR TUASIKAL, SR, 2. MUHAMMAD  
JIHADIN, SH. 3. MAHDIZAR,SH. (Para

Advokat & Pengacara), berkantor di Jalan  
Kayumanis Barat No. 67, Matraman, Jakarta

Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 69 /  
PD.SR / XII / 2008 tertanggal 30 Desember 2008,,

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat No : 1430 / 2008 / tanggal 31

/ 12 / 2008 selanjutnya disebut PENGGUGAT :

M E L A W A N

1. Tn. HINDARTA RUSLI, Beralamat di Jalan Keselamatan No. 66 Rt. 0012/Rw.

07, Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari,  
Jakarta Barat. Selanjutnya disebut : "TERGUGAT

I" ;

2. Ny. SIANE GAUTAMA (ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI), Beralamat di Jalan

Keselamatan No. 66 Rt. 12 /Rw. 07, Kelurahan  
Krukut, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat.

Selanjutnya disebut : "TERGUGAT II" ;

3. SRI MARDIATHIE, SH., (Notaris & PPAT) Berkantor di Jalan Raya Cipanas

No. 97A, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat;

Selanjutnya disebut: "TERGUGAT III"

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan  
perkara ini;

Telah membaca bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dipersidangan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang bersengketa dipersidangan;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 31 Desember 2008, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Desember 2008 Nomor : 534 / Pdt.G / 2008/PN.JKT.BAR, pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat I adalah sebagai Pemilik/Pemegang hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya seluas 2.510 M2 (dua ribu lima ratus sepuluh meter persegi) terletak di Desa Pabuaran Tumpeng, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang Provinsi Banten, dengan batas-batas:
  - Utara : Jalan
  - Timur : ITS
  - Selatan : Tanah milik Akong
  - Barat : Tanah milik Tian Lie
 Sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng (bukti P-i) atas nama HINDARTA RUSLI;
2. Bahwa dalam perjalanan usahabisnisnya Tergugat I mengalami kesulitan dan menderita kerugian yang cukup besar, sehingga terlilit hutang. Dan oleh karena Tergugat I tidak dapat/tidak bisa menyelesaikan hutang-hutangnya tersebut, Tergugat I meminta bantuan kepada Penggugat, dan Penggugat bersedia untuk membantu Tergugat I;
3. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat terhadap bantuan Penggugat kepada Tergugat I tersebut, maka antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan dan Tergugat II (isteri), dibuatlah:
  - 3.1. Akta Perikatan Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 mengenai tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng sebagaimana tersebut dalam posita butir 1 diatas



giengan harga yang disepakati sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) (bukti P-2);.

- 3.2. Akta Surat Kuasa Menjual tanggal 28 Januari 2004 No. 14 mengenai tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng sebagaimana tersebut dalam posita butir 1 diatas (bukti P-3);

Keduanya dibuat dihadapan Tergugat III (SRI MARDIATHIE, SH. Notaris & PPAT) di Pacet Kabupaten Cianjur;

Bahwa pembuatan dan penanda tangan kedua akta tersebut (vide bukti P-2 dan P-3), adalah atas kesepakatan dan kehendak dan Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II, dihadiri oleh kedua belah pihak, tidak dalam keadaan dipaksa dan setelah dibacakan oleh Tergugat III barulah akta-akta tersebut ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, sehingga akta-akta tersebut telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Dengan demikian Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perikatan Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 (vide bukti P-2) dan Akta Surat Kuasa Menjual tanggal 28 Januari 2004 No. 14 (vide bukti P-3) yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut;

4. Bahwa setelah kedua akta vide bukti P-2 dan P-3 sebagaimana tersebut pada posita butir 3 diatas ditanda tangani, Tergugat I menyerahkan tanah dan bangunan sesuai SUM No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng tersebut kepada Penggugat;

Pada saat penyerahan, tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan tidak terurus, terbengkalai, ditumbuhi semak belukar serta gudang dan mess dalam keadaan rusak, pagar dalam keadaan rusak, jalan masuk ke tanah dan gudang tersebut rusak berat, listrik diputus dan air tidak ada;

5. Bahwa setelah penyerahan tersebut pula, kernudian Penggugat melakukan:

5.1. Renovasi Gudang dan Mess dengan biaya	Rp.68.000.000,-
5.2 Bayar tunggakan listrik	Rp.13.000.000,-
5.3. Pemasangan listrik baru dengan instalasinya	Rp. 7.000.000,-
5.4. Perbaikan pintu gerbang	Rp. 1.200.000,-
5.5. Pembuatan trails	Rp. 6.300.000,-
5.6. Pemasangan Jet Pump	Rp. 6.500.000,-

- 5.7. Perbaikan jalan dengan cara disemen (cor) Rp. 15.000.000,-
- 5.8. Pembayaran upah 8 (delapan) orang untuk menjaga tanah dan gudang tersebut per orang Rp. 100.000,- per hari terhitung sejak Juli 2008 hingga gugatan mi diajukan - 180 hari Rp.144.000.000,-
- J u m l a h Rp. 261.000.000,-

Terbilang : dua ratus enam puluh satu juta rupiah;

6. Bahwa sebagaimana tersebut pada posita butir 2 dan 3 diatas, setelah penanda tangan akta perikatan jual beli dan surat kuasa menjual, Penggugat bersedia menyelesaikan segala hutang-hutang Tergugat I, yaitu hutang Tergugat I kepada M. Sitanggang dengan perincian pengembalian hutang pokok sebesar Rp. 275.000.000,- dan jasa pinjaman sebesar Rp. 225.000.000,- jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
7. Bahwa ketika Penggugat hendak membayarnya, Tergugat I meminta kepada Penggugat agar kepada M. Sitanggang Penggugat cukup membayar dulu uang sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) agar diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
8. Bahwa oleh karena ulah dan permintaan Tergugat I yang demikian, maka pembayaran tanah dan bangunan sesuai kesepakatan yang telah dituangkan dalam akta vide bukti P-2 tidak dapat terlaksana;
- Dengan demikian Tergugat I telah melakukan perouium oleh sebab itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
9. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I yang melawan hukum dan telah merugikan Penggugat tersebut, dilanjutkan oleh Tergugat I dengan cara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II mendatangi Tergugat III dengan secara sepihak menyatakan kehendaknya untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli (vide bukti P-2) dan Surat Kuasa Menjual (vide bukti P-3), dan kehendak serta permintaan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II tersebut langsung "DISETUJUI" begitu saja oleh Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan No. 14 tanggal 19 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III (bukti P-4);



Tergugat III telah bertindak secara tidak benar, sedangkan sesuai ketentuan yang berlaku dalam mengemban jabatan sebagai Notaris dan PPAT Tergugat III dituntut untuk bertindak seteliti mungkin dan hati-hati;

Pembatalan Akta vide bukti P-4 tersebut dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II dihadapan Tergugat ill yang seharusnya disetujui pula oleh Penggugat;

Dan oleh karena itu Akta Pembatalan No. 14 tanggal 19 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut harus dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II yang menghadap pada Tergugat III untuk membuat dan menanda tangani Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tersebut, sehingga pembuatannya pun harus dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;

Hal ini tidak diindahkan oleh Tergugat HI. Dan karena itu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh sebab itu mohon agar Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

Dalam hal pembatalan Akta Perikatan Jual Beli vide bukti P-2 dan Surat Kuasa Menjual vide bukti P-3, Tergugat I telah pula melakukan perbuatan melawan hokum (onrechtmatige daad);

Demikian pula jelas Tergugat II telah pula melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh sebab itu mohon agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, jelas Penggugat telah sangat dirugikan baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil yang cukup besar, dengan perincian:

A. Kerugian Materiil

1. Renovasi Gudang dan Mess dengan biaya	Rp. 68.000.000,-
2. Bayar tunggakan listrik	Rp. 13.000.000,-
3. Pemasangan listrik baru dengan instalasinya	Rp. 7.000.000,-
4. Perbaikan pintu gerbang	Rp. 1.200.000,-
5. Pembuatan tralis	Rp. 6.300.000,-
6. Pemasangan Jet Pump	Rp. 6.500.000,-

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 7. Perbaikan jalan dengan cara disemen (cor)  | Rp. 15.000.000,-         |
| 8. Pembayaran upah 8 (delapan) orang untuk menjaga tanah dan gudang tersebut per orang Rp. 100.000,- per hari terhitung sejak Juli 2008 hingga gugatan mi diajukan = 180 hari | Rp. 144.000.000,-        |
| <b>J u m l a h</b>  | <b>Rp. 261.000.000,-</b> |

Terbilang : dua ratus enam puluh satu juta rupiah;

Dan oleh sebab itu mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 261 000.000,- (dua ratus enam puluh satu juta rupiah) tersebut kepada Penggugat. Dan mohon pula agar pembayaran kerugian materiil oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut dapat dikurangkan (dipotong) langsung dari harga tanah dan bangunan yang telah disepakati sesuai vide bukti P-2;

Sehingga sisa pembayaran tanah dan bangunan yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai vide bukti P-2 adalah Rp. 800.000.000,- - Rp. 261.000.000,- Rp. 539.000.000,- (lima ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);

#### B. Kerugian Immateriil

Uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Oleh sebab itu mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh kerugian immateriil tersebut kepada Penggugat secara kontan, tunai, sekaligus dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) han terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

11. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat dan agar tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 329/Desa Pabuaran Tunipeng vide bukti P-i tersebut tidak dialihkan, tidak digadaikan, tidak dijadikan jaminan Bank dan lain-lain sebagainya oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan tersebut yang letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam posita butir 1 diatas. Dan mohon pula agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga;



12. Bahwa gugatan Penggugat eksepsional dan diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, oleh sebab itu mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dan Para Tergugat (uit voerbaar bij voonraad);

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat kiranya berkenan memutuskan dengan suatu putusan yang adil berdasarkan hukum dan dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat (Tn. FRANS STEVEN CHEN) seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 dan Akta Kuasa Menjual tanggal 28 Januari 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Tergugat I (Tn. HINDARTA RUSLI) telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
4. Menyatakan Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI) telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
5. Menyatakan Tergugat III (SRI MARDIATHIE, SH.) Notaris & PPAT di Pacet, Kabupaten Cianjur telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
6. Menyatakan Akta Pembatalan No. 14 tanggal 19 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I (Tn. HINDARTA RUSLI) dan Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI) untuk menerima harga dan pembayaran tanah dan bangunan tersebut dan Penggugat uang sebesar Rp. 800.000.000,- - Rp. 261.000.000,- = Rp. 539.000.000,- (lima ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I (Tn. HINDARTA RUSLI) dan Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI) untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 329/Desa Pabuaran lumpeng kepada Penggugat mengenai tanah dan

bangunan yang letak, luas dan batasbatas tanahnya seperti tersebut pada posita butir 1 diatas tanpa beban-beban apapun;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I (Tn. HINDARTA~RUSLI) dan Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI) guna menghadap salah satu Notaris & PPAT diwilayah hukum tanah dan bangunan a quo berada untuk membuat dan menanda tangani Akta Jual Behi dan atau Akta Pelepasan Hak dan segala surat-surat lainnya yang bertalian dengan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat mengenai tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng tersebut;

10. Apabila petituni butir 7, 8 dan 9 tersebut tidak diindahkan dan tidak dijalankan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II, maka mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom), uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara mi mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

11. Menghukum Tergugat I (Tn. HINDARTA RUSLI) dan Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HINDARTA RUSLI) untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat, dengan perincian:

1. Renovasi Gudang dan Mess dengan biaya	Rp.68.000.000,-
2. Bayar tunggakan listrik	Rp.13.000.000,-
3. Pemasangan listrik barn dengan instalasinya	Rp. 7.000.000,-
4. Perbaikan pintu gerbang	Rp. 1.200.000,-
5. Pembuatan trails	Rp. 6.300.000,-
6. Pemasangan Jet Pump	Rp. 6.500.000,-
7. Perbaikan jalan dengan cara disemen (cor)	Rp.15.000.000,-
8. Pembayaran upah 8 (delapan) orang untuk menjaga tanah dan gudang tersebut per orang	
Rp. 100.000,- per hari terhitung sejak Juli 2008	
hingga gugatan mi diajukan = 180 hari	Rp.144.000.000,-
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 261.000.000,-</b>

Terbilang: dua ratus enarn puluh satu juta rupiah;



Dan pembayaran kerugian materiil oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut dapat dikurangkan (dipotong) langsung dan harga tanah dan bangunan yang telah disepakati sesuai vid~ bukti P-3; Sehingga sisa pembayaran tanah dan bangunan yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai vide bukti P-3 adalah Rp. 800.000.000,- - Rp. 26 1.000.000,- Rp. 539.000.000,- (lima ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam posita butir 7 diatas;

12. Menghukum Tergugat I (Tn. HINDARTA RUSLI), Tergugat II (Ny. SIANE GAUTAMA/ISTERI Tn. HTH~DARTA RUSLI) dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imrnateniil kepada Penggugat uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (linta milyar rupiah) secara kontan, tunai, sekaligus dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) han terhitung sejak putusan dalam perkara ini rnempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewij sde);
13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam posita butir 1 diatas;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang tirnbul dalam perkara ini;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding dan kasasi dan Para Tergugat (uit voerbaar bij voorraad);
16. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (cx aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu hadir kuasa Penggugat tersebut, dan untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya yang bernama Arias Rahadian, SH dan Dadi Waluyo, SH, masing-masing Advokat dan Penasihat, berkantor di Taman Banjar Wijaya Blok B 19 B No. 5, Kelurahan. Poris Plawad Indah Kecamatan. Cipondoh Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Maret 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 11 Maret 2009 dibawah registrasi No. 263 / 2009, sedangkan Tergugat III walaupun telah dipanggil dengan patut masing-masing dengan Surat Panggilan tertanggal 28 Januari 2009, 13 Pebruari 2009 dan tanggal 23 Pebruari 2009, namun tidak pernah

hadir ataupun mengirimkan orang sebagai kuasanya, sehingga Tergugat III dianggap tidak menggunakan haknya untuk menyangkal adanya gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersangkutan, namun tidak berhasil, sehingga selanjutnya dipersilahkan untuk berdamai melalui mediasi dengan mediator yang telah disepakati oleh mereka, yaitu : Ny. Noor Rachmah, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, akan tetapi tidak berhasil, sehingga Pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan jawabannya tertanggal 29 April 2009 yang pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, menolak keras dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui;
2. Bahwa Penggugat bukanlah pemilik atas tanah Sertifikat hak Milik No. 329/pabuaran Tumpeng, akan tetapi adalah sah milik Tergugat I dan hingga kini asli sertifikat tersebut masih tetap dipegang Tergugat II;
3. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 dan Akta Surat Kuasa tanggal 28 Januari 2004, No. 14 yang dibuat oleh Tergugat III Sri Mardathie, SH. (Notaris/PPAT) di wilayah Cianjur, adalah Akta yang dibuat berdasarkan tipu muslihat Penggugat bersama-sama Tergugat III dan Akte yang cacat hukum (bukti P-2 dan P-3), sebagaimana yang akan Tergugat I dan Tergugat II uraikan berikut ini:
  - 3.1. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadap Tergugat III untuk menandatangani bukti P-2 dan P-3 tersebut;
  - 3.2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No. 13 dan Akta surat Kuasa tanggal 28 Januari 2004 No. 14 yang dibuat oleh Tergugat III itu, (bukti P-2 dan P-3) dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III penuh dengan kebohongan dan pemalsuan karena sebenarnya dibuat dan ditandatangani pada bulan Agustus 2008,



bukan pada tahun 2004 dan hal ini dapat Tergugat I dan Tergugat II buktikan berdasarkan bukti-bukti aotentik berikut ini:

- a. Pada Akta Perikatan jual beli No. 13 dan Akta Kuasa No. 14 tanggal 28 Januari 2004, tercantum Nomor KTP Tergugat I yaitu Nomor 0952030112550081, itu memang benar KTP Tergugat I, akan tetapi KTP Tergugat I tersebut, barulah diterbitkan pada tanggal 3 Januari 2006;

Bagaimana mungkin Tergugat III mengetahui Nomor KTP yang belum terbit pada tahun 2004, padahal Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2004 tersebut bertempat tinggal di Jalan Rawa Kepa 11/693 bukan pada alamat yang tertera pada bukti P-2 dan P-3 tersebut;

- b. Objek pada Akta Perjanjian Jual Beli No. 13 dan Akte Kuasa No. 14 tanggal 28 Januari 2004 tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 329/Pabuaran Tumpeng.

Sampai dengan awal bulan Maret 2004, Sertifikat Hak Milik No. 329/Pabuaran Tumpeng (bukti P-1) tersebut masih berada ditangan BPPN karena dibebani Hak Tanggungan pada Bank Namura Internasional yang terkena likuidasi dan barulah di Roya pada tanggal 10 Maret 2004 dan kembali keatas nama Tergugat I; Bagaimana mungkin seorang Notaris/PPAT dapat membuat dan menerbitkan suatu Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 329/Pabuaran Tumpeng, padahal sertifikatnya masih berada pada BPPN karena masth dibebani Hak Tanggungan, dan kalau toh harus dibuatkan suatu perjanjian dan kuasa, haruslah dicantumkan siapa yang harus melunasi hutang Tergugat I tersebut dan siapa yang harus menanggung Roya;

- c. Kesimpulannya Akta Perikatan jual beli No. 13 dan Akta Surat Kuasa No. 14 keduanya tertanggal 28 januari 2004, adalah hasil rekayasa Penggugat bersama Tergugat III, karena alamat dan nomor KTP Tergugat I dan Tergugat II adalah alamat dan nomor KTP tahun 2006 serta Sertifikat Hak Milik No: 329/Pabuaran Tumpeng pada bulan Januari 2004 tersebut masih dibebani Hak tanggungan sampai dengan 10 Maret 2004 barulah di Roya;

4. Bahwa gugatan Penggugat ini, tidak lebih dan usaha Penggugat mencari keuntungan tidak sah dengan cara melawan hukum, tanpa modal sepeserpun ingin memiliki tanah milik Tergugat berikut bangunan di atasnya, dengan cara tipu muslihat, membujuk Tergugat I dengan kata-kata manis dan dengan permufakatan jahat bersama-sama Tergugat III hendak menguasai sekaligus memiliki tanah berikut bangunannya yang sudah barang tentu perbuatan Penggugat haruslah dihentikan karena sangat merugikan Tergugat I dan Tergugat II dengan keluarganya;
5. Bahwa untuk jelasnya, perkara ini berawal dari pengenalan Tergugat I dengan Penggugat pada bulan Juli 2008 yang secara kronologis dapat Tergugat I dan Tergugat II uraikan sebagai berikut:
  - 5.1. Pada bulan Juni 2008, perusahaan tempat Tergugat I bekerja mengalami kerugian hampir bangkrut dimana perusahaan itu meminta agar Tergugat I turut membantu kerugian yang didenita Perusahaan itu, akan tetapi Tergugat I menolaknya dengan alasan Tergugat I hanyalah karyawan biasa pada perusahaan itu;
  - 5.2. Pada bulan Juli 2008, tergugat I diperkenalkan kepada Penggugat (FRANS STEVEN CHEN) oleh seorang penginjil gereja yang bernama ACONG yang katanya dapat membantu Tergugat I menyelesaikan persoalannya dengan pihak perusahaan;
  - 5.3. Perkenalan Tergugat I dengan Penggugat berlanjut dan Penggugat dengan dalih agama sesama umat Kristiani wajib saling menolong dan Penggugat dengan ikhlas akan membantu Tergugat I dan dalih agama itu sering diucapkan Pengggugat sehingga Tergugat I semula menjadi tertarik dan percaya bahwa Penggugat adalah seorang pemeluk agama yang taat dan jujur;
  - 5.4. Bahwa dengan alasan agar I (satu) unit mobil merk Hunday Trajet milik Tergugat I tidak diambil perusahaan, maka Penggugat mengambil mobil tersebut dan Tergugat I, seolah-olah I tahun terakhir cicilannya dibayar Penggugat, kemudian mobil tersebut dijual oleh Penggugat seharga Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) dan uangnya seluruhnya menurut Penggugat dipergunakan untuk biaya operasional dalam rangka menyelesaikan urusan Penggugat dengan perusahaan, Ternyata kemudian hal itu adalah kebohongan besar Penggugat;



- 5.5. Pada bulan Agustus 2008, Penggugat bersama seorang asisten Tergugat III, mendatangi Tergugat I dan menyodorkan kertas/blanko kosong untuk ditanda tangani Tergugat I dan Tergugat II, semula Tergugat I menolak, namun Penggugat kembali dengan dalih agamanya, menyatakan bahwa hal itu hanya formalitas belaka untuk menyelamatkan tanah milik Tergugat I dan tuntutan Perusahaan, kemudian ternyata tanda tangan Tergugat I dan Tergugat II diatas kertas/blanko kosong tersebut menjadi Akte Perikatan Jual Beli No. 13 dan Akta Kuasa No. 14 tanggal 28 Januari 2004;
- 5.6. Masih pada bulan Agustus 2008, Penggugat meminjam kunci bangunan (bekas pabrik) diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 329/Pabuaran Tumpeng dengan alasan dalam rangka penyelesaian persoalan Tergugat I dengan perusahaan, Penggugat harus mengetahui lokasi tanahnya serta keadaan bangunannya. Tanpa curiga sedikitpun Tergugat I memberikan kunci bangunan kepada Penggugat yang kemudian oleh Penggugat tanah dan bangunan dikuasai dengan menempatkan orang-orangnya disana;
- 5.7. Pada bulan Nopember 2008, Tergugat I mendatangi tanah Sertifikat No. 329/pabuaran Tumpeng dengan maksud hendak meminta kunci, akan tetapi penghuni orangnya Penggugat mengatakan bahwa tanah dan bangunannya sudah dibeli dan dimiliki oleh Penggugat dan mereka menempati tanah itu atas suruhan Penggugat;  
Sudah barang tentu Tergugat I sangat terkejut atas jawaban itu, lalu Tergugat I berniat meminta penjelasan mengapa kunci tidak dikembalikan dan mengapa menempatkan orang-orang disana tanpa persetujuan Tergugat I;
- 5.8. Pada akhir bulan Nopember 2008, Tergugat I mendatangi rumah Penggugat, dengan maksud agar Penggugat mengosongkan tanah Sertifikat Nomor 329/Pabuaran Tumpeng, akan tetapi Penggugat menolak dengan alasan tanah dan bangunannya sudah dibeli Penggugat sambil mempertlihatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Nomor 14 keduanya tanggal 28 Januari 2004 yang dibuat Tergugat III;  
Sudah barang tentu Tergugat I sangat terkejut karena Tergugat I belum pernah menjual tanah berikut bangunannya tersebut (Sertifikat Hak

Milik Nomor 329/Pabuaran Tumpeng, apalagi Tergugat I baru kenal dan bertemu dengan Penggugat pada bulan Juli 2008, bagaimana mungkin Tergugat I dapat menjualnya kepada Penggugat bulan Januari 2004;

5.9. Pada bulan Desember 2008, Tergugat I mendatangi Tergugat III di kantornya di Cipanas Pacet, Cianjur menanyakan keabsahan Akte Nomor 13 dan 14 tersebut, padahal tergugat I belum pernah bertemu apalagi menghadap Tergugat III sebelumnya;

Semula Tergugat III bersikeras bahwa Akta tersebut sah karena ditandatangani kedua belah pihak dihadapan Tergugat III dan dibacakan terlebih dahulu sekalipun Tergugat I baru pada hari itu kenal dan bertemu Tergugat II;

Setelah Tergugat I memperlihatkan KTP asli yang baru terbit tahun 2006, bagaimana mungkin Tergugat III mengetahui nomor KTP Tergugat I pada bulan Januari 2004, padahal KTP itu baru terbit pada bulan Januari 2006?

Akhirnya Tergugat III mengakui kekeliruannya dan mengatakan semuanya itu dibuat atas permintaan Penggugat dan Tergugat III bersedia membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa No. 14 tanggal 28 Januari 2004 tersebut;

5.10. Akhirnya pada tanggal 19 Desember 2008, terbitlah Akta No. 14 yang dibuat oleh Tergugat III yang membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 13 dan Akta Kuasa No. 14 tanggal 28 Januari 2004, karenanya Akta No. 13 dan No. 14 tanggal 28 Januari 2004, tidak sah dan tidak berlaku;

6. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2008, Tergugat I mendatangi bangunan diatas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 329/Pabuaran Tumpeng tersebut meminta agar penghuninya mengosongkan tanah tersebut sambil Tergugat I memperlihatkan Akte Nomor 14 tanggal 19 Januari 2008 dan pada han itu juga penghuninya telah mengosongkan tanah dan bangunannya dan kuncinya Tergugat I titipkan pada Lurah setempat.

7. Bahwa pada malam harinya tanggal 20 Desember 2008, Penggugat mendatangi Tergugat sambil memohon meminjam kunci bangunan dengan maksud akan mengeluarkan barang-barang yang masih tertinggal diantaranya seekor anjing peliharaan Penggugat.



Tanpa cuniga akan akal bulus jahat Penggugat , kemudian Tergugat I mengijinkan Penggugat untuk meminjam kuncipada Lurah setempat;

8. Bahwa akal bulus dan niat buruk Penggugat menjadi kenyataan karena pada tanggal 21 Desember 2008, Penggugat membawa sekitar 20 orang tukang pukul. Setelah menerima kunci dan Lurah, Penggugat memasuki dengan paksa bangunan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 329/Pabuaran Tumpeng dan hingga kini menduduki tanah dan bangunannya;

Sudah barang tentu Tergugat I merasa dirugikan dengan perbuatan Penggugat itu, sehingga Tergugat I melaporkan perbuatan Penggugat itu ke POLRES Metro Tangerang yang sampai kini masih dalam proses;

9. Bahwa Tergugat I tidak pernah menyerahkan tanah dan bangunan sertifikat No. 329/Pabuaran Tumpeng kepada Penggugat;

Penguasaan phisik tanah dan bangunan oleh Pengugat, semula diawali dengan tipu muslihat dengan kata-kata manis bujukan meminjam kunci untuk sekedar melihat lokasi dan mengetahui keadaan tanah dan bangunannya (bulan Agustus 2008) lalu kembali meminjam kunci untuk mengeluarkan barang-barangnya (20 Desember 2008) diikuti dengan tindakan kekerasan (21 Desember 2008) dengan menggunakan sedikitnya 20 orang tukang pukul lalu menyerobot dan menguasai phisik tanah dan bangunan yang saat ini sedang dalam proses di Poires Metro Tangerang;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dan menolak dengan keras dalil Penggugat pada point 5 sampal dengan point 7:

10.1. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyuruh Pengggugat apalagi menyetujuinya untuk melakukan renovasi dan lain sebagainya itu, sehingga apabila benar (itupun Tergugat I dan Tergugat II meragukannya) Penggugat melakukan renovasi, semuanya itu menjadi beban tanggung jawab Penggugat;

10.2. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyuruh siapa pun menjaga tanah dan bangunan. Kalau toh ada penjaga yang digaji/diupah oleh Penggugat ,semuanya itu adalah tukang pukul/body guard Penggugat yang telah menyerobot masuk ke tanah dan bangunan milik Tergugat I;

10.3. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan kesepakatan dalam bentuk apapun yang menyangkut peralihan hak atas dan bangunan apalagi sampai melibatkan saudara M. Sitanggung bahkan Saudara M.

Sitanggang telah membantu Tergugat I secara moril dan tenaga pada waktu Tergugat I melakukan pengosorangan pada tanggal 20 Desember 2008.

Pada waktunya nanti Saudara M. Sitanggang akan dijadikan saksi dalam

11. Bahwa dengan demikian tuntutan Penggugat ganti rugi kepada Tergugati dan Tergugat II adalah tidak beralasan karenanya haruslah ditolak, bahkan sebaliknya, justru Tergugat I dan Tergugat II-lah yang dirugikan oleh Penggugat, karenanya menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II berhak menuntut ganti rugi kepada Penggugat, sebagaimana yang akan diuraikan didalam gugatan rekompensi berikut ini:

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan didalam pokok perkara, mohon dianggap sebagai termasuk juga dan menjadi bagian dalam gugatan Rekompensi;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan didalam Pokok Perkara justru para Penggugat I dan Penggugat II Rekompensi (Para Tergugat I dan Tergugat II Kompensi) yang dirugikan oleh Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi bersama-sama Turut Tergugat Rekompensi/Tergugat III Kompensi, sebagaimana uraian berikut ini:
  - 2.1. Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi, telah menjual 1 (satu) unit mobil milik Penggugat I Rekompensi/Tergugat I Kompensi seharga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang ternyata uangnya digunakan untuk kepentingan pribadi Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi;
  - 2.2. Persoalan antara Penggugat Rekompensi/Tergugat I Kompensi dengan perusahaan tempat Penggugat Rekompensi bekerja, sama sekali tidak pernah diurus oleh Tergugat Rekompensi, hal ini diketahui oleh Penggugat Rekompensi setelah menanyakan kepada perusahaan yang berarti Tergugat Rekompensi benar-benar telah membohongi Penggugat Rekompensi, jadi alasan akan membantu dengan ikhlas semata-mata hanya untuk mencari keuntungan secara melawan hukum;



2.3. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah menguasai fisik tanah dan bangunan sertifikat Nomor 329/Pabuaran Tumpeng, sejak bulan Agustus 2008, jelas sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/para Tergugat I dan Tergugat II Konpensi baik kerugian materil maupun moril;

Kerugian Materil;

Semula para Penggugat dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi hendak menjual tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akan tetapi karena fisik tanahnya diduduki/dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka jual belinya menjadi batal, padahal uangnya akan digunakan untuk usaha Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;

Disamping itu untuk mengurus perkara ini, Penggugat Rekonpensi/para Tergugat I dan Tergugat II Konpensi harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit seperti biaya Pengacara dan lainnya sedikitnya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Kerugian Imateril

Sebenarnya kerugian immateril ini tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk itu Penggugat Rekonpensi menuntut kerugian immateril ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

3. Bahwa dengan demikian kerugian-kerugian yang diderita para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi, seluruhnya sebagai berikut:

3.1 Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi telah menjual I (satu) unit mobil milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi seharga Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) dan uangnya telah dipergunakan untuk keperluan pribadi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;

3.2 Kerugian Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi untuk mengurus perkara ini mencapai sedikitnya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

3.3 Kerugian Penggugat Rekonpensi yang gagal menjual tanah Sertifikat Nomor 329/Pabuaran Tumpeng akibat penguasaan fisik tanah secara

melawan hukum (penyerobotan) oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mencapai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

- 3.4 Tindakan/perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi sangat memukul kejiwaan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi beserta keluarganya yang menimbulkan kerugian immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk itu Penggugat Rekonsensi menuntut ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Dengan demikian kerugian yang telah didenda oleh para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi, meliputi kerugian materiil dan immateriil yang perinciannya sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

- a. I (satu) unit mobil seharga Rp. 80.000.000,-
- b. Biaya-biaya pengurusan perkara Rp. 50.000.000,-
- c. Kegagalan penjualan tanah Rp. 5.000.000.000,-

J u m I a h Rp. 5.130.000.000,-

(Lima milyar seratus tiga puluh juta rupiah)

- Kerugian Immateriil:

Dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,-

(Lima milyar rupiah)

Yang kesemuanya harus dibebankan kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi;

4. Bahwa oleh karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Nomor 14, keduanya tertanggal 28 Januari 2004, adalah akta yang cacat hukum, maka perlu pula dimohonkan agar kedua akta tersebut haruslah dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Turut Tergugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi, mencoret kedua Akta tersebut pada buku register Turut Tergugat Rekonsensi/Tergugat III Kompensi;
5. Bahwa oleh karena penguasaan tanah dan bangunan sertifikat Nomor 329/Pabuaran Tumpeng oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi, adalah tidak sah dan melawan hukum, perlu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat memerintahkan Tergugat Rekonsensi agar menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonsensi dalam keadaan kosong bebas dan biaya;



6. Bahwa oleh karena Turut Tergugat Rekonpensi telah menerbitkan Akta Nomor 14 tanggal 19 Desember 2008 yang membatalkan Akta Nomor 13 dan Nomor 14, keduanya tanggal 28 Januari 2004, maka penlu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan sah Akta Nomor 14 tanggal 19 Desember 2008 tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat memeriksa perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

**DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima gugatan Rekonpensi seluruhnya
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 329/Pabuaran Tumpeng adalah sah milik Penggugat Rekonpensi HINDARTA RUSLI;
3. Membatalkan dan menyatakan tidak sah:
  - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 13, tanggal 28 Januari 2004;
  - b. Akta Surat Kuasa Nomor 14, tanggal 28 Januari 2004;
4. Menyatakan sah Akta Nomor 14, tanggal 19 Desember 2008 tentang Pembatalan Akte Nomor 13 dan Nomor 14 keduanya tanggal 28 Januari 2004;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.030.000.000,- (sepuluh milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan perincian
  - Kerugian materiil Rp. 5.130.000.000,-<sup>6</sup>
  - Kerugian Immateriil Rp. 5.000.000.000,-
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 329 /Pabuaran

Tumpeng berikut bangunannya dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong, bebas dan segala biaya;

7. Menghukum Turut Tergugat mentaati isi putusan ini;
8. Biaya perkara nihil;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah menyampaikan repliknya tertanggal 13 Mei 2009, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan dupliknya tertanggal 27 Mei 2009;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.329/Desa Pabuaran Tumpeng, bukti (P -1);
2. Fotocopy Akta Perikatan Jual Beli tanggal 28 Januari 2004 No.13 mengenai tanah dan bangunan sesuai SHM No.329/Desa Pabuaran Tumpeng.

Antara : I. Tn.Hindarta Rusli

Ny.Siane Gautama

II. Tn.Frans Steven Chen, bukti (P - 2);

3. Fotocopy Akta Surat Kuasa Menjual tanggal 28 Januari 2004 No. 14 mengenai tanah dan bangunan sesuai SHM No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng.

Antara : I. - Tn. Hindarta Rusli

- Ny. Siane Gautama II. — Tn. Frans Steven Chen, bukti (P - 3);

4. Fotocopy Akta Pembatalan No. 14 tanggal 19 Desember 2008, tentang pembatalan Akta Perikatan Jual Beli (P-2) dan Surat Kuasa Menjual (P-3), bukti (P - 4);

5. Fotocopy Surat dari Kepohisian Resor Metro Tangerang tanggal 15 Juli 2008, perihal Buka Blokir SIM No. 329/Pabuaran Tumpeng a/n. Hindarta Rusli, bukti P - 5);

6. Fotocopy Surat Permohonan dari Kantor Pengacara "DJA'FAR TUASIKAL, SH.' & REKAN tertanggal 05 Pebruani 2009, perihal Mohon Pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 329/Desa Pabuaran Tumpeng a/n. Hindarta Rusli, bukti (P - 6a);

6. Fotocopy Surat Pencatatan Blokir dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 09 Pebruari 2009, bukti P – 6b);
6. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang tanggal 1 Juni 1999 No. 1 antara Hindarta Rusli (yang berhutang) dengan PT. ISMAWA TRIMITRA (yang berpiutang), bukti (P – 6c);
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat (Frans Steven Chen), Bukti (p – 7);
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I (Hindarta Rusli), bukti (p – 8);
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat II (Siane Gautama), bukti (P – 9);
10. Fotocopy Kwitansi biaya Akta Penikatan dan Akta Surat Kuasa Menjual sebesar Rp 4.000.000,-, bukti (p – 10a);
10. Fotocopy Kwitansi biaya Akta Perikatan dan Akta Surat Kuasa Menjual No.13 dan 14 tanggal 28 Januari 2004 sebesar Rp. 2.000.000,- (P – 10b);

TENTANG LISTRIK (PLN)

11. Fotocopy Slip Bukti Pembayaran PLN ID Pel. 546106057366 sebesar Rp. 14.160,-, bukti (P – 11);
12. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik “BERSINAR” tanggal 11/03/2009, bukti ( P – 12);

TENTANG BIAYA RENOVASI TANAH DAN BANGUNAN

- |  |     |                             |
|--|-----|-----------------------------|
| 13. Seng 1/4 x 3/4                                 | Rp. | 15.000,-, bukti P -13;      |
| 14. 3 sak semen                                    | Rp. | 162.000,-, bukti P – 14;    |
| 15. V <sub>2</sub> engkel pasir hitam              | Rp. | 175.000,-, bukti P – 15;    |
| 16. 3 sak semen                                    | Rp. | 165.000,-, bukti P – 16;    |
| 17. 1 unit gerobak pasir Rajawali                  | Rp. | 300.000,-, bukti P – 17;    |
| 18. 3 sak semen                                    | Rp. | 135.000,-, bukti P – 18;    |
| 19. HPDJD2466                                      | Rp. | 450.000,-, bukti P – 19;    |
| 20. Pasir, pipa, barn, semen,<br>kabel listrik dll | Rp. | 7.037.000,-, bukti P – 20;  |
| 21. Ongkos renovasi gudang<br>dan material         | Rp. | 15.000.000,-, bukti P – 21; |
| 22. Nota senilai                                   | Rp. | 454.000,-, bukti P – 22;    |
| 23. Ongkos tukang                                  | Rp. | 2.800.000,-, bukti P – 23;  |
| 24. Nota senilai                                   | Rp. | 458.000,-, bukti P – 24;    |



25. Ongkos tukang	Rp.	3.500.000,-, bukti P – 25;
26. Bata, engsel	Rp.	287.000,-, bukti P – 26;
27. Ongkos perbaikan pintu gerbang   trails	Rp.	7.500.000,-, bukti P – 27;
28. Pasir, semen, kaso	Rp.	551.500,-, bukti P – 28;
29. 20 sak semen, besi dll	Rp.	1.950.000,-, bukti P – 29;
30. Ongkos tukang	Rp.	3.000.000,-, bukti P – 30;
31. 1 unit TB 300 dan 40 lbr PVC ROOF	Rp.	2.475.000,-, bukti P – 31;
32. Ongkos tukang	Rp.	3.500.000,-, bukti P – 32;
33. Pasir, semen, pralon dll.	Rp.	353.000,-, bukti P – 33;
34. Semen, retur pralon, sok drat luar dan dalam	Rp.	15.500,-, bukti P – 34;
35. Pompa Sanyo	Rp.	3.360.000,-, bukti P – 35;
36. Ongkos tukang	Rp.	4.900.000,-, bukti P – 36;
37. Pralon, stop kontak, cat dll	Rp.	170.000,-, bukti P – 37;
38. Knie dll	Rp.	203.500,-, bukti P – 38;
39. Pralon, pasir cor	Rp.	1.140.000,-, bukti P – 39;
40. Kaso	Rp.	25.000,-, bukti P – 40;
41. Pasir hitam, bata press, semen, pralon dll	Rp.	683.000,-, bukti P – 41;
42. Kien besi	Rp.	36.000,-, bukti P – 42;
43. Knie dll	Rp.	26 1.700,-, bukti P – 43;
44. 1 truk pasir dll	Rp.	1.333.000,-, bukti P – 44;
45. Perawatan listrik dan 10 sak semen	Rp.	595.100,-, bukti P – 45;
46. Peralatan listrik	Rp.	1.747.000,-, bukti P – 46;
47. Bayar tunggakan listrik dan pemasangan baru	Rp.	13.000.000,-, bukti P – 47;
48. 3000 bata dan 10 sak semen	Rp.	1.375.000,-, bukti P – 48;
49. Tangki Sanyo	Rp.	260.000,-, bukti P – 49;
50. Tanda Terima Uang dan Organisasi Ikatan Persaudaraan Perantau (IKPP) untuk menjaga, lokasi tanah dan bangunan		



- objek sengketa Rp. 144.000.000,-, bukti P – 50;
51. Transfer via ATM BCA kepada Tergugat II  
(Siane Gautama) Rp. 5.000.000,-, bukti P – 51;
52. TENTANG MOBIL  
Kwitansi dan Sumber Mitra Motor untuk pembayaran  
Mobil Hyundai No.Pol B 8717 SX yang diterima  
Han P Rp. 55.000.000,-, bukti P – 52;
53. Surat Gadai Mobil Hyundai No.Pol B 8717 SX  
Dan Hindarta Rush kepada Riznayani, SR  
Presiden Komisaris PT. FREETECH, bukti P – 53;
54. Surat Kuasa Mengambil BPKB Mobil Hyundai No.Pol B 8717 SX Dari  
Meiske Rusli, Drg. Kepada Frans Steven Chen (Penggugat), bukti P 54;
55. Tanda Terima BPKB ash Mobil Hyundai No.Pol B 8717 SX  
Dari Frans Steven Chen kepada Han Prabowo, MA, bukti P – 55;
56. Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. Pol 713/K/VI/2009/Res  
Jak Bar tanggal 28 Mei 2009, bukti P – 56;
57. Rekening BCA yang menunjukkan jumlah saldo, bahwa Penggugat  
membayar tanah dan bangunan objek sengketa, bukti P – 57;
58. Kwitansi penjualan Logam Mulia 1000 gram atau 1 Kg senilai Rp.  
280.000.000,- tanggal 25 Agustus 2008, yang membuktikan bahwa pada  
waktu itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi siap membayar tanah  
dan bangunan objek sengketa a quo sesuai yang telah disepakati, bukti P –  
58;
59. Tanda Terima 1 unit mobil Hyundai No.Pol : B 8717 SK dari Hindarta  
Rusli (Tergugat I Kompensi) kepada Prabowo, bukti P - 59;
60. Spesifikasi Kerja dari pemberi kerja Riznayani, SH. (a/n. Komisaris PT.  
Freedom Technology kepada penerima kerja Hari Prabowo tanggal 15 Juli  
2008, bukti P – 60;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan  
aslanya kecuali bukti P – 1, P – 6c, P – 8, P – 9, P – 53, dan telah dibubuhkan  
materai secukupnya;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut Penggugat dan Tergugat I,  
Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi Johnson Salim :

- Bahwa benar Pak Hindarta Rusli pernah datang ke kantor Pak Fran minta bantuan karena ia dikejar-kejar oleh depcollector, karena ia ada hutang dengan jaminan tanah di Pabuaran Tumpeng, Benua Indah Tangerang;
- Bahwa benar telah dibuat Akta pengikatan jual beli antara penggugat Pak Fran dengan Tergugat Pak Hindarta dikantor Pak Fran, di Pangeran Jayakarta Blok D-1 Jakarta;
- Bahwa benar waktu itu ada dari kantor Notaris datang ke kantor Pak Fran, karena di undang oleh Pak Fran;
- Bahwa benar setelah Notaris datang di kantor Pak Fran, diminta KTP Pak Fran dan Pak Hindarta Rusli dan oleh Notaris dibacakan, dan KTP istri Pak Hindarta di fax karena waktu itu tidak datang;
- Bahwa benar Akta pengikatan jual beli tersebut dibuat tahun 2008, akan tetapi didalam Aktanya tertera tahun 2004, karena atas permintaan dari Pak Hindarta;
- Bahwa menurut Notaris Akta tersebut berlaku mundur tidak masalah, asal ada persetujuan para pihak;
- Bahwa kemarin Akta tersebut sebelum ditanda tangani, dibacakan terlebih dahulu, waktu itu masih draf, belum ada sampul;
- Bahwa benar setelah itu mereka melihat lokasi tanah di Pabuaran Tumpeng, Tangerang dan waktu itu keadaan tanah sangat kotor penuh semak belukar, atas keadaan itu Pak Hindarta meminta kepada Pak Fran agar dibersihkan, dipasang listrik dan air dan sebelum pulang Pak Hindarta menyerahkan kunci gudang kepada Pak Fran;
- Bahwa keadaan tanah tersebut sekarang sudah bersih, ada listrik, air;
- Bahwa benar waktu itu saksi tidak melihat ada pembayaran;
- Bahwa benar Akta pengikatan jual beli tersebut telah dibatalkan secara sepihak setelah ada perseteruan di lapangan, karena Pak Hindarta tidak mau harga 275 juta rupiah, maunya 500 juta rupiah;



## 2. Saksi Hari Prabowo MA

- Bahwa awalnya Pak Hindarta ada surat pengakuan hutang terhadap PT. Freedom Teknologi dimana saksi bekerja dan atas surat pengakuan hutang tersebut Pak Hindarta mengeluarkan surat gadai, karena mobil tersebut telah digadaikan;
- Bahwa oleh karena saksi sebagai collector, saksi harus bisa menyelamatkan mobil tersebut;
- Bahwa kemudian mobil Yundai tersebut diserahkan kepada saksi dan dibuatlah tanda terimanya dan dia bilang BPKB nya ada di leasing;
- Bahwa benar saksi telah menerima BPKB mobil Yundai tersebut dari Pak Fran, dengan permintaan oleh karena sudah ada laporan polisi, agar laporan tersebut dicabut dan saksi menyetujui;
- Bahwa kemudian mobil tersebut saksi jual dengan bantuan Pak Fran seharga 55 juta rupiah;

## 3. Saksi Chada Mustamu

- Bahwa benar pada bulan Agustus 2008 telah terjadi pengikatan jual beli antara penggugat dan tergugat I di kantor Pak Fran di Jalan Pangeran Jayakarta, Jakarta;
- Bahwa benar waktu itu Notaris yang datang ke kantor Pak Fran;
- Bahwa benar atas permintaan Pak Hindarta Aktanya dibuat mundur dan Aktanya masih dalam bentuk konsep belum ada sampul;
- Bahwa benar yang menjadi objek jual beli adalah tanah sudang di Pabuaran, Tangerang;
- Bahwa benar Notaris waktu diundang oleh Pak Fran dan KTP masing-masing pihak diminta diserahkan ke Notaris;
- Bahwa sebelum tanda tangan Akta tersebut dibacakan terlebih dahulu;
- Bahwa benar menurut penjelasan Notaris, Akta tersebut berlaku mundur tidak masalah, asal ada persetujuan para pihak;
- Bahwa benar setelah selesai mereka pergi ketempat tanah lokasi di Tangerang;
- Bahwa benar tanah tersebut dalam keadaan kotor tak ada listrik, air, penuh semak belukar;
- Bahwa Pak Hindarta meminta kepada Pak Fran agar tempat itu dibersihkan, dikasih listrik dan air;

- Bahwa sudah pulang Pak Hindarta menyerahkan kunci kepada Pak Fran;
- Bahwa benar tanah sudang tersebut keadaannya sudah bersih, ada listrik dan air, jalan sudah di cor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai harga tanah tersebut;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi, Penggugat membenarkannya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II untuk mendukung dalil sanggahannya mengajukan bukti-bukti surat berupa ;

- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.329/Pabuaran Tumpeng Gambar Situasi No.1335 tanggal 2 Februari 1993 luas 2.510 M2 tertulis atas nama Hindarti Rusli ( Bukti T.1+II/1; )
- Fotocopy Akta Pembatalan No.14 tanggal 19 Desember 2008 Sri Mardia Thie Notaris/PPAT di Pacet Cianjur ( Bukti T.1+II/2; )
- Fotocopy Pernyataan Sri Mardia Thie Notaris/PPAT di Pacet Cianjur tentang Akta No.13 dan No.14 tentang Perjanjian Perikatan Jual beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual tanggal 28 Januari 2004 ( Bukti T.1+II/3; )

Menimbang, bahwa seluruh bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat I, Tergugat II juga mengajukan 2 orang saksi, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut :

1. Saksi Moses Kaihatu

- Bahwa benar saksi tahu terjadinya Akta pengikatan jual beli antara Pak Hindarta dengan Pak Fran pada bulan Agustus 2008 di kantor Pak Fran dan waktu itu Notaris datang karena diundang oleh asisten Pak Fran;
- Bahwa benar waktu itu para pihak tanda tangan akan tetapi istri Pak Hindarta tanda tangan dirumahnya di Tomang, karena tidak hadir;



- Bahwa sebelum dibacakan Akta tersebut tidak dibacakan terlebih dahulu;
- Bahwa benar saksi mengetahui tentang pembatalan Akta tersebut, setelah 4 (empat) bulan kemudian Akta pembatalan dibuat ditempat Pak Fran, karena tidak pernah ada pembayaran;
- Bahwa atas pembatalan tersebut Pak Fran merasa kecewa;
- Bahwa benar lokasi tanah tersebut berada di Pabuaran Tumpeng, Tangerang dan waktu itu mereka ketempat lokasi pabrik dan keadaannya sangat kotor, banyak semak belukar sebelum pulang Pak Hindarta menyerahkan kunci kepada Pak Fran dan agar lokasi dibersihkan;
- Bahwa tanah tersebut ditunggu oleh Pak John dan dia ditugaskan oleh Pak Fran untuk menjaga dan membersihkan tanah tersebut;

## 2. Saksi Mangasal Sitanggung

- Bahwa benar pada bulan Agustus 2008, saksi dan Pak Hindarta dating ke tempat Pak Steven di Jakarta Barat, tepatnya saksi tidak tahu, selain itu ada orang lain yang dating yakni Pak Moses, Pak Chada dan seorang perempuan katanya Asisten Notaris;
- Bahwa benar ditempat Pak Fran Steven, Pak Hindarta dan Pak Fran Steven menanda tangani surat yang mungkin surat jual beli;
- Bahwa waktu itu Pak Hindarta bilang katanya mau buka usaha PT. Utama Jakarta mau membangun pabrik di Lampung;
- Bahwa sebelum itu Pak Hindarta pernah menawarkan tanah kepada Pak Fran Steven 3 (tiga) hari sebelum jual beli;
- Bahwa benar tidak ada pembayaran dalam jual beli tersebut;
- Bahwa benar telah ada pembatalan jual beli tanah tersebut karena tidak ada pembayaran;
- Bahwa benar setelah tanda tangan selesai kami pergi ke lokasi tanah tersebut di Tangerang dan pagar dalam keadaan terkunci, kemudian dibuka oleh Pak Hindarta tanah penuh alang-alang, rumput, akan tetapi sekarang sudah bersih;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Tergugat I, Tergugat II membenarkannya, sedangkan Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, kemudian menyerahkan kesimpulannya masing-masing tertanggal 29 Juli 2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dimuat dalam berita acara persidangan dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

#### Dalam Kompensi :

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 2.510 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabuaran, Tangerang, Kec. Tangerang, Kotamadya Tangerang Banten dengan batas-batas:
  - Utara : Jalan
  - Timur : ITS
  - Selatan : Tanah milik Akong
  - Barat : Tanah milik Tian Lie
- Bahwa dalam bisnisnya Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi mengalami kerugian yang cukup besar, sehingga untuk menutupi hutang-hutangnya meminta bantuan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi, sedangkan untuk melindungi kepentingan dan bantuan tersebut, maka diantara Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi yang disetujui oleh Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, dihadapkan Sri Mardiathie, SH, Notaris dan PPAT (Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi), dibuatlah:
  1. Akte Pengikatan Jual Beli, tanggal 28 Januari 2004 No.18, mengenai tanah dan bangunan sertifikat No.372/Desa Pabuaran Tangerang, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 800.000.000,-;
  2. Akte Kuasa menjual tanggal 28 Januari 2004 No.14;



- Bahwa setelah penandatanganan kedua Akte tersebut, Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi, dan karena pada saat itu kondisinya dalam keadaan tidak terurus, maka Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi kemudian melakukan renovasi yang menghabiskan biaya sebesar Rp.261.000.000,-;
- Bahwa setelah penadatanangan kedua Akte tersebut Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi, bersedia menyelesaikan hutang Tergugat I Kompensi /Penggugat I Rekonpensi kepada M.Sitanggang sebesar Rp. 500.000.000,- dan sisanya sebesar Rp. 300.000.000,- akan dibayarkan kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, namun ketika PenggugatKompensi / Tergugat I Rekonpensi akan membayar ternyata Tergugat I Konepnsi / Penggugat I Rekonpensi meminta agar kepada M.Sitanggang cukup dibayarkan sebesar Rp. 295.000.000,- dan sisanya sebesar Rp. 225.000.000,- supaya diserahkan kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, dengan adanya perbuatan Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekonpensi tersebut, maka pembayaran tanah bangunan sesuai kesepakatan tidak dapat terlaksana, dengan demikian Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonepsi telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad);
- Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi tersebut kemudian dilanjutkan dengan cara Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi atas persetujuan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi mendatangi Tergugat III Kompensi / turut Tergugat Rekonpensi untuk membatalkan kedua akte tersebut tanpa persetujuan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, sehingga terbitlah Akte Pembatalan No.14 tanggal 19 Desember 2009, dengan demikian Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III Kompensi / Tergugat II Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad);
- Bahwa dengan demikian Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi telah dirugikam oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi dengan perincian :
  - Kerugian materil sebesar Rp. 261.00.000,-

- Kerugian inmaterial sebesar Rp. 500.000.000,-

Dan oleh karenanya Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi serta Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi harus membayar kerugian material sebesar Rp. 261.000.000,- dan supaya dapat dipotong langsung dari harga tanah yang telah disepakati, sehingga sisa pembayaran yang akan dibayar oleh Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi adalah sebesar Rp. 800.000.000,- - Rp. 261.000.000,- = Rp. 539.000.000,-

- Bahwa selain itu Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III Kompensi / Tergugat II Rekonpensi harus membayar kerugian material sebesar Rp. 5.00.000.000,- dan secara tanggung, untung selambat lambatnya pembayarannya 7 hari terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tersebut, Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi dalam jawabannya pada pokoknya telah menyangkal dan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Akte perikatan jual beli tanggal 28 Januari 2004 No.13 dan Akte Kuasa menjual tanggal 28 Januari 2004 No.14, yang dibuat oleh Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi, adalah Akte yang dibuat berdasarkan tipu muslihat bersama-sama Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi dengan alasan:
- Pada Akte perikatan jual beli No.13 dan Akte Kuasa No.14 tanggal 28 Januari 2004 tercantum KTP Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi yaitu nomor :0982030112550084, dan tercantum KTP milik Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi, akan tetapi KTP tersebut baru diterbitkan pada tanggal 3 Januari 2006;
- Obyek pada Akte perikatan jual beli No.13 dan Akte Kuasa No.14 tanggal 28 Januari 2004 tersebut adalah sertifikat hak milik No.329/Pabuaran Tumpeng, sampai awal bulan Maret 2004 sertifikat hak milik tersebut masih berada di BPPN, karena dibebani hak tanggungan pada Bank Namura Internasional, dan baru diRoya sehingga kembali pada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 10 Maret 2004;



- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi tidak pernah menghadap Tergugat III Kompensi / Turut Tergugat Rekonpensi untuk menandatangani kedua Akte tersebut;
- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Kompensi / Penggugat II Rekonpensi tidak pernah melakukan kesepakatan apalagi melibatkan M.Sitanggang;
- Bahwa Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II tidak pernah menyuruh apalagi menyetujui untuk melakukan renovasi, dan andai tersebut benar, semuanya menjadi tanggungjawab Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi;
- Bahwa dengan demikian tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi Karena tidak beralasan, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi telah disangkal oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, maka kepada Tergugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi, diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, baru kemudian Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat I Kompensi / Tergugat I Rekonpensi telah mengajukan bukti surat berupa: P.1 sampai dengan P.60 dan 3 orang saksi, yaitu Johnson Salim, Heri Prabowo MA, dan Chada Mustamu, sedangkan untuk membuktikan dalilnya sangkalannya Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa : T.I – T.II – I sampai dengan T.I – T.II- 3, dan 2 orang saksi yaitu Moses Kaihatu dan Mangasal Sitanggang;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan Replik yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi serta dari jawaban serta Duplik yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat Kompensi

/ Tergugat I Rekonpensi dalam perkara ini didasarkan dengan adanya akte pengikatan jual beli No.13 dan akte kuasa menjual No.14, masing-masing tertanggal 28 Januari 2008;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis seharusnya perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) sebagaimana yang diuraikan dalam posita yang didalilkan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi dalam gugatannya adalah peristiwa hukum yang berkaitan dengan kedua akte tersebut, dengan demikian posita gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi akan dapat mendukung petitum yang diajukan;

Menimbang, bahwa yang terjadi dalam perkara ini ternyata yang diuraikan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi dalam posita gugatannya adalah perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonpensi berkenaan oleh karena Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi minta kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Rekonpensi supaya kepada M.Sitanggang cukup dibayar dulu sebesar Rp. 275.000.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp. 225.000.000,- agar diserahkan kepada Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi, sehingga pembayaran tanah dan bangunan tidak dapat terlaksana, hal mana sebenarnya tidak pernah diperjanjikan dan tidak termuat dalam kedua akte tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi dalam posita gugatannya juga mendalilkan tentang adanya biaya renovasi sebesar Rp. 261.000.000,- yang sebenarnya hal tersebut merupakan kehendak dari Penggugat Konpensi / Tergugat I Rekonpensi sendiri, dan pula tidak ada relevansinya dengan kedua akte tersebut;

4 menimbulkan  
s.t.  
20/08

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka pertanyaan bagi Majelis berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad), yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I Konpensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonpensi tersebut;



Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi dalam petitum gugatannya juga minta supaya membatalkan akte pembatalan No.14 tanggal 19 Desember 2008;

Menimbang, bahwa pembatalan akte sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tersebut menurut pendapat Majelis hanya dapat dituntut sebagai akibat apabila seseorang telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji), bukan merupakan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Majelis gugatan menjadi tidak jelas (obsceur libel), apakah perbuatan Tergugat I Kompensi / Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat II Kompensi / Penggugat II Rekonpensi yang dimaksudkan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) atau merupakan perbuatan wanprestasi (cidera janji);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan kepada seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tidak jelas, dan kabur (obsceur libel), dan oleh karenanya gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Kompensi dan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi harus dinyatakan pula tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tidak dapat diterima maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi;

Mengingat, akan peraturan serta perundang-perundangan yang lain yang berkaitan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

- DALAM KOMPENSI:
  - Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi tidak dapat diterima;
- DALAM REKONPENSI:
  - Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Kompensi dan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi tidak dapat diterima;
- DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:
  - Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat I Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.941.000,-(Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari : RABU, tanggal 16 SEPTEMBER 2009, oleh kami : AGUS SUTARNO.SH, sebagai Hakim Ketua, EBO MAULA MAULANA.SH, dan HJ.DIAH SULASTRI DEWI.SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dibantu oleh anggota-anggota tersebut, pada hari RABU tanggal 30 SEPTEMBER 2008, dengan dibantu

tanpa hadir  
nva  
s.t.

oleh SUGENG RIYONO. Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum  
Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III :

UNTUK RISET MAHASISWA -

