

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM
(Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

TESIS



Oleh :

AKHMAD MUFASIRIN

NIM : 21301900082

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM
(Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh :

AKHMAD MUFASIRIN

NIM : 21301900082

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM
(Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

TESIS

Oleh :

AKHMAD MUFASIRIN

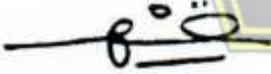
NIM : 21301900082

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. H. Akhmad Khisni.,SH.,MH
NIDN : 06-0408-5701

Pembimbing II
Tanggal,


Dr. H. Amin Purnawan, SH.,Sp.N.,M.Hum
NIDN 06 0612 6501

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. Maryanto, SH., M.H
NIDN. 06-2908-6301

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM
(Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

TESIS

Oleh :

AKHMAD MUFASIRIN

NIM : 21301900082
Program Studi : Magister Kenotariatan

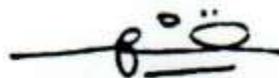
Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 Agustus 2021**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN. 06-0707-7601
Anggota


Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H.
NIDN : 06-0408-5701

Anggota



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN 06 0612 6501

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. Marvanto, S.H., M.H
NIDN. 06-2908-6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AKHMAD MUFASIRIN

NIM : 21301900082

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS
YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM
(Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang,

2021



AKHMAD MUFASIRIN

NIM. 21301900082

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AKHMAD MUFASIRIN
NIM : 21301900082
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM (Studi Kasus Di Kota Surabaya)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama peneliti sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2021

Yang menyatakan,



AKHMAD MUFASIRIN
NIM. 21301900082

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Kesuksesan Hanya Dapat Diraih Dengan Segala Upaya Dan Usaha Yang Disertai Dengan Doa, Karena Sesungguhnya Nasib Seseorang Manusia Tidak Akan Berubah Dengan Sendirinya Tanpa Berusaha

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Tesis ini adalah bagian dari ibadahku kepada Allah SWT, karena kepadanya lah kami menyembah dan kepadanya lah kami mohon pertolongan
- ♥ Kedua orang tua Bapak Santoso dan Ibu Khoifah (Almh), yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta do'a yang tiada henti untuk kesuksesan saya.
- ♥ Kepada istriku Siti Bahriyah telah memberikan kasih sayang serta doa.
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM (Studi Kasus Di Kota Surabaya)"** Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Drs. H. Bedjo Santoso, MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

4. Dr. H. Akhmad Khisni.,SH.,MH. selaku Pembimbing I yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan
5. Dr. H. Amin Purnawan, SH.,Sp.N.,M.Hum., selaku dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Fachrudin, SH.,MKn selaku Notaris di Kabupaten Indramayu dan Ibu Eny Wahyuni, SH, M.Kn, selaku Notaris di Kota Surabaya sebagai narasumber yang telah mengizinkan dan memfasilitasi data terkait penelitian ini
7. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
8. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
9. Kedua orang tua Bapak Santoso dan Ibu Khoifah (Almh), yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta do'a yang tiada henti untuk kesuksesan saya.
10. Kepada istriku Siti Bahriyah telah memberikan kasih sayang serta doa.
11. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak

dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang mambangun peneliti harapkan demi penyempurnaan tesis ini. Akhirnya peneliti berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 2021

Peneliti

AKHMAD MUFASIRIN
NIM. 21301900082



ABSTRAK

Keberadaan Notaris di Indonesia tidak terlepas dari Lembaga Hukum Notaris yang mengaturnya. Peran utama Notaris di Indonesia adalah mengatur secara hukum tertulis dengan menuangkan kehendak para kliennya ke dalam akta otentik, terhadap hubungan-hubungan hukum para pihak yang meminta jasanya, maka dapat dikatakan bahwa fungsinya memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Tujuan penelitian ini adalah Untuk menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya. Untuk menganalisis dan menjelaskan implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya.

. Metode yang digunakan peneliti adalah Yuridis Sosiologis dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif. Adapaun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan wawancara dengan Notaris di Kabupaten Indramayu dan Kota Surabaya. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori tanggung jawab hukum dan teori kepastian hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan Menurut Hukum di Kota Surabaya adalah pembatalan akta notaris dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut; ketidakcakapan bertindak; ketidakcakapan relatif; bertentangan dengan undang-undang; ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal; adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil. Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris di Kota Surabaya yaitu akta notaris yang dibatalkan, akta notaris yang dapat dibatalkan, dan akta notaris batal demi hukum. 1) akta notaris yang dapat dibatalkan merupakan akta yang dibatalkan oleh para penghadap sendiri dengan akta notaris berdasarkan alasan yang diketahui oleh para penghadap sendiri atau berdasarkan putusan pengadilan dengan alasan yang tersebut dalam pertimbangan hukum putusan yang bersangkutan. Notaris hanya dapat membuat akta pembatalan atas kehendak para penghadap sendiri, 2) akta notaris yang dapat dibatalkan karena penghadap tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian yaitu sepakat dan cakap, akta notaris dalam kualifikasi dapat dibatalkan akan tetap mengikat para pegghadap yang bersangkutan selama tidak ada yang mengajukan pembatalan ke Pengadilan, 3) akta notaris yang batal demi hukum karena syarat materiil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal. Implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum, karena obyeknya tidak jelas atau tidak ada dan dapat dibatalkan karena tidak sepakat dan cakap yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

Kata Kunci : Implikasi Hukum, Pembatalan, Akta Notaris

ABSTRACT

The existence of a Notary in Indonesia cannot be separated from the Notary Legal Institution that regulates it. The main role of a notary in Indonesia is to regulate legally in writing by pouring the will of his clients into an authentic deed, on the legal relations of the parties requesting his services, it can be said that his function is to provide legal services to the general public in the field of civil law, which includes in the field of public law. The purpose of this study is to analyze and explain the implementation of the cancellation of a notarial deed which can be canceled by law in the city of Surabaya. To analyze and explain the legal implications of the cancellation of a notarial deed in the city of Surabaya.

The method used by the researcher is Sociological Juridical and the specifications in this study are descriptive. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies with interviews with Notaries in Indramayu Regency and Surabaya City. And secondary data were obtained from literature studies related to the theory of legal responsibility and the theory of legal certainty.

Based on the results of the research that the implementation of the cancellation of a notarial deed which can be canceled according to the law in the city of Surabaya, the cancellation of a notary deed can occur due to several things that do not fulfill the objective requirements; absolute incompetence; inability to act; relative incompetence; contrary to the law; public order or decency; fulfillment of legal events in the agreement on the condition that it is void; a defect of will; abuse of circumstances; default as a condition of cancellation; non-fulfillment of formal agreements. Legal Implications for Cancellation of Notary Deeds in the City of Surabaya, namely canceled notary deed, revoked notary deed, and null and void notary deed. 1) a notarial deed that can be canceled is a deed that is canceled by the appearers themselves with a notarial deed based on reasons known to the presenters themselves or based on a court decision for the reasons mentioned in the legal considerations of the relevant decision. The notary can only make a deed of cancellation at the will of the appearers themselves, 2) a notarial deed that can be canceled because the appearers do not meet the subjective requirements of the validity of the agreement, namely agreed and competent, the notarial deed in qualification can be canceled will remain binding on the parties concerned as long as no one submits it. cancellation to the Court, 3) a notarial deed which is null and void because the material requirements are not fulfilled or do not meet the objective requirements for the validity of the agreement, namely a certain subject matter and a lawful cause. The legal implication is that it is null and void because the object is not clear or does not exist and can be canceled due to disagreement and competence as stated in Article 1320 of the Civil Code.

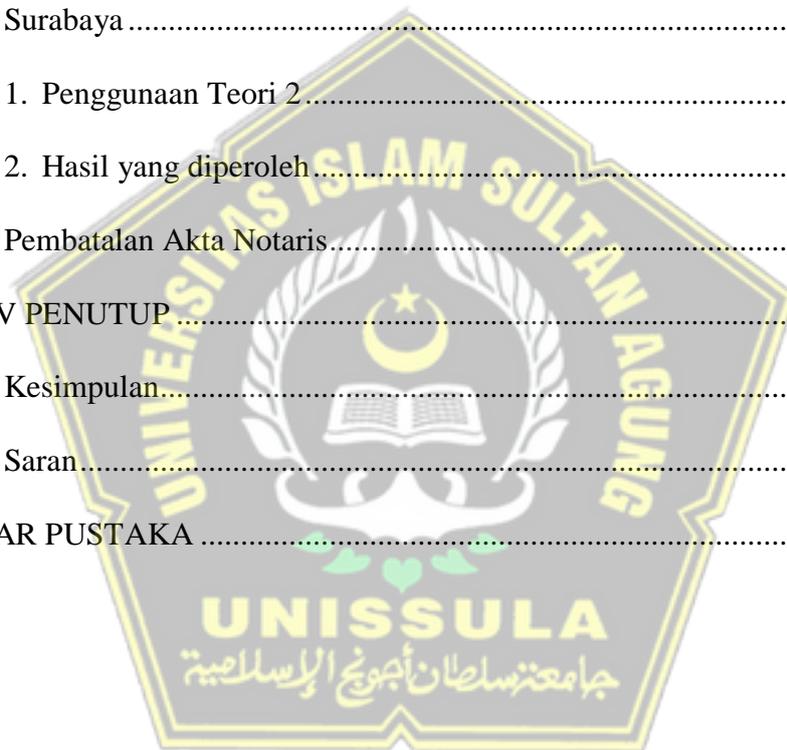
Keywords: Legal Implications, Cancellation, Notary Deed

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	Error! Bookmark not
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	Error! Bookmark not
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Tanggungjawab Hukum.....	13
2. Teori Kepastian Hukum.....	18
G. Metode Penelitian.....	21
1. Metode Pendekatan.....	21

2. Spesifikasi Penelitian.....	21
3. Jenis dan Sumber Data	22
4. Teknik Pengumpulan Data	24
5. Metode Analisis Data	25
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum tentang Akta	27
1. Pengertian Akta	27
2. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan).....	28
3. Kedudukan Akta.....	31
4. Akta Pembatalan Jual Beli.....	33
B. Tinjauan Umum tentang Notaris	37
1. Pengertian Notaris	37
2. Syarat dan larangan menjadi Notaris.....	39
3. Tugas dan Wewenang Notaris.....	43
4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	49
5. Kode Etik Notaris	53
6. Hubungan Notaris Dengan Para Pihak Penghadap.....	55
C. Notaris menurut Perspektif Islam.....	59
BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA/LITIGASI.....	64

A. Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan	
Menurut Hukum di Kota Surabaya	64
1. Posisi Kasus	64
2. Penggunaan Teori 1	68
3. Hasil yang diperoleh.....	73
B. Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris di Kota	
Surabaya	87
1. Penggunaan Teori 2	87
2. Hasil yang diperoleh.....	89
C. Pembatalan Akta Notaris.....	97
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA	103



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUNJ).

Notaris juga mempunyai wewenang untuk membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena

memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak. Kekuatan pembuktian material (*materiele beswijskracht*) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.¹

Keberadaan Notaris di Indonesia tidak terlepas dari Lembaga Hukum Notaris yang mengaturnya. Peran utama Notaris di Indonesia adalah mengatur secara hukum tertulis dengan menuangkan kehendak para kliennya ke dalam akta otentik, terhadap hubungan-hubungan hukum para pihak yang meminta jasanya, maka dapat dikatakan bahwa fungsinya memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Dalam menjalankan fungsinya, Notaris mempunyai kedudukan yang tidak memihak dan mandiri, bahkan secara tegas dikatakan bahwa Notaris bukan sebagai salah satu pihak

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116-118.

dalam akta, sehingga keberadaan Notaris ada di luar para pihak yang menjadi kliennya. Dalam menjalankan tugasnya Notaris diatur oleh Undang-Undang jabatan Notaris No.30 tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang jabatan Notaris No. 2 tahun 2014, menggantikan Peraturan jabatan Notaris (PJN) yang telah diberlakukan sejak tahun 1860 (Staatsblad 1860 No.3), yang merupakan cikal bakal Lembaga Hukum Notariat di Indonesia. Dalam tulisan ini penulis mendeskripsikan tentang sejarah lembaga hukum tersebut bermula, yang juga sangat erat hubungannya dengan kinerja Notaris di Indonesia.²

Di dalam penjelasan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diperbaharui dengan Undang-undang jabatan Notaris No. 2 tahun 2014 diterangkan bahwa pentingnya notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik merupakan suatu perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Kebutuhan akan jasa notaris dalam masyarakat modern tidak mungkin dihindarkan lagi.

² Henny Tanuwidjaja, 2012, *Pranata Hukum Jaminan dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, hal. 1

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU Perubahan Atas UUJN. Tanggungjawab tersebut sebagai kesediaan dasar untuk melaksanakan kewajibannya. Pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Setiap wewenang yang diberikan kepada notaris harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang notaris melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar wewenang. Maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan.

Tugas notaris memberikan bantuan tentang membuat akta otentik. Dan demikian, penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.³

³ Komar Andasasmita,1993, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung, hal. 2

Jabatan notaris didasarkan kepercayaan antara notaris dan pihak yang menggunakan jasanya.⁴ Karenanya, ia hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, minuta akta, salinan akta/kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung atau pihak-pihak yang disebut dalam akta, ahli waris.

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik.⁵ Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.⁶ Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Dalam Akta otentik itu sendiri mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang Perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut.

Pembacaan akta oleh Notaris merupakan suatu syarat dari otentisitas suatu akta. Pembacaan akta juga merupakan kewajiban dari Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Pembacaan akta yang merupakan kewajiban ini ternyata menimbulkan persepsi bukan menjadi sesuatu yang wajib. Hal ini

⁴ R. Sugondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 13

⁵ A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung, hal. 5.

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hal. 41

disebabkan karena adanya aturan pada Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris. Adanya kelonggaran pada kewajiban Notaris dalam pembacaan akta inilah yang melatarbelakangi penelitian ini.

Telah dipahami bersama bahwa peran dan tanggung jawab Notaris sangat besar dalam kehidupan masyarakat. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya Negara dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, demikian sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya”.⁷

Pembacaan akta oleh Notaris merupakan keharusan dalam setiap pembuatan akta otentik. Menurut Pasal 28 Staadblad Nomor 3 Tahun 1860 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pembacaan ini merupakan bagian dari verlijden atau peresmian akta (pembacaan dan penandatanganan). Oleh karena akta tersebut

⁷ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Ps 16 ayat (1)

dibuat oleh Notaris, maka harus dibacakan juga oleh Notaris yang bersangkutan. Tidak dilakukan oleh orang lain seperti asisten atau pegawai Notaris.

Apabila notaris sendiri melakukan pembacaan dari akta itu, para penghadap di satu pihak mempunyai jaminan, bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengar sebelumnya dibacakan oleh Notaris dan di lain pihak para penghadap dan juga Notaris memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.

Jika dihubungkan dengan fungsi akta otentik tersebut dalam pembuktian, maka terlihatlah bahwa memang sesungguhnya dalam pembuatan akta oleh Notaris yang merupakan akta otentik harus demikian. Hal ini juga untuk melindungi para pihak yang terkait dalam pembuatan akta tersebut, termasuk Notaris sendiri, apabila terjadi sengketa atau gugatan atas perbuatan hukum dalam akta tersebut di kemudian hari.

Pelanggaran terhadap tidak dibacakannya akta oleh Notaris sendiri kepada para penghadap akan dikenakan sanksi seperti yang tercantum pada Pasal 28 ayat (5) Staadblad Nomor 3 Tahun 1860 yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan, atau dengan kata lain akta akan kehilangan otentisitasnya. Sedangkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, hal ini tercantum dalam Pasal 84 yang menyatakan bahwa :

“tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris termasuk tidak membacakan aktanya sendiri akan mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak

yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris tersebut”



Pengaturan kewajiban pembacaan akta oleh Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dapat menimbulkan persepsi seakan-akan pembacaan akta oleh Notaris sudah tidak menjadi wajib karena adanya aturan dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, yang bunyinya sebagai berikut :

“Pembacaan akta sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf 1 tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membacanya sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.⁸

Akta Notaris dibuat sesuai dengan kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta pada hakikatnya membuat kebenaran yang sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada pejabat umum (Notaris). Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakannya ke para pihak sehingga menjadi jelas isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.⁹

Berdasarkan permasalahan di atas penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM (Studi Kasus Di Kota Surabaya)**

⁸ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Ps 16 ayat (7)

⁹ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.45

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya?
3. Bagaimana pembuatan akta notaris jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya.
3. Untuk menganalisis dan menjelaskan pembuatan akta notaris jual beli tanah

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya juga bagi para notaris dan calon notaris memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak – pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan berkaitan dengan akta-akta notaris serta memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi

operasional.¹⁰ dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.¹¹

1. Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh Notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang, seperti mengenai kelahiran atau perkawinan. Sedangkan pengertian dari akta autentik adalah akta yang dibuat oleh/atau di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam membuat akta dalam bentuk yang telah ditentukan Undang-Undang.¹²
2. Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.¹³

¹⁰ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Gofindo, Jakarta, hal. 307.

¹¹ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7.

¹² Sudarsono. 2007, *Kamus Hukum*. Rieneka Cipta, Jakarta, hal.25

¹³ Dody Radjasa Waluyo, 2001, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember hal. 63

3. Dapat Dibatalkan adalah Suatu perbuatan baru batal setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut, sebelum ada putusan, perbuatan hukum tersebut tetap berlaku.¹⁴
4. Akta Notaris adalah suatu akta otentik, dimana akta otentik adalah akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁵

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggungjawab Hukum

Teori Tanggung Jawab Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang subyek hukum yang menerima konsekuensi hukum atas kesalahannya ataupun kealpaannya. Tanggung jawab sangat terkait erat dengan hak dan kewajiban, dimana seseorang akan dibebani tanggung jawab menunaikan apa yang menjadi kewajibannya ketika menginginkan apa yang menjadi haknya. Demikian halnya secara hukum, subyek hukum juga memikul hak dan kewajiban untuk dipenuhi secara hukum. Dimana suatu perbuatan hukum yang merugikan satu pihak maka beban tanggungjawabnya secara hukum ada pada pihak yang menimbulkan kerugian tersebut. Perihal hak dan kewajiban antar pihak ini dengan mudah kita temui dalam sebuah perjanjian atau perikatan. Hal ini dikarenakan dalam perikatan dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*

¹⁴ Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, 2016, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenamedia Group, Jakarta, hal. 111

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi Ke empat, Liberty, Yogyakarta, hal. 121.

.Akibat asas ini maka hak dan kewajiban yang tertuang dalam kontrak akan berlaku layaknya sebuahn undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri pada kontrak yang mereka tandatangani. Atau secara harfiah bahwa asas Pacta Sun Servanda adalah “kontrak itu mengikat”¹⁶

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”¹⁷ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁸ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”

¹⁶ Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal.210

¹⁷ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

¹⁸ Ibid, hal. 83.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:¹⁹

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Jenis-Jenis Tanggung Jawab Hukum. Secara umum lapangan hukum dikualifikasikan dalam tiga kelompok yakni perdata, pidana dan administrasi. Sehingga ketika kita berbicara tanggung jawab hukum sesuai kualifikasinya maka tanggung jawab hukum dimaksud ada dalam tiga bidang yaitu:²⁰

1) Tanggung jawab perdata

Dalam hukum perdata tanggung jawab hukum terjadi ketika sebuah hubungan hukum yang dituangkan dalam sebuah perikatan atau kontrak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hak

¹⁹ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, 2006, *Teori Hukum*, Murni Nuasa dan Nusa Media, Bandung, hal. 140.

²⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op Cit. Hal. 08

dan kewajiban yang mengikat ini kuatannya seperti layaknya undang-undang yang dibuat antara pemerintah dan parlemen.

2) Tanggung jawab pidana.

Tanggung jawab hukum secara pidana akan dibebankan pada seseorang ketika terbukti memenuhi unsur delik pada sebuah tindak pidana. Beban tanggungjawab secara pidana ini terlihat nyata ketika hukum positif yang memuat ketentuan pidana diterapkan bagi melaka yang terbukti melanggarnya. Hukum positif yang memiliki sanksi tegas adalah hukum positif buatan penguasa negara berupa perundang-undangan dan yurisprudensi.²¹

3) Tanggung jawab administrasi.

Dalam bidang administrasi, maka bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek yang melakukan kesalahan administrasi. Misalnya, dalam bidang kesehatan, maka dokter yang melakukan kesalahan profesional, dapat dicabut izin prakteknya oleh Menetri Kesehatan atau pejabat di bawahnya.²²

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada

²¹ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53

²² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op Cit.* Hal. 210

2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.²³

Liability menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati

²³ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geen bevededheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulhota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).

2. Teori Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.²⁴

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu: a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan; b. Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

²⁴ Habib Adjie, 2008, *Hukum notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 37.

Pendapat kepastian hukum dalam situasi tertentu diantaranya; a. Tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah di peroleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara. b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. c. Bahwa mayoritas warga pada prinsip menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. e. Bahwa keputusan peradilan kongkrit dilaksanakan.

Kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*) yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara Negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dan UndangUndang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, persepsi

orang mengenai hukum itu beranekaragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.²⁵

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan- raguan (Multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Dalam hal notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta notaris. Bila akta notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Dengan ketaatannya notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini metode penelitian yuridis sosiologis yang digunakan penulis adalah metode penelitian studi kasus. Memberikan ulasan bahwa studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan *how* atau *why*, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.²⁷ Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti.

²⁶ Robert K. Yin, 2008 : 1 dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 37

²⁷ Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 309

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini penulis mempergunakan dua macam sumber data, yaitu data sekunder dan data primer, data-data tersebut adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).

Kelebihan dari data primer adalah data lebih mencerminkan kebenaran berdasarkan dengan apa yang dilihat dan didengar langsung oleh peneliti sehingga unsur-unsur kebohongan dari sumber yang fenomenal dapat dihindari. Kekurangan dari data primer adalah membutuhkan waktu yang relatif lama serta biaya yang dikeluarkan relatif cukup besar.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.²⁸ Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil

²⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hal. 10

diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c) Kitab Undang undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*).

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- c) Kamus Bahasa Inggris;
- d) Ensiklopedi.

Baik sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.²⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan.

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung, dalam artian mengamati secara langsung obyek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta yang ada di lapangan.³⁰

c. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³¹ Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan

²⁹P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 109.

³⁰ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rienka Cipta, Jakarta, hal. 133.

³¹ Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 81.

secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara bebas terpimpin, pewawancara membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan, tetapi cara bagaimana pertanyaan diajukan dan irama diserahkan kebijaksanaan *interview*. Dengan kata lain, penyusun melakukan wawancara terbuka. Metode wawancara terbuka ini adalah metode wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, sehingga mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Dalam menganalisa data menggunakan metode kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan informan secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang Pelaksanaan, tinjauan umum tentang Akta, tinjauan umum tentang Notaris, Notaris menurut Perspektif Islam.

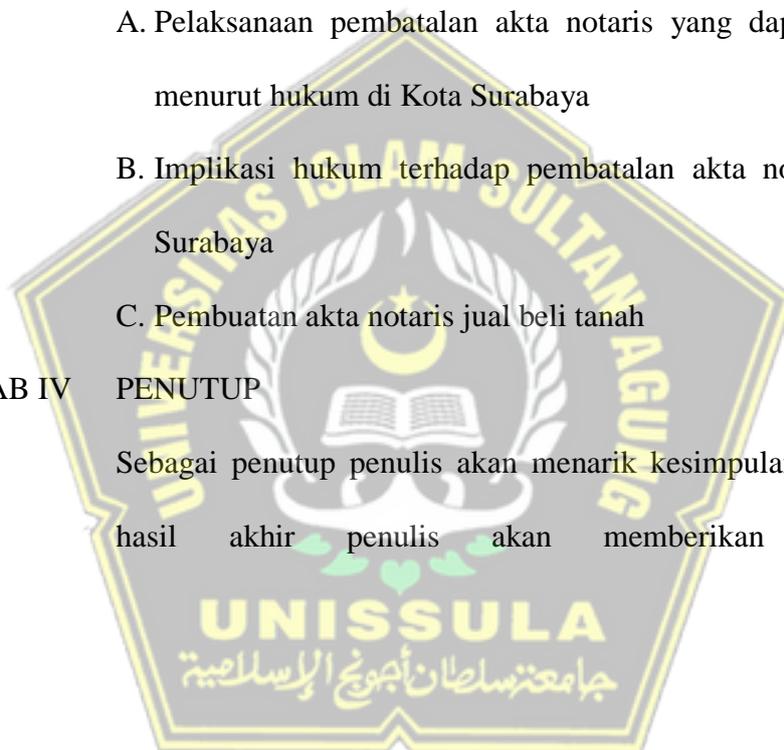
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang :

- A. Pelaksanaan pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum di Kota Surabaya
- B. Implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris di Kota Surabaya
- C. Pembuatan akta notaris jual beli tanah

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran-saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³²

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³³

Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

- 1) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan

³² Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.149

³³ R. Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hal.25

menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.³⁴

2. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan)

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:³⁵

1. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 UndangUndang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.121-122

³⁵ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” .

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :³⁶

1. Akta yang dibuat oleh Notaris (Relas)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya.

³⁶ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Op.Cit, hal.45.

Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

2. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (Partij)

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

2. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila

suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdatal akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.³⁷

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat

³⁷ Pasal 1857 KUHPerdatal

kedudukan/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.³⁸

Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.³⁹

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁴⁰

Kedudukan hukum (*Legal Standing*) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁴¹ Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

³⁸ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.58 wib

³⁹ <http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html> , Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.55 wib

⁴⁰<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standingterkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi> ,Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.45 wib

⁴¹ <http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html>, Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.45 wib

4. Akta Pembatalan Jual Beli⁴²

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara rinci disebutkan di dalam Pasal 2 ayat (2) yang salah satunya yaitu membuat akta mengenai jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli juga disebutkan di dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasannya peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, maka apabila ada orang yang akan melakukan perbuatan hukum berupa

⁴² <https://www.radarhukum.com/pembatalan-akta-jual-beli-ppat-berdasarkankesepakatan-para-pihak.html>, Diakses pada tanggal 2 Juli 2021 Pukul 19.45 wib

jual beli hak atas tanah yang dimilikinya, maka orang tersebut harus membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah para pihak yang hendak melakukan jual beli tanah menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuatkan akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997).

Selanjutnya ayat (2) mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan kewajibannya tersebut, kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri (lihat penjelasan pasal 40 ayat (2) PP No. 24/1997). Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas membuat akta jual beli bagi para pihak dan menyampaikan akta tersebut beserta berkas-berkas peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kegiatan selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh)

hari kerja untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada kantor pertanahan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 45 ayat (1), salah satu syaratnya adalah bahwa apabila perbuatan hukum (dalam hal ini adalah akta jual beli) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan. Maka Kantor Pertanahan menolak untuk mendaftarkan peralihan hak yang perjanjiannya sudah dibatalkan atas kesepakatan para pihak. Kemudian para pihak menghadap kepada Notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang bersangkutan. Dengan demikian, para pihak mempunyai alasan hukum yang kuat mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya.

Berdasarkan penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatakan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan.

Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya

putusan Pengadilan atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) tersebut, maka apabila para pihak bersepakat membatalkan perbuatan hukumnya padahal sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka terlebih dahulu para pihak mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah kepada Pengadilan. Kemudian putusan Pengadilan tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan sebagai dasar pembatalan akta jual beli yang sudah didaftarkan. Atau apabila pembatalan tersebut disebabkan karena para pihak hendak mengganti jenis perjanjian, misalnya yang tadinya perjanjian jual beli menjadi perjanjian hibah, maka para pihak harus menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta baru mengenai perbuatan hukum yang hendak dilakukan untuk menggantikan atau membatalkan perbuatan hukum yang telah dilakukan. Kemudian akta tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan sebagai alasan untuk membatalkan akta jual beli (perbuatan hukum terdahulu) yang telah didaftarkan tersebut.

Akta Pembatalan Jual Beli pada umumnya dibuat secara otentik oleh Notaris, atau lebih dikenal dibuat dengan Akta Notariil. Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat secara Akta Notariil dalam praktek seringkali ditemukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, hal ini dilatarbelakangi karena berbagai kepentingan para pihak dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan Pasal 5

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

B. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis stero.⁴³ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁴⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat

⁴³ Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, hal. 4.

⁴⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 44

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

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.⁴⁵ Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁴⁶

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJN (pengaturan jabatan notaris) dan UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

⁴⁵ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

⁴⁶ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31

2. Syarat dan larangan menjadi Notaris

a. Syarat-Syarat Menjadi Notaris

Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya.⁴⁷ Untuk menjalankan jebatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, beberapa syarat harus dipenuhi adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa

⁴⁷ Muhammad Adam, Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, *op.cit.* hal. 43

sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;

- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
- 8) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.⁴⁸

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, masih ada beberapa persyaratan untuk menjadi notaris di Indonesia, yaitu:

1. Secara umum, syarat menjadi calon notaris adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia;
2. Memiliki kedewasaan yang matang. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusankeputusan yang diambil merupakan keputusan yang berkualitas;
3. Tidak memiliki catatan kriminal. Terbebas dari catatan kriminal merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat. Ada kekhawatiran bahwa jika seseorang pernah berbuat kriminal maka di masa depan ia tidak segan untuk

⁴⁸ Habibi Ajdie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Reflika Aditama, Bandung, hal. 55-56

mengulanginya kembali. Meskipun tidak ada jaminan bahwa mereka yang bersih dari catatan kriminal akan selamanya bersih, tetapi persyaratan ini akan menyaring calon yang tidak baik;

4. Pengetahuan hukum yang baik. Sebagai wakil negara dalam membuat akta autentik yang sah dan mendidik masyarakat awam terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar akta.⁴⁹

b. Larangan Menjadi Seorang Notaris

Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu mengenai larangan menjadi seorang Notaris. Jika notaris melanggar larangan, maka Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, melarang Notaris Untuk :

- i. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- ii. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- iii. merangkap sebagai pegawai negeri;

⁴⁹ Yanti Jacline Jennier Tobing, 2010, "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris", Jurnal Media Hukum, hal. 23.

5. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
6. merangkap jabatan sebagai advokat;
7. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
8. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
9. menjadi Notaris Pengganti; atau
10. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.⁵⁰

Di dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris disebutkan bahwa notaris tidak diperbolehkan meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut, hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) UUJN yang menyebutkan bahwa notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya diluar tempat/wilayah kedudukannya. Jika hal ini terjadi maka notaris mendapatkan sanksi yang didasarkan ketentuan pasal 1868 dan 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dinilai tidak berwenangnya notaris yang bersangkutan yang berkaitan

⁵⁰ Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

dengan tempat dimana akta dibuat, maka akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik tapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika ditandatangani para pihak.⁵¹

3. Tugas dan Wewenang Notaris

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam

⁵¹ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hal. 91.

suatu proses hukum.⁵² Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan 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 dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵³

Selain kewenangannya untuk membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*” (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.⁵⁴

Tanggung jawab notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain

⁵² Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal 59.

⁵³ *Ibid*, hlm. 159

⁵⁴ G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris, op.cit.* hal. 32.

untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (*legalisasi* dan *waarmerken*) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat

(4) hal yaitu sebagai berikut :

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.⁵⁵

Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor

⁵⁵ *Ibid*, hal. 49-50

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menerangkan bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk :

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; penjelasan : ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.
- b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) memberikan penyuluhan sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.⁵⁶

Berdasarkan kewenangan notaris diatas dapat melihat salah satu kewenangan notaris yaitu melakukan legalisasi atau dalam bahasa hukum nya mempunyai arti mengesahkan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sendiri sudah sangat lazim dalam

⁵⁶ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hal. 73-74.

kehidupan bermasyarakat, tidak sedikit dari mereka meminta jasa notaris untuk melegalisasi atau mengesahkan akta dibawah tangan ini dengan tujuan agar apabila dikemudian hari terdapat persengketaan dapat menambah kekuatan pembuktian terhadap akta dibawah tangan tersebut.

Legalisasi dan waarmeking diatur secara khusus dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sendiri juga mengatur legalisasi hal ini termuat dalam pasal 1874 KUHPerdato yang menyatakan :

“ sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan surta-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang diitunjuk oleh undang-undang dimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. “

Legalisasi merupakan bentuk pengesahan akta dibawah tangan yang mana penandatanganan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan notaris, dan pada saat itu juga notaris akan memberikan kepastian terhadap tanggal terhadap akta tersebut. Sebelumnya dalam melakukan legalisasi notaris diharuskan

memastikan siapa saja pihak yang berwenang hadir dan setelah itu menjelaskan serta membacakan akta yang akan dilegalisasi. Para pihak sendiri juga harus mengenal notaris sebelum melakukan penandatanganan. Hal ini mempunyai perbedaan mendasar dengan waarmerking, ketika melakukan waarmerking kepada notaris akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, diluar sepengetahuan atau dihadapan noataris. Notaris tidak mengetahui kapan akta itu di tandatangani oleh para pihak sebelumnya, ini diluar sepengetahuan notaris. Dalam waarmerking notaris hanya bertugas untuk membuat nomor pendaftarannya saja kemudian akan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris, dalam waarmerking tidak ada kepastian mengenai tanggal dan tanda tangan para pihak. Yang di maksud dengan legalisasi dan waarmerking adalah :

- a) Legalisasi adalah pengesahan dari surat-surat yang dibuat dibawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan notaris, dan notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut di beri tanggal dan di tandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru di legalisasi oleh notaris;

- b) Waarmerking adalah pendaftaran dengan membubuhkan cap dan kemudian mendaftarkannya dalam buku pendaftaran yang disediakan untuk itu.⁵⁷

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

a. Pengangkatan Notaris

Notaris diangkat oleh menteri, yang lebih jelasnya yaitu Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Untuk bisa menjadi Notaris yaitu harus menyelesaikan Sarjana Strata-1 bidang hukum dan telah selesai menempuh Magister Kenotariatan dalam jenjang strata-2. Itu merupakan kewajiban yang harus ditempuh oleh notaris. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pengangkatan notaris sendiri berada dalam Pasal 2.

Untuk melaksanakan Tugas Jabatan Notaris, maka selanjutnya harus menempuh tahap-tahap berikut ini .⁵⁸

- 1) Mengajukan permintaan ke departemen Hukum dan HAM untuk pengangkatan sebagai Notaris, dengan melampirkan :
 - a) Nama Notaris yang akan dipakai;
 - b) Ijazah-ijazah yang diperlukan;

⁵⁷ Ida Rosita Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung, hal. 19.

⁵⁸Wikipedia, http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris#prosedur_pengangkatan_notaris_sesuai_dengan_UUJN., di unduh pada tanggal 6 Juli 2021 pukul 16.24 wib

- c) Surat pernyataan tidak memiliki jabatan rangkap. Apabila semua dokumen tersebut sudah lengkap dan telah diterima oleh departemen Hukum dan HAM, maka si calon notaris menunggu turunnya surat keputusan menteri Hukum dan HAM. Baru setelah surat keputusannya turun, si calon notaris akan ditempatkan di wilayah tertentu.
- 2) Notaris harus bersedia disumpah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 dalam waktu maksimal 2 bulan sejak tanggal surat keputusan pengangkatan sebagai notaris. Notaris mengucapkan sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 3) Sumpah jabatan yaitu: Melaksanakan jabatan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak. Kelima sifat ini adalah dasar karakter seorang pejabat notaris. Pada saat disumpah, notaris sudah menyiapkan segala suatu untuk melaksanakan jabatannya seperti kantor, pegawai, saksi, protokol notaris, plang nama, dll. Setelah disumpah, notaris hendaknya menyampaikan alamat kantor, nama kantor notarisnya, cap, paraf, tanda tangan dll kepada meteri Hukum dan HAM, organisasi notaris dan majelis pengawas.

Menurut G. H. S Lumban Tobing, isi sumpah dan janji jabatan notaris dapat dibagi menjadi 2 bagian yaitu :⁵⁹

⁵⁹ G. H. S. Lumbing Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris, op.cit*, hal. 114.

- a) Belovende: pada bagian ini notaris bersumpah akan patuh setia kepada Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang dasarnya, serta menghormati semua pembesar-pembesar hakim pengadilan dan pembesar-pembesar lainnya. Bagian ini dinamakan *politieke eed*.
- b) Zuiveringsed: pada bagian ini notaris berjanji menjalankan tugasnya dengan jujur, seksama dan tidak berpihak serta akan menaati dengan seteliti-telitinya semua peraturan-peraturan jabatan notaris yang sedang berlaku atau yang akan diadakan dan merahasiakan serapatrapatnya isi akta-akta selaras dengan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan itu. Bagian ini dinamakan *beroepseed* (sumpah jabatan).
- b. Pemberhentian Notaris
- Sesuai dengan kedudukan notaris, notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam hal ini sudah di atur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian anggota, susunan organisasi, tata kerja dan tata cara pemeriksaan majelis pengawas notaris.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 8 ayat (1) bahwa ada beberapa alasan atau faktor pemberhentian Notaris dari jabatannya yakni sebagai berikut: ⁶⁰

⁶⁰ Aditama, 2013, *Hukum Notaris Indonesia*, Reflika, Jakarta, hal. 64-71

- i. Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
1. meninggal dunia;
 2. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
 3. permintaan sendiri;
 4. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
 5. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.
- ii. Ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan. Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) diatas, maka notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena :
1. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 2. Berada dibawah pengampuan;
 3. Melakukan perbuatan tercela; dan
 4. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.⁶¹

⁶¹ Supriyadi, 2010, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31

5. Kode Etik Notaris

Dalam menjalankan tugas ataupun jabatannya seorang notaris itu harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris, dalam Kode Etik Notaris sendiri ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya adalah :

- a. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada;
 - 1) Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa indonesia yang baik;
 - 2) Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dibidang hukum;
 - 3) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik didalam maupun diluar tugas jabatannya.
- b. Dalam menjalankan tugas, notaris harus:
 - 1) Menyadari kewajibanya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab;
 - 2) Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara;
 - 3) Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi.

c. Hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan :

- 1) Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
- 2) Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya;
- 3) Notaris memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris diatur mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dapat dilakukan oleh anggota notaris, selain disebut dalam Pasal 1 dan pada umumnya dapat dikenakan sanksi, pelanggaran yang secara umum disebut pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, meliputi pelanggaran terhadap :

- a) Ketentuan-ketentuan dalam jabatan notaris;
- b) Apa yang oleh setiap anggota diucapkan pada waktu mengangkat sumpah jabatannya;
- c) Hal-hal yang menurut anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus/wajib dilakukan oleh anggota, antara lain membayar iuran dan lain sebagainya dan/atau hal-hal yang menurut anggaran dasar serta anggaran rumah tangga ini (ikatan notaris indonesia) tidak boleh dilakukan;

- d) Kewajiban membayar uang duka dalam hal meninggalnya notaris/mantan notaris dan kewajiban menaati ketentuan-ketentuan tentang tarif minimum.⁶²

Sejalan dengan uraian diatas, maka dalam Pasal 5 Kode Etik Notaris dinyatakan bahwa tanpa mengurangi tata cara maupun pengenaan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh pengurus pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota INI, disertai usul pengurus pusat pada kongres untuk memecat anggota yang bersangkutan sebagai anggota INI ialah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam:

- a) Pasal 1 ayat (7), ayat (10), dan ayat (12);
- b) Peraturan jabatan notaris yang berakibat bahwa anggota yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

6. Hubungan Notaris Dengan Para Pihak Penghadap

Ketika penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan kedalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian notaris membuatkan akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum antara keduanya.

⁶² Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 120-121.

Notaris sendiri harus memberikan pelayanan terbaik kepada para penghadap atau masyarakat, namun notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan kepada para penghadap atau masyarakat dengan alasan-alasan tertentu hal ini diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Alasan yang dimaksud dalam pasal ini adalah alasan yang mengakibatkan notaris berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan untuk berbuat sesuatu, atau hal-hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Dengan hubungan hukum seperti itu, maka perlu ditentukan kedudukan hubungan hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggung gugat notaris.⁶³ Untuk memberikan landasan kepada hubungan hukum seperti tersebut di atas, perlu ditentukan tanggung gugat notaris apakah dapat berlandaskan kepada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) atau pemberian kuasa (*lastgeving*), perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu ataupun persetujuan perburuhan.⁶⁴

Subjek hukum yang datang menghadap notaris didasari adanya sesuatu keperluan dan keinginan sendiri, notaris tidak mungkin melakukan suatu pekerjaan atau membuat akta tanpa ada permintaan dari para penghadap, dengan demikian menurut notaris dalam bentuk

⁶³ Marthalena Pohan, 1985, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 11

⁶⁴ *Ibid*, hal 17

mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) tidak mungkin terjadi berdasarkan pasal 1354 KUHPerdara.⁶⁵

Hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan para pihak penghadap tidak dapat dikonstruksikan, dipastikan atau ditentukan, sejak awal ke dalam bentuk adanya atau terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau persetujuan untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut notaris berupa penggantian biaya, ganti rugi atau bunga konstruksi seperti tidak dapat diterapkan secara langsung terhadap notaris karena tidak adanya syarat yang dipenuhi seperti :

1. Tidak ada perjanjian secara tertulis atau kuasa atau untuk melakukan perjanjian tertentu;
2. Tidak ada hak-hak para pihak atau para penghadap yang dilanggar oleh notaris;
3. Notaris tidak mempunyai alasan untuk menerima perintah melakukan suatu pekerjaan; dan
4. Tidak ada kesukarelaan dari notaris untuk membuat akta, tanpa ada permintaan dari para pihak.⁶⁶

Dengan demikian hubungan hukum antara notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :

⁶⁵ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hal 18.

⁶⁶ *Ibid*, hal. 19.

- a) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
- b) Mereka yang datang dihadapan notaris, dengan anggapan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
- c) Hasil akhir dari tindakan notaris berdasarkan kewenangan notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
- d) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Pada dasarnya notaris hanya membuat akta atas permintaan para penghadap, disini notaris harus menerjemahkan pasal-pasal, kalimat-kalimat, ayat-ayat, sehingga selaras dan memperoleh kekuatan hukum. Jika para pihak datang ke notaris dan akan mengadakan suatu perjanjian maka notaris akan mengatur syarat-syarat perjanjian tersebut dengan sedemikian rupa sehingga para pihak mendapat perlindungan yang seimbang dari notaris. Dalam menjalankan tugas serta jabatannya notaris harus berpegangan dengan UUN dan Kode Etik Notaris agar ketika menjalankan tugasnya notaris selalu prosedural seperti apa yang semestinya yang tertuang dalam Undang-Undang jabatan notaris dan Kode Etik. Banyak orang yang ingin menjatuhkan atau mencari keuntungan dengan melihat celah yang ada dalam notaris menjalankan jabatan yang tidak prosedural seperti apa yang seharusnya oleh karena itu

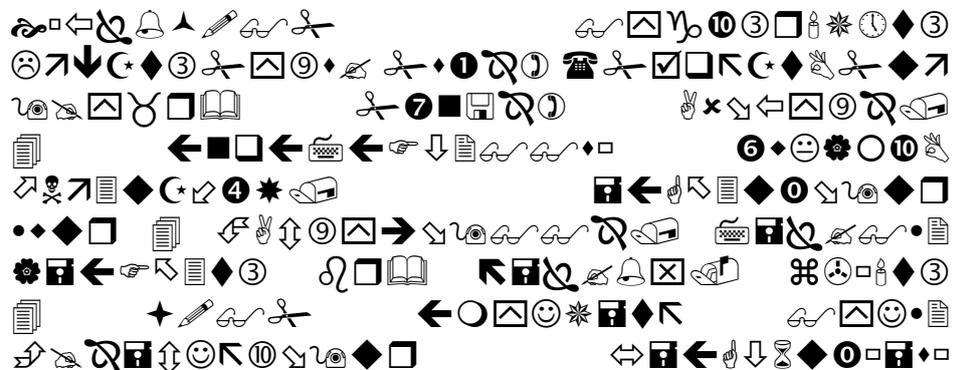
dalam menjalankan tugasnya notaris harus menggunakan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari masalah dikemudian hari.

Notaris harus berupaya mengetahui identitas para pihak dan keterangan yang sebenar-benarnya dari para pihak penghadap. Notaris dapat memperoleh keterangan identitas dari ktp para pihak yang bersangkutan, paspor, sim dan atau surat-surat lain dari para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum. Apabila keterangan yang diberikan para pihak ini tidak sesuai atau tidak benar notaris dapat membatalkan perjanjian atau perbuatan hukum yang ingin dilakukan para pihak.

C. Notaris menurut Perspektif Islam.

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang bisa dijadikan sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris. Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang kenotariatan, antara lain.⁶⁷

1. QS Al-Baqarah : 282



⁶⁷ Anton, 2017, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris-PPAT Riadh indrawan, SH.,MH.,M.Kn)*, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, hal.89-95.

dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

2. QS An-Nisa' ayat (58)

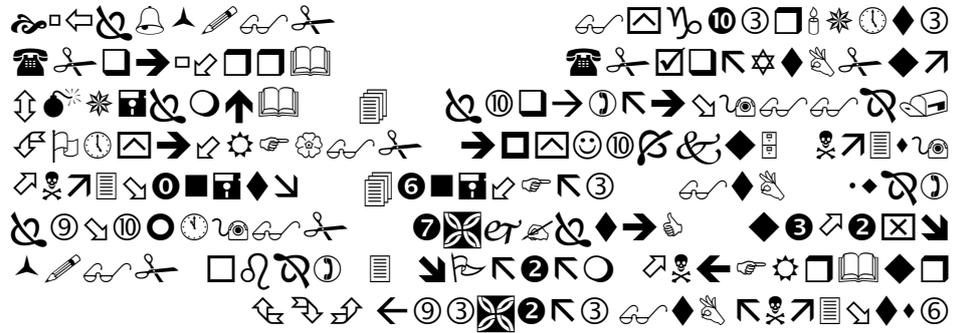


Artinya :

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.

3. QS An-Nisa' ayat (59)

4. QS Al-Maidah ayat (1)



Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.



BAB III
HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN
AKTA/LITIGASI

A. Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan Menurut Hukum di Kota Surabaya

1. Posisi Kasus

Bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- a. Mengabulkan permohonan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat;
- b. Memerintahkan Laporan Polisi Nomor LP/797/V/V/2015/2015/SPKT/Jatim/Restabes SBY atas laporan Tergugat I ditangguhkan untuk mematuhi asas *prejudicial geschill* dalam Pasal 81 KUHP *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956 sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti dalam perkara ini;
- c. Memerintahkan Tergugat I dan II untuk tidak melakukan segala perbuatan hukum di atas objek tanah SHM Nomor 71 sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti dalam perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara: Primer:

- a. Mengabulkan dan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Tergugat I s.d. Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
- c. Menyatakan sebagai hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9, Akta Kuasa Jual Nomor 10 dan Nomor 12 yang dibuat di hadapan Notaris Widio Rahardjo, S.H. tanggal 9 Desember 1990 adalah sah, berdasarkan atas hukum dan oleh karena itu mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Menyatakan sebagai hukum Akta Perdamaian (*Acte Van Dading*) Nomor 2 tanggal 2 April 2015 yang dibuat di hadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H. adalah sah berdasarkan atas hukum dan oleh karena itu mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- e. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat Berita Acara Pembatalan tanggal 15 September 2000 dan Akta Pembatalan Nomor 68 tanggal 29 September 2006 yang dibuat di hadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H.;
- f. Menyatakan segala akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III yang berhubungan dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, patut untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak

memppunyai kekuatan hukum mengikat serta semua Akta Pemberian Kuasa Penggugat kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;

g. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat terhadap:

- Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 112 tanggal 23 Oktober 2012;

- Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 126 tanggal 30 September 2013;

- Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 48 tanggal 17 Februari 2014;

- Akta Kuasa Nomor 49, Akta Nomor 125 dan Akta Nomor 127 yang dibuat Tergugat III yang dibuat tanpa disaksikan Muh. Sutomo Hadi dan pada saat itu Penggugat tidak di Surabaya yang dibuat Notaris Eny Wahyuni, S.H.;

h. Menyatakan tidak sah penguasaan fisik dan pembangunan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II di atas objek tanah SHM Nomor 71; Menyatakan Laporan Polisi Nomor LP/797/B/V/2015/2015/SPKT/Jatim/Restabes SBY atas laporan Tergugat I yang masih diuji berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata adalah masuk kategori *praejudicial* sesuai ketentuan Pasal 81 KUH Pidana, sehingga sudah sepatutnya untuk ditangguhkan hingga adanya putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- i. Menghukum Tergugat I dan II untuk segera mengosongkan tanah SHM Nomor 71 dan membongkar sendiri bangunan miliknya dari atas tanah tersebut dan menyerahkan atas sebagian tanah SHM Nomor 71 yaitu seluas $\pm 290 \text{ m}^2$ kepada ahli waris Almarhum Bapak Widjaja dengan sempurna tanpa beban;
- j. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet*;
- k. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam posita poin 22 gugatan perkara *a quo*;
- l. Memerintahkan Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh terhadap Akta Perdamaian (*Acte Van Dading*) Nomor 2 tanggal 2 April 2015 yang dibuat di hadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H.;
- m. Menghukum Tergugat I dan II untuk menerima pemulihan/pengembalian seluruh uang yang diterima Penggugat akibat Akta PIJB Nomor 112, Nomor 126, Nomor 48 dan Nomor 49 sesuai Akta Pernyataan Penggugat Nomor 19 tanggal 12 Mei 2015 sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sebagaimana yang dilaporkan merupakan kerugian yang dideritanya;
- n. Menghukum Para Tergugat tersebut untuk membayar ganti rugi

baik materil maupun inmateril secara tanggung renteng sebesar Rp825.000.000,00 (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Para Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;

- o. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang denda (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila Para Tergugat lalai atau tidak mau melaksanakan putusan perkara *a quo* yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
- p. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara;

2. Penggunaan Teori 1

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku

yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:⁶⁸ a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap; b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut; c. Non existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan

⁶⁸ Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 45

mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.⁶⁹

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah

⁶⁹ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.67

tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka: 1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. 2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang bertindak sebagai pihak yang mewakili negara dalam pembuatan akta otentik, tentunya melekat tanggung jawab atas produk akta yang dibuatnya. Salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB) yang digunakan oleh para pihak selain sebagai alat bukti atas perbuatan hukum jual beli, juga sekaligus membuktikan terjadinya peralihan hak milik objek tanah dari semula milik penjual menjadi milik pembeli. Apabila dikemudian hari ternyata timbul sengketa jual beli yang berujung penyelesaiannya melalui pengadilan dan diputus bahwa AJB dimaksud adalah batal demi hukum, maka bukan hanya para

pihak yang harus bertanggung jawab atas akibat hukum dari pembatalan akta tersebut, melainkan Notaris/PPAT pun harus turut menanggung akibat hukum sebagai bentuk pertanggung-jawabannya tersebut. Hal ini sejalan dengan asas persamaan kedudukan dihadapan hukum (*equality before the law*).

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis jabarkan adalah disamping Notaris menjalankan kewenangan sebagai pejabat umum telah membuat akta autentik yang baik dan benar serta kesesuaian dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak menutup kemungkinan dalam menjalankan kewajibannya seorang Notaris melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihaknya apabila Notaris melakukan kesalahan yang merugikan para pihak, maka Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut. Sehingga teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis apa saja yang dapat dibebankan kepada Notaris sebagai pertanggungjawaban atas kesalahan yang dilakukan Notaris pada saat melaksanakan tugas dan jabatannya, sehingga nantinya dapat memberikan kepuasan kepada para pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta autentik.⁷⁰

Menurut penulis, Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan Menurut Hukum di analisis menggunakan teori

⁷⁰ Aprilia Putri Suhardini, Sukarmi, *Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik*,. Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

tanggung jawab hukum bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya

3. Hasil yang diperoleh

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata. Dalam hal ini jika ada salah satu pihak dalam perjanjian ada yang dirugikan maka sangat sulit untuk mengajukan gugatan, dikarenakan tidak sahnya suatu perjanjian yang mereka buat. Untuk itu peran Notaris sangat diperlukan dalam membuat Akta perjanjian Notariil, agar para pihak terpenuhi dan tercapai tujuannya agar tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari. Selama perjanjian masih berlaku para pihak harus tunduk terhadap pasal-pasal dalam perjanjian yang mereka sepakati sampai berakhirnya perjanjian tersebut.⁷¹

Hukum perjanjian, batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu dan

⁷¹ Sumini, Amin Purnawani, *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

kausa yang halal). Sedangkan dapat dibatalkan dimaksudkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan). Berbeda dengan keadaan yang dapat dibatalkan, keadaan batal demi hukum tidak memerlukan permintaan dari para pihak. Walaupun begitu, menurut R. Subekti, jika suatu perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, namun ada yang menggugat, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Sejalan dengan pertanggungjawaban Notaris atas wewenangnya, dan kepatuhannya terhadap kewenangan itu, kepastian hukum harus dijamin secara berkesinambungan dan efektif pengawasan dan bimbingan. Saat ini ada dua pengawasan dan pembinaan notaris lembaga yang ada di Indonesia yaitu Majelis Pengawas Notaris dan Badan Kehormatan Notaris Dewan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan norma atau norma dalam hukum positif.⁷²

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Pasal dalam KUHPdata, terdapat dua jenis batal: pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga meskipun tidak diminta oleh suatu

⁷² Suwardi, *The Synchronization Necessary of Notary Supervision by Notary Supervisory and Honour Council*, Volume 8 No. 2, June 2021 Nationally Accredited Journal, Jurnal Akta Unissula

pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.

Ada istilah pembatalan dan kebatalan dalam uraian di atas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan.

Akta notaris dibatalkan oleh suatu putusan hakim, dapat dilihat terlebih dahulu akibat yang timbul karenanya. Jika ternyata pembatalan (baik yang dapat dibatalkan maupun yang batal demi hukum) menimbulkan kerugian bagi para pihak yang meminta bantuan notaris dalam pembuatan akta tersebut (termasuk penerimaan haknya), maka notaris tersebut dapat dihukum untuk membayar penggantian kerugian tersebut (sepanjang kesalahan tersebut terletak pada notarisnya).

Berdasarkan UUIJN (Pasal 51 UU No. 2 Tahun 2014 perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004. Akibat pelanggaran yang dilakukan notaris mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat

secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan. Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Kesepakatan itu tidak dapat ditarik selain terjadi kesepakatan kedua belah pihak pula yang membuatnya (Pasal 1138 KUH Perdata). Oleh karena itu suatu perjanjian atau persetujuan, yang mempunyai kekuatan seperti/sebagai undang-undang itu, hanya dapat dibatalkan oleh atau atas persetujuan pihak-pihak yang membuatnya. Hal yang sangat prinsip, bahwa suatu akta tidak mungkin dibatalkan, walaupun ada suatu kekhilafan / kekeliruan atau kesalahan hanya mungkin melalui proses/prosedur hukum, dengan cara membuat *rectificatie* (pembetulan/perbaikan) atau dengan kata lain hanya dapat dilakukan dengan membuat akta lagi guna memperbaiki kesalahan tadi. Akta-akta yang keliru tadi, masih tetap harus berada, tersimpan dalam protokol pembuat akta tadi. Hal ini berarti bahwa jika ditinjau dan segi hukum perdata, apabila pembuat akta yang keliru, maka akta tersebut akan disimpan oleh pembuat akta yang bersangkutan.

Pasal 84 UUJN (Undang – Undang Jabatan Notaris) menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya. ganti rugi dan bunga kepada Notaris". Dalam

hal ini. Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian dan kekuasaan negara di bidang Hukum Perdata terutama untuk membuat alat bukti autentik (akta Notaris). Dalam pembuatan akte Notaris baik dalam bentuk *partij* akta maupun *relaas* akta, Notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Kewajiban Notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Negara Indonesia juga serta untuk mengetahui hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada Notaris untuk membuat akta. Hal tersebut sangat penting agar supaya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut memiliki otentisitasnya sebagai akta autentik karena sebagai alat bukti yang sempurna. Namun dapat saja Notaris melakukan suatu kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu : a. Kesalahan ketik pada salinan Notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli. b. Kesalahan bentuk akta Notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh Notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat. c. Kesalahan isi akta Notaris, dalam hal ini

mengenai keterangan dan para pihak yang menghadap Notaris, dimana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.⁷³

Apabila ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan, maka untuk menyelesaikan harus didasarkan pada kebatalan dan pembatalan, akta Notaris sebagai suatu alat bukti yang sempurna. Kesalahan-kesalahan yang terjadi pada akta-akta yang dibuat oleh Notaris akan dikoreksi oleh hakim pada saat akta Notaris tersebut diajukan ke pengadilan sebagai alat bukti.

Akta Notaris yang Dapat Dibatalkan dan Batal Demi Hukum. Seperti yang kita ketahui bersama, bahwa Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam **Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris)** sebagai berikut:

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

Akta otentik yang dibuat oleh para pihak memiliki tujuan, yakni sebagai sarana hukum tertulis yang mengikat bagi para pihak yang ingin melaksanakan suatu perjanjian. Para pihak yang ingin melaksanakan perjanjian tentunya berlandaskan adanya saling kepercayaan namun

⁷³ Mudofir Hadi, 1991, *Varia Peradilan Tahun VI Nomor 72, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim*, hal. 142-143.

terkadang ada pula kekhawatiran yang timbul apabila salah satu pihak tidak melaksanakan tujuan awal dari perjanjian tersebut.

Fungsi suatu akta pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari tujuan awal dibuatnya akta tersebut. Akta dibuat sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian secara tertulis, yang mana di dalam akta tersebut telah tertulis tujuan dari dibuatnya perjanjian oleh para pihak.

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa:⁷⁴

Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUHPerdara) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdara). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPerdara), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPerdara), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), “gugur” (Pasal 1545 KUHPerdara), dan “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdara).

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.⁷⁵ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas

⁷⁴ Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 364.

⁷⁵ J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio I), hal. 165.

hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁷⁶

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Setelah UUJN mengalami perubahan, ketentuan sanksi yang termuat dalam Bab XI UUJN termasuk Pasal 84 UUJN dihapus, karena UUJNP memasukkan sanksi-sanksi dalam pasal-pasal tertentu. Penyesuaian penerapan sanksi yang diterapkan UUJNP pada pasal tertentu antara lain, berupa pernyataan bahwa Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, peringatan lisan/peringatan tertulis, atau tuntutan ganti rugi kepada notaris. Sanksi akta batal demi hukum tidak ditemukan lagi dalam UUJNP. Untuk menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

- a. Ketentuan pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

⁷⁶ R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal 22.

- b. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka dikembalikan kepada ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata mengenai akta batal demi hukum.

Akta notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.⁷⁷

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.

⁷⁷ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cet. II, Refika Aditama, Bandung, hal. 67

a. Akta Notariil Dapat Dibatalkan

Akta notariil yang merupakan perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, dan syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat sahnya perjanjian harus diwujudkan dalam akta notariil. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan antara para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian harus memberikan persetujuannya secara bebas, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu haruslah merupakan kehendak dari pihak lain. Dengan demikian kesepakatan tercapai apabila kedua pihak mempunyai kehendak yang sama secara timbal balik.⁷⁸ Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan bertindak. Kecakapan pada umumnya adalah mereka yang telah dewasa yang dikaitkan dengan umur dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.

Akta notariil yang dapat dibatalkan adalah akta pihak yang tidak memenuhi kedua unsur tersebut di atas. Pembatalan akta notariil adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari

⁷⁸ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1994, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Bisnis)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 7.

pihak (-pihak) yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Di sini sebenarnya ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan/dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Menurut Pitlo⁷⁹, Akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan itu dilakukan, sehingga dengan pembatalan itu seakan-akan tidak pernah ada tindakan seperti itu, dan sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.⁸⁰ Berbeda halnya jika pembatalan dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Sepakat pembatalan para pihak (secara intern) tidak dapat memberikan efek seperti itu, sebab sepakat/perjanjian untuk membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat, hanya menjangkau masa yang akan datang saja, artinya untuk selanjutnya perjanjian yang disepakati batalnya itu, tidak akan menimbulkan perikatan-perikatan baru.

⁷⁹ J. Satrio I, *op. cit.*, hal. 174.

⁸⁰ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 29.

b. Akta Notariil Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan

UUJNP mengatur sanksi akta yang mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika melanggar ketentuan-ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7); Pasal 38; Pasal 39; Pasal 40; Pasal 44 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4); Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2); Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2); Pasal 50 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4); dan Pasal 51 ayat (2).

c. Akta Notariil Batal Demi Hukum

UUJNP tidak mengatur sanksi akta yang batal demi hukum. Meskipun demikian, sebuah akta notariil dapat berakibat batal demi hukum (kebatalan). Kebatalan dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu: kebatalan absolut dan kebatalan relatif.

Kebatalan absolut adalah bahwa tindakan hukum yang batal itu tidak menimbulkan akibat hukum bagi siapapun; tindakan hukum itu batal bagi siapapun. Jadi tidak ada orang yang terikat pada tindakan hukum seperti itu yang berarti sejak semula tindakan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Yang dimaksud dengan tindakan hukum adalah tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki.

Tindakan tersebut diwujudkan dalam suatu pernyataan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.⁸¹

Kebatalan yang absolut biasanya berhubungan dengan masalah “bentuk” yang ditentukan oleh undang-undang.⁸² Beberapa ahli hukum membedakan antara perjanjian yang batal dan perjanjian yang *nonexistent*. Batal berarti bahwa unsur-unsur esensial dari suatu tindakan hukum memang telah dipenuhi, namun tindakan hukum tersebut karena alasan tertentu menjadi tidak sah. Oleh undang-undang tindakan hukum tersebut sejak semula diberi sanksi tidak mempunyai akibat hukum. Tidak dilakukannya tindakan hukum dalam bentuk yang diwajibkan oleh undang-undang akan mengakibatkan batalnya tindakan hukum tersebut. Sebaliknya, *nonexistent* berarti bahwa suatu tindakan hukum di mata hukum “tidak ada”, yaitu karena salah satu unsur yang diharuskan dalam perjanjian yang dimaksudkan oleh para pihak tidak terpenuhi.⁸³

Jika diperhatikan pengertian perjanjian yang diberikan oleh C. Asser dalam Herlien Budiono, Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak

⁸¹ J. Satrio, 1999, *Hukum Pribadi Bagian I Person Alamiah*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 57.

⁸² J. Satrio I, *op. cit.*, hal. 179.

⁸³ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cet. III, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 49.

yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.⁸⁴

Maka pembuatan akta notariil yang tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam definisi perjanjian tersebut di atas, misalnya tidak mengindahkan ketentuan perundang-undangan maka akta berakibat batal demi hukum. Bahkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 721/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 4 Mei 2017, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 472/PDT/2017/PT.SBY, tanggal 30 Oktober 2017, menyatakan bahwa suatu akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut bertentangan dengan aturan hukum.⁸⁵

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notariil mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, maka termasuk sebagai akta menjadi batal demi hukum jika tidak memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan Menurut Hukum di Kota Surabaya adalah pembatalan akta notaris dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut; ketidakcakapan bertindak; ketidakcakapan relatif; bertentangan dengan undang-undang; ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal;

⁸⁴ *Ibid.*, h. 3.

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Fachrudin, SH.,MKn, Notaris di Kabupaten Indramayu, pada tanggal 7 Juli 2021, pukul 10.05 wib

adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil.

B. Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris di Kota Surabaya

1. Penggunaan Teori 2

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan disusunnya peraturan perundang-undangan. Setiap klausul yang berisi norma atau kaidah yang tersusun dalam pasal-pasal harus selaras dan konsisten dalam pelaksanaannya. Sehingga, sekalipun terjadi permasalahan yang berujung sengketa tetap dapat diselesaikan dengan mendasarkan pada peraturan yang telah dibuat tersebut. Sejalan dengan hal tersebut, menurut Gustav Radbruch tujuan hukum berorientasi pada: kepastian hukum, keadilan, dan daya guna atau kemanfaatan.⁸⁶

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai implementasi dari kepastian hukum adalah pertanggungjawaban hukum (liability). Seseorang dapat dikatakan telah bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum itu sendiri dan oleh karenanya dia menerima dan melaksanakan sanksi. Normalnya, sanksi dikenakan akibat dari perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁸⁷ Sehubungan dengan hal tersebut, dalam hal tugas dan wewenang dari jabatan Notaris, sebagaimana ditetapkan Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun

⁸⁶ Notohamidjojo, O. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Griya Media. Salatiga:

⁸⁷ Harahap, M.Y. 2006 *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (Edisi Kedua)*. Sinar Grafika,. Jakarta:

2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), dimana kewenangan tersebut merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Mengingat jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris memikul tanggung jawab terhadap produk akta-akta yang dibuatnya. Sehingga setiap akta yang dibuatnya harus mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian yang menggambarkan suatu perbuatan hokum tertentu, seperti perjanjian jual beli.

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan sosial.⁸⁸

Menurut penulis, Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris dianalisis menggunakan teori kepastian hukum bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu diantaranya; a. Tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah di peroleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara. b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. c. Bahwa mayoritas warga pada prinsip

⁸⁸ M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grfika, Jakarta, hal. 76.

menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. e. Bahwa keputusan peradilan kongkrit dilaksanakan.

2. Hasil yang diperoleh

Kehidupan bermasyarakat dalam sehari-hari sering kali terjadi kesepakatan antara individu satu dengan individu lain. Kesepakatan yang terjadi antara dua individu atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan demi mencapai tujuan bersama disebut perjanjian. Perjanjian yang seringkali digunakan dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian dalam bentuk lisan tanpa adanya suatu ikatan, sehingga jika salah satu pihak mengingkari maka tidak ada sanksi hukum. Masyarakat yang ingin membuat perjanjian secara tertulis dapat dilakukan dihadapan Notaris. Dalam pembuatan perjanjian para pihak bebas mengutarakan maksud dan isi perjanjiannya dihadapan Notaris, namun permasalahannya tidak semua Notaris memiliki pengetahuan hukum dan kemampuan yang cukup untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan keinginan klien. Untuk itu dalam pembuatan akta perjanjian notariil, ada hal-hal yang perlu diperhatikan Notaris, agar dalam pembuatan akta notariil dapat

sesuai dengan keinginan klien tanpa melanggar aturan-aturan yang telah ditetapkan.⁸⁹

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dapat diartikan, dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut.⁹⁰

Sesuai dengan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa salah satu syarat adalah adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Dalam hal ini, suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Selanjutnya orang yang membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan dirinya. Kesepakatan tidak terjadi jika perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.⁹¹

Pada dasarnya, akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah akta yang perjanjian isinya dibuat oleh para pihak atau para penghadap, dimana ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut dikonstantir oleh Notaris

⁸⁹ Yogi Hanapiah, Sri Endah Wahyuningsih, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

⁹⁰ Miriam Darus Badruzaman, 1993, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. 2, Alumni, Bandung, hal. 249

⁹¹ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal 77.

ke dalam sebuah akta, yang kemudian menjadi akta autentik karena dibuat dihadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh ketentuan hukum dalam pembuatan akta autentik, dan notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik.⁹²

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik hanya ada apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan. Maksudnya adalah Notaris hanya akan membuat akta otentik yang bersangkutan, jika hal tersebut diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan, baik dalam pembuatan “partij akten” ataupun dalam membuat “akta pejabat” atau “relaas akten” (*ambtelijke akten*).

Notaris tidak berwenang dalam membuat akta otentik secara jabatan, yaitu membuat akta tanpa adanya permintaan dari pihak lain untuk membuatnya. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, wewenang Notaris terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata.⁹³

Akta merupakan alat bukti dari sebuah perjanjian, dimana isi dari akta merupakan implementasi dari apa yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian menjadi batal demi hukum apabila

⁹² Habib Adjie, 2017, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal 30.

⁹³ G.H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, Erlangga, Jakarta, hal 39.

tidak memenuhi syarat objektif, yaitu adanya objek tertentu dan kausa yang halal sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.⁹⁴ Mengenai perjanjian harus mempunyai objek tertentu hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Sementara itu, mengenai suatu sebab atau hal tertentu yang halal dalam sebuah perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

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

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara tersebut di atas dilengkapi oleh ketentuan dalam Pasal 1336 KUHPerdara yang menegaskan bahwa :

“Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian menjadi batal demi hukum jika perjanjian tersebut memenuhi dua unsur pelanggaran sebagaimana berikut : (1) tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan, dan (2) mempunyai sebab yang dilarang oleh

⁹⁴ R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Pratama, Jakarta, hal 48.

undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Jika kembali melihat kualifikasi yang telah ditentukan KUHPerdara terkait akta Notaris yang batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320, 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdara, maka penggunaan istilah “batal demi hukum” untuk akta Notaris karena melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 84 UUJN menjadi tidak tepat. Hal ini dikarenakan ketentuan-ketentuan yang diklasifikasikan sebagai batasan akta Notaris yang batal demi hukum menurut Pasal 84 UUJN tidak satupun yang mengandung unsur pelanggaran terhadap objek perjanjian, maupun pelanggaran terhadap sebab halal, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara.⁹⁵

Berdasarkan wawancara dengan Eny Wahyuni, SH, M.Kn⁹⁶ selaku Notaris di Kota Surabaya bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Februari 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 721/Pdt.G/2016/PN.Sby. *juncto* Nomor 472/PDT/2017/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan

⁹⁵ Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6.

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Eny Wahyuni, SH, M.Kn, selaku Notaris di Kota Surabaya, pada tanggal 8 Juli 2021, pukul 11.00 wib

tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Maret 2018; bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan- alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima. Bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar: Menerima dan mengabulkan Akta Permohonan Kasasi dan surat memorikasasi Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetapi mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

Menilai akta notaris dengan Asas Praduga Sah menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan

pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berlaku pula untuk Asas Praduga Sah.⁹⁷

Asas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenang Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materiil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat. Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta notaris tersebut tidak pernah di ajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta notaris dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut diatas dipenuhi. Maka minuta akta tersebut tetap harus berada dalam bundle akta notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokolnya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinannya atas permohonan para pihak atau para ahli warisnya yang berkepentingan. Pemberian salinan tersebut dilakukan oleh notaris karena akta notaris

⁹⁷ Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, *op.cit*, hal. 86

tersebut merupakan perbuatan para pihak, dan para pihak berhak atas salinan akta notaris dan notaris berkewajiban untuk membuat dan memberikan salinannya. Mulai berlaku batal sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah.

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti autentik namun juga sebagai penemu hukum. Notaris dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat autentik.⁹⁸

Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris di Kota Surabaya yaitu akta notaris yang dibatalkan, akta notaris yang dapat dibatalkan, dan akta notaris batal demi hukum. 1) akta notaris yang dapat dibatalkan merupakan akta yang dibatalkan oleh para penghadap sendiri dengan akta notaris berdasarkan alasan yang diketahui oleh para penghadap sendiri atau berdasarkan putusan pengadilan dengan alasan yang tersebut dalam pertimbangan hukum putusan yang bersangkutan. Notaris hanya dapat membuat akta pembatalan atas kehendak para penghadap sendiri, 2) akta notaris yang dapat dibatalkan karena penghadap tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian yaitu

⁹⁸ Yusup Sugiarto, Gunarto, *Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon)* Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

sepakat dan cakap, akta notaris dalam kualifikasi dapat dibatalkan akan tetap mengikat para peghadap yang bersangkutan selama tidak ada yang mengajukan pembatalan ke Pengadilan, 3) akta notaris yang batal demi hukum karena syarat materiil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal. Implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum, karena obyektifnya tidak jelas atau tidak ada dan dapat dibatalkan karena tidak sepakat dan cakap yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

C. Pembatalan Akta Notaris

PEMBATALAN AKTA NOTARIS

Nomor:

Pada hari ini, tanggal (.....)

Saya, (.....), Notaris di (.....), dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

Atas permintaan Direksi dari perseroan terbatas PT. BANK (.....), berkedudukan di Kecamatan (.....), yang anggaran dasarnya beserta perubahan-perubahannya dimuat dalam:

- Akta (.....) Nomor (.....) yang dibuat di hadapan (.....), Notaris di (.....) yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat keputusannya tertanggal (.....) Nomor (.....)
- Akta tertanggal (.....) Nomor (.....) dibuat oleh (.....) Notaris di (.....) yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana

ternyata dari Surat Keputusan tanggal (_____) Nomor (____);

- Akta tertanggal (_____) Nomor (____), yang dibuat oleh saya, Notaris, telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tanggal (_____) Nomor (____);

Untuk selanjutnya akan disebut Perseroan.

Berada di Gedung Wisma Bank (_____), Jalan (_____).

Untuk membuat berita acara tentang segala sesuatu yang akan dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan, yang diadakan pada hari, tanggal, jam, dan tempat yang disebut di atas.

Telah hadir dalam rapat dan karenanya berhadapan dengan saya, Notaris, dengan dihadiri para saksi;

Tuan (_____), lahir di (_____), pada tanggal (_____) swasta, bertempat tinggal di (_____), Kelurahan (_____) Kecamatan (_____), Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor (_____);

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak:

- a. selaku pemilik (_____) saham dalam perseroan;
- b. dalam jabatannya selaku Komisaris Utama perseroan;

Nyonya (_____) lahir di (_____), pada tanggal (_____) swasta, bertempat tinggal di (_____), Jalan (_____) Kelurahan (_____), Kecamatan (_____), Pemegang Kartu Tanda Penduduk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: (_____);

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak

- a. untuk diri sendiri selaku pemilik (_____) saham dalam perseroan;

- b. selaku Direktur Utama, karenanya sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT (_____), berkedudukan di (_____) yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal (_____) Nomor (_____) Tambahan Nomor (_____) dan telah diubah dengan akta tertanggal (_____) Nomor (_____), Berita Negara Republik Indonesia tanggal (_____) Nomor (_____) Tambahan Nomor (_____) Berita Negara Republik Indonesia tanggal (_____) Nomor (_____), Tambahan Nomor (_____).

Sedangkan susunan Direksi dan Dewan Komisaris perseroan terakhir dimuat dalam akta tanggal (_____) Nomor (_____) dibuat di hadapan saya, Notaris;

Perseroan yang diwakilinya tersebut dalam hal ini selaku pemilik (_____) saham dalam Perseroan;

Penghadap Tuan (_____) tersebut dalam kedudukannya selaku Komisaris Utama Perseroan berdasarkan ketentuan dalam pasal 17 ayat 1 anggaran dasarnya bertindak sebagai Ketua Rapat dan menyatakan bahwa dalam rapat ini telah hadir (_____) saham yang merupakan seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan sampai dengan hari ini, sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam pasal 16 ayat 4 anggaran dasar Perseroan, rapat ini adalah sah susunannya dan berhak mengambil keputusan yang sah mengenai segala hal yang dibicarakan dalam rapat, walaupun tidak diadakan panggilan terlebih dahulu dalam iklan melalui surat kabar.

Bahwa satu-satunya acara dalam rapat ini adalah:

- a. Persetujuan untuk membatalkan semua keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana termaktub dalam

akta tanggal (_____) Nomor (_____) yang dibuat oleh saya, Notaris.

- b. Bahwa surat-surat saham yang diwakili tersebut tidak dapat diperlihatkan kepada saya, Notaris, karena belum dicetak, namun demikian menurut keterangan Ketua Rapat keadaannya adalah sesuai dengan apa yang telah diuraikan di atas.

Oleh karena acara rapat telah diketahui sebelumnya oleh para peserta Rapat, maka Ketua Rapat mengusulkan hal-hal yang dipandang perlu; dan setelah diadakan perundingan-perundingan seperlunya, maka Rapat dengan suara bulat memutuskan:

- Menyetujui untuk membatalkan semua keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana termaktub dalam akta tanggal (_____) Nomor (_____) yang dibuat oleh saya, Notaris.
- Satu dan lain terhitung sejak rapat ini ditutup.
- Oleh karena tidak ada yang dibicarakan lagi dalam rapat, maka Ketua menutup rapat ini pada jam (_____).
- Maka saya, Notaris, membuat Berita Acara ini untuk dapat dipergunakan di mana perlu.
- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di (_____), pada hari tanggal dan jam tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh Tuan (_____), dan Tuan (_____), keduanya pegawai Notaris, bertempat tinggal di (_____), sebagai saksi-saksi.

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini.

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.

Asli akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.

Notaris di (_____)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian dalam bab sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan Pembatalan Akta Notaris Yang Dapat Dibatalkan Menurut Hukum di Kota Surabaya adalah pembatalan akta notaris dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut; ketidakcakapan bertindak; ketidakcakapan relatif; bertentangan dengan undang-undang; ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal; adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil.
2. Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Notaris di Kota Surabaya yaitu akta notaris yang dibatalkan, akta notaris yang dapat dibatalkan, dan akta notaris batal demi hukum. 1) akta notaris yang dapat dibatalkan merupakan akta yang dibatalkan oleh para penghadap sendiri dengan akta notaris berdasarkan alasan yang diketahui oleh para penghadap sendiri atau berdasarkan putusan pengadilan dengan alasan yang tersebut dalam pertimbangan hukum putusan yang bersangkutan. Notaris hanya dapat membuat akta pembatalan atas kehendak para penghadap sendiri, 2) akta notaris yang dapat dibatalkan karena penghadap tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian yaitu sepakat dan cakap, akta notaris dalam

kualifikasi dapat dibatalkan akan tetap mengikat para peghadap yang bersangkutan selama tidak ada yang mengajukan pembatalan ke Pengadilan, 3) akta notaris yang batal demi hukum karena syarat materiil tidak dipenuhi atau tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal. Implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum, karena obyeknya tidak jelas atau tidak ada dan dapat dibatalkan karena tidak sepakat dan cakap yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

B. Saran

1. Diharapkan agar Notaris/PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik yang telah ditetapkan, serta agar selalu menjadi penengah diantara kepentingan para pihak yang menghadap dalam pembuatan akta. Peran serta organisasi profesi baik INI maupun IPPAT diharapkan dapat melakukan fungsi pembinaan dan pengawasan secara efektif agar Notaris/PPAT dapat menjalankan tugas dan kewajibannya secara profesional dan penuh tanggung jawab.
2. Diharapkan agar para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar angka tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

- QS Al-Baqarah : 282
- QS An-Nisa' ayat (58)
- QS An-Nisa' ayat (59)
- QS Al-Maidah ayat (1)

B. Buku

- A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- _____, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Aditama, 2013, *Hukum Notaris Indonesia*, Reflika, Jakarta
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1994, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Bisnis)*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta
- Dody Radjasa Waluyo, 2001, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember
- G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung
- _____, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung
- _____, 2017, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung

- Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, 2006, *Teori Hukum*, Murni Nuasa dan Nusa Media, Bandung
- Harahap, M.Y. 2006 *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (Edisi Kedua)*. Sinar Grafika,. Jakarta:
- Henny Tanuwidjaja, 2012, *Pranata Hukum Jaminan dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cet. III, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- Ida Rosita Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 1999, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, 2016, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenamedia Group, Jakarta
- Komar Andasasmita, 1993, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Alumni, Bandung
- M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grfika, Jakarta
- Marthalena Pohan, 1985, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu, Surabaya
- Miriam Darus Badrulzaman, 1993, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, , cet. 2, Alumni, Bandung
- Mudofr Hadi, 1991, *Varia Peradilan Tahun VI Nomor 72, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim*

- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Notohamidjojo, O. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Griya Media. Salatiga:
- P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta
- _____, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Pratama, Jakarta
- _____, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta
- R. Sugondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Robert K. Yin, 2008 : 1 dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- _____, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta,
- Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Liberty*, Yogyakarta
- Sudarsono. 2007, *Kamus Hukum*. Rieneka Cipta, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

_____, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta

Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta

_____, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rienka Cipta, Jakarta

Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Gofindo, Jakarta

Supriyadi, 2010, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Andi Offset, Yogyakarta

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang undang Hukum Perdata / BW (*Burgerlijke Wetboek*).

D. Jurnal

Anton, 2017, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris-PPAT Riadh indrawan, SH.,MH.,M.Kn)*, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Aprilia Putri Suhardini, Sukarmi, *Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik*,. Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6

Sumini, Amin Purnawani, *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Jurnal Akta Unissula

Suwardi, *The Synchronization Necessary of Notary Supervision by Notary Supervisory and Honour Council*, Volume 8 No. 2, June 2021 Nationally Accredited Journal, Jurnal Akta Unissula

Yanti Jacline Jennier Tobing, 2010, “*Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris*”, Jurnal Media Hukum

Yogi Hanapiah, Sri Endah Wahyuningsih, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

Yusup Sugiarto, Gunarto, *Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon)* Vol 5 No 1 Maret 2018, Jurnal Akta Unissula

E. Internet

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standingterkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi> ,Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.45 wib

<http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html> , Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.55 wib

<http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html>, Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.45 wib

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 29 Juni 2021, Pukul 21.58 wib

<https://www.radarhukum.com/pembatalan-akta-jual-beli-ppat-berdasarkankesepakatan-para-pihak.html>., Diakses pada tanggal 2 Juli 2021 Pukul 19.45 wib

Wikipedia,

http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris#prosedur_pengangkatan_notaris_sesuai_dengan_UUJN., di unduh pada tanggal 6 Juli 2021 pukul 16.24 wib