

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia mempunyai kebutuhan terhadap tanah. Kebutuhan manusia akan tanah merupakan kebutuhan pokok atau kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena hanya diatas sebidang tanah manusia dapat mendirikan perumahan untuk keperluan tempat tinggalnya, memenuhi kebutuhan makan sehari-sehari, bahkan untuk keperluan pemakamannya setelah meninggal dunia. Manusia akan melalui proses transaksi jual beli tanah serta bangunan karna tanah dan bangunan merupakan kebutuhan primer manusia. Pemberlakuan peraturan yang komperensif mengenai pengaturan kegiatan pertanahan tentunya memerlukan pejabat negara yang memiliki wewenang di bidang pertanahan yang dengan wewenangnya dapat mengatasi segala persoalan, sehingga kegiatan pertanahan dapat didistribusikan dengan cara yang baik.

Pejabat negara yang memiliki wewenang di bidang pertanahan salah satunya adalah notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik terkait seluruh perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diatur dalam undang-undang atau atas kemauan para penghadap yang membuat akta.¹ Selain wewenang notaris dalam pembuatan akta otentik, notaris dapat membuat surat untuk kepentingan administrasi serta

¹ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Penemuan Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta, Liberty, hlm. 49.

surat menyurat, seperti surat keterangan (*cover note*), surat laporan mengenai wasiat dan sebagainya. Akta otentik yang dikeluarkan dan dibuat oleh atau dihadapan notaris sesuai dengan tata cara dan wujud yang telah diatur dalam undang-undang merupakan pengertian dari akta notaris. Berdasarkan Pasal 1 angka (7) Undang Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN) menjelaskan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat pejabat umum notaris berdasarkan ketentuan undang-undang.

Undang-undang telah menentukan bentuk akta yang merupakan salah satu alat bukti tulisan, dibuat oleh atau dihadapan pejabat maupun pegawai umum yang berkedudukan ditempat dimana akta tersebut dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo, Akta adalah surat yang berisikan tanda tangan para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut serta memuat fakta-fakta yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan dan dibuat secara sengaja guna menjadi pembuktian.² Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu sebuah tulisan yang secara sengaja dibuat agar menjadi bukti mengenai sebuah peristiwa dan di sepakati serta ditandatangani oleh para penghadap yang berkepentingan.³

Akta dan perjanjian dalam proses pembuatannya harus memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Tentang Syarat Sahnya Suatu Perjanjian. Syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya,

² Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II)*. Yogyakarta, Liberty, hlm. 149.

³ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*. Jakarta, Pradnya Paramitha, hlm. 25.

kecakapan hukum dalam membuat suatu perjanjian, objek tertentu dan sebab yang halal.

Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik. Jika akta yang dibuatnya tersebut berhubungan dengan perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diatur dalam undang-undang atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan, yang menjamin kepastian tanggal pembuatan dan lainnya, sepanjang tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, maka akta tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan jika digunakan sebagai alat bukti maka pembuktiannya adalah sempurna atau otentik. Namun jika tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan undang-undang, maka konsekuensi hukumnya atas akta tersebut kekuatan pembuktiannya sebagaimana akta di bawah tangan atau batal demi hukum berdasarkan Pasal 84 UUJN, harus dengan pembuktian melalui proses gugatan perdata di Pengadilan Umum yang diajukan oleh para pihak yang namanya tersebut dalam akta dan menderita kerugian sebagai akibat dari akta tersebut.

Manusia dalam menjalankan kegiatan persoalan pertanahan tidak jarang melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, serta memberi kewajiban kepada orang yang menimbulkan kerugian itu yang dikarenakan oleh kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Pelanggaran hukum bisa dilakukan oleh siapa

saja tidak terkecuali terhadap profesi yang memiliki suatu keahlian tertentu.⁴ Menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:⁵

1. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.

Manusia dalam prakteknya tidak jarang melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam Putusan No.93/PDT.G/2015/PT.SMG, Penggugat I dalam kasus ini pernah memiliki hutang kepada Tergugat I. Singkat cerita, Penggugat I tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I. Tidak terima dengan perlakuan dari Penggugat I, akhirnya Tergugat I melaporkan Penggugat I atas tindak pidana penipuan. Selama Penggugat I dalam masa tahanan, Tergugat I berinisiatif untuk mengambil paksa harta benda Penggugat I sebagai ganti rugi atas hutang Penggugat I yang tidak terbayar kepada Tergugat I. Tergugat II dalam kasus ini seorang notaris, ikut membantu pembuatan akta-akta dan

⁴ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung, Mandar Maju, hlm. 5.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *KUHPerdata-Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung, hlm. 305.

timbul 42 akta notaris yang berkaitan dengan harta benda Penggugat I sebagai ganti rugi terhadap Tergugat I. Akhirnya Penggugat I melayangkan gugatan perdata kepada Tergugat I dan Tergugat II ke persidangan dengan gugatan perbuatan melawan hukum karena pengambilan harta benda secara paksa.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu (objek perjanjian) dan suatu sebab yang halal. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika syarat objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Para pihak yang membuat perjanjian mempunyai kehendak yang bebas di antara para pihak itu sendiri, salah satunya bebas dari paksaan. Cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan. Cacatnya suatu akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan atau menyalahgunakan kesempatan dalam membuat perjanjian, dimana pihak lawan berada dalam posisi yang tidak bebas menentukan kehendak atau

paksaan (*dwang*). Dengan demikian perjanjian itu mengandung cacat hukum dan menurut hukum dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis tertarik dan menuangkan dalam karya ilmiah dengan judul “ANALISIS YURIDIS AKTA NOTARIS YANG DIBATALKAN AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Putusan No.93/PDT.G/2015/PT.SMG)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis mengemukakan dua rumusan masalah yang akan ditulis. Adapun rumusan masalah tersebut adalah:

1. Apakah notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap pembatalan akta?
2. Bagaimana konsekuensi dari pertanggungjawaban notaris terhadap pembatalan akta?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui dan mengkaji tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan terkait (Putusan No.93/PDT.G/2015/PT.SMG).

2. Tujuan Subjektif

Untuk sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan sarjana (S1) Prodi Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kajian referensi untuk program studi ilmu hukum dan juga masyarakat. Adapun manfaat penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu manfaat penelitian dengan manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai suatu sumbangan pemikiran untuk pembaharuan dan pengembangan hukum perdata khususnya di bidang kenotariatan terutama dalam hal pembuatan perjanjian menggunakan akta notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para hakim dan notaris, serta seluruh masyarakat Indonesia yang ingin mengetahui secara jelas mengenai pembuatan suatu akta notaris sehingga tidak terjadinya pembatalan akta notaris akibat perbuatan melawan hukum. Penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberikan kontribusi yang nantinya dijadikan acuan bagi para pihak yang bersengketa.