PROTOKOL DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM

TESIS



OLEH :

Inka Candra Kharizma, S.H
No. Mahasiswa: 18921055

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

ADMINISTRASI DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM

Oleh:

Nama Mhs. : **Inka Candra Kharizma, S.H.**

No. Pokok Mhs. : **18921055**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 13-01-2022

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

PROTOKOL DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM

Oleh :

Nama Mhs. : INKA CANDRA KHARIZMA

No. Pokok Mhs. : 18921055

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022

Pembimbing I

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 26 Januari 2022

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo. S.H., M.Hum., Ph.D. Yogyakarta, 26 Januari 2022

Anggota Penguji

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Yogyakarta, 26 Januari 2022

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"**It always seems impossible until it's done**."

-Nelson Mandela-

"**My biggest motivation is deadlines."**

-Author-

Dengan rasa syukur kehadirat Allah S.W.T.,

penulis persembahkan tesis ini untuk :

Ayah, Ibu, Dhea, dan semua keluarga

yang selalu mendukung saya dalam setiap aspek kehidupan.

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : INKA CANDRA KHARIZMA, S.H.
No. Mahasiswa : 18921055

adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarsajana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

"ADMINISTRASI DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM"

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhdap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)'*,
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditujukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 14 Januari 2022



INKA CANDRA KHARIZMA, SH

v

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur kehadirat Allah S.W.T., yang telah memberikan segala rahmat, karunia, dan pertolongan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Segala puji bagi Nabi kita tercinta, Muhammad S.A.W., yang telah membawa kita dari kegelapan menuju masa depan yang cerah.

Segala syukur dan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak Dr. Abdul Jamil, SH., M.H.
2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam
3. Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang memberikan bimbingan, arahan dan segala nasehatnya kepada penulis.
4. Seluruh Dosen dan karyawan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas ilmu, bimbingan, dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan ini.
5. Kedua orangtua, ayah Riski Sugeng Widodo, SH dan ibu Ida Wiji Supeni,Spd yang selalu mendoakan dan mendukung penulis.
6. Dhea Permata Kirana dan Simba sebagai partner saya dalam hal kuliner, dan selalu membantu dan memberikan semangat.
7. Ibu Astrid Paramitha, S.H, M.Kn, yang telah banyak memberikan ilmu, arahan, bimbingannya kepada penulis.
8. Devendra Dovianda Priyono, S.H, M.Kn, yang selalu menemani, mendengarkan, dan mendukung penulis.
9. Bapak Dr. Sukamto, S.H, M.Hum. yang telah bersedia menjadi narasumber dan berbagi pengetahuan kepada penulis.

10. Ibu Hapsari Sita Dewi, S.H, M.Kn. yang telah bersedia menjadi narasumber dan berbagi pengetahuan kepada penulis.
11. Bagian Pengawas Perbankan Otoritas Jasa Keuangan Yogyakarta, yang telah bersedia menjadi narasumber dan memberikan pengetahuan baru untuk penulis.
12. Teman-teman penulis di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 10, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.
13. Teman-teman staff Notaris/PPAT Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H, M.Hum yang sudah memberikan dukungan kepada penulis.
14. Semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, semoga mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Aamiin

Yogyakarta, 14 Januari 2022

Penulis,

Inka Candra Kharizma, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....i
HALAMAN PERSETUJUAN.....ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv
HALAMAN ORISINALITAS..... v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI..... viii
ABSTRAK x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian..... 7
D. Orisinalitas Penelitian 8
E. Landasan Teori 10
F. Metode Penelitian 15
G. Sistematika Penelitian 17

BAB II

TINJAUAN UMUM PROTOKOL NOTARIS, PERJANJIAN, AKTA OTENTIK, SERTA PEMBATALAN

A. Protokol Notaris …… 19
B. Pertanggungjawaban ……..…19
C. Pengertian Notaris……..…..... 23

1. Wewenang Notaris……. 23
2. Kewajiban Notaris…….. 24
3. Larangan Notaris……...……. 30
4. Wilayah Kerja Notaris…… 35

D. Pembatalan…… 41

1. Dapat Dibatalkan…… 47

2. Batal Demi Hukum…… 47
3. Mempunyai Kekuatan Pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan.. 48
4. Akta Dibatalkan oleh Para Pihak Sendiri…… 48
5. Menilai Akta dengan Asas Praduga Sah…… 49

E. Akta Otentik…… 45

BAB III

PROTOKOL NOTARIS DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIBUATNYA

A. Protokol Notaris dari Akta Notariil Yang Batal Demi Hukum…… 56

B. Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Notariil Yang Batal Demi Hukum…… 70

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan…… 80

B. Saran…… 81

ABSTRAK

Pada hakikatnya menurut kaidah Hukum Perdata, frasa “batal demi hukum” berarti bahwa suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada. Penulis mengambil bahan penelitian mengenai “Administrasi Dan Pertanggung Jawaban Notaris Atas Akta Notariil Yang Batal Demi Hukum” dan menjadikannya sebagai judul penelitian. Penulis menjelaskan bagaimana Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan ditunjang data normatif. Data penelitian dikumpulkan melalui wawancara, studi pustaka, studi dokumen. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode analisis data kualitatif. Penelitian ini membahas tentang akta notariil yang merupakan akta otentik suatu akta yang sudah terdaftar dan menjadi protokol notaris tidak bisa serta merta dianggap tidak ada. Hal tersebut berkaitan dengan nomor register akta dan jika akta tersebut berkaitan dengan akta lain, sedangkan tidak ada aturan khusus yang mengatur bagaimana prosedur protokol akta notaris yang batal demi hukum dan tanggung jawab notaris pembuatnya. Hasil penelitian ini menunjukan protokol notaris atas akta yang batal demi hukum dengan melapirkan putusan pembatalan dan tanggung jawab Notaris atas aktanya yang batal demi hukum kemudian bertanggungjawab melakukan penyelesaian administrasi akta pada kantornya, serta bertanggungjawab terhadap penyelesaian akta tersebut walaupun terhindar dari sanksi. Saran yang penulis berikan diharapkan Notaris dalam melakukan pembuatan akta, karena akta yang dibuat akan mempengaruhi kepastian hukum pada para pihak dan perbuatan hukum yang diakomodir dalam akta.

Kata Kunci: Protokol, Pembatalan Akta, Tanggung Jawab

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan hal yang penting ketika terdapat subjek hukum yang akan mengikatkan diri satu sama lain untuk melakukan prestasi. Perjanjian berisi tentang seluruh kesepakatan secara detail tentang hak dan tanggung jawab dari masing-masing subjek hukum, seperti bagaimana bentuk dari prestasi yang harus dipenuhi oleh para subjek hukum, bentuk pembayaran atas suatu bentuk prestasi, bentuk pelanggaran apabila prestasi dilanggar, dan juga termasuk kesepakatan tentang bagaimana langkah yang akan ditempuh apabila terdapat suatu sengketa atas prestasi tersebut nantinya. Isi dalam perjanjian adalah hal-hal yang disepakati oleh para pihak namun tidak semata-mata seluruh hal yang disepakati oleh para pihak secara otomatis mengesampingkan aturan hukum yang ada.

Diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa terdapat 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; dan 4) Suatu sebab (causa) yang halal.[1] Atas persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian serta persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif. Hal yang membedakan antara

[1] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie* atau BW, Staatsblad 1847 No. 23

syarat subjektif dan syarat objektif adalah akibat hukum yang terjadi atas perjanjian tersebut, dapat dibatalkan dan juga batal demi hukum tergantung pada jenis syarat yang dilanggar.

Apabila perjanjian tersebut melanggar syarat subjektif pada point 1 tentang adanya kesepakatan dan point 2 tentang kecakapan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan *(vernietigbaar=voidable)*. Esensi dari kata dapat dibatalkan adalah apabila para pihak tidak melakukan kesepakatan pembatalan ataupun melakukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak. Di sisi lain apabila perjanjian tersebut melanggar syarat objektif pada point 3 tentang suatu hal tertentu dan point 4 tentang klausula yang halal maka perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum *(nieteg atau null and ab initio*). Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Khusus membahas tentang perjanjian yang melanggar syarat objektif, pelanggaran atas syarat objektif dapat dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja. Sengaja dalam arti secara sadar melakukan kesepakatan untuk melakukan perbuatan melawan hukum, dan tidak sengaja dalam arti karena kelalaian para pihak yang tidak mengetahui peraturan hukum yang berlaku. Baik dikarenakan faktor kesengajaan maupun faktor ketidaksengajaan, namun keduanya tetap berakibat sama yakni batal demi hukum. Notaris sebagai pejabat umum yang diperintahkan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik harus teliti dan jeli terkait dengan segala macam perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapannya.

Hal ini diwajibkan untuk menghindari adanya risiko yang timbul atas perjanjian yang dibuat secara otentik yang dibuat oleh para pihak, salah satu contoh risiko adalah batalnya perjanjian para pihak yang dibuat di hadapan Notaris karena hukum.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UU 30/2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kata 'berdasarkan undang-undang lainnya' inilah yang pada kenyataannya banyak sekali memunculkan kewenangan bagi Notaris untuk turut andil dalam perbuatan hukum yang diatur dalam undang-undang lainnya tersebut. Luasnya kewenangan seorang Notaris, seolah mewajibkan seorang Notaris untuk berpengetahuan luas dan memahami ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia dan juga ketentuan hukum yang berkorelasi. Banyaknya aturan hukum yang 'wajib' untuk diketahui oleh seorang Notaris ini, semata-mata untuk menghindarkan akta otentik dari kesesatan hukum dan menghindarkan dari ancaman batalnya perjanjian karena hukum. Berbicara tentang batalnya perjanjian karena hukum, hingga kini masih menjadi bahan diskusi bagi para Notaris terkait dengan bagaimana eksistensi akta yang batal demi hukum tersebut.

Pertanyaan yang melatar belakangi dilakukannya penelitian ini dialami oleh penulis berdasarkan pengalaman yang didapat selama proses pemagangan di kantor

Notaris. Kasus yang terjadi adalah salah satu direksi Bank Perkreditan Rakyat datang untuk melakukan konsultasi atas legalitas perusahaannya yang dipermasalahkan oleh lembaga pengawas keuangan perbankan karena melakukan perubahan data perseroan dan melakukan jual beli saham atas perusahaan tersebut menggunakan akta notariil yang dibuat di hadapan Notaris tanpa melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada lembaga pengawas keuangan perbankan. Diatur dalam PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 20/ POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat Pasal 21 ayat:

(1) Perubahan kepemilikan saham yang wajib mendapatkan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan adalah perubahan karena:
    1. pengalihan saham yang mengakibatkan perubahan dan/atau mengakibatkan terjadinya PSP BPR; dan/atau
    2. penggantian dan/atau penambahan pemilik baik yang mengakibatkan atau tidak mengakibatkan perubahan PSP BPR.

(2) Direksi BPR menyampaikan permohonan persetujuan perubahan kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan dilampiri:
    1. bukti setoran modal; dan
    2. dokumen pendukung.

(3) Otoritas Jasa Keuangan memberikan persetujuan atau penolakan atas permohonan perubahan kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak permohonan berikut dokumen yang dipersyaratkan diterima secara lengkap.[2]

[2] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/ POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat Pasal 21

Peraturan mengenai perubahan kepemilikan saham yang wajib mendapatkan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan juga disebutkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3 /POJK.03/2016 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bagian Kedua: Perubahan Kepemilikan Pasal 21:

(1) Perubahan kepemilikan BPRS yang mengakibatkan perubahan dan/atau terjadinya PSP baru, wajib memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan.

(2) Perubahan kepemilikan BPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tunduk pada tata cara perubahan kepemilikan BPRS yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai merger, konsolidasi, dan akuisisi.

(3) Perubahan kepemilikan BPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai akibat adanya pewarisan tidak diperlakukan sebagai akuisisi namun tetap wajib memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

(4) Perubahan kepemilikan BPRS yang tidak mengakibatkan perubahan PSP dan/atau terjadinya PSP baru wajib dilaporkan oleh Direksi BPRS kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah perubahan.[3]

Dalam melakukan perubahan data perseroan dan melakukan jual beli saham atas perusahaan tersebut menggunakan akta notariil yang dibuat di hadapan Notaris tanpa melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada lembaga pengawas keuangan perbankan, maka berdasarkan AKTA PERDAMAIAN Nomor 252/Pdt.G/2018/PN Smn Dinyatakan cabut dan/atau batal demi hukum serta tidak

[3] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3 /POJK.03/2016 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Pasal 21

memiliki kekuatan hukum karena penerbitan kedua akta tersebut tidak memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 3/POJK.03/2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Otoritas Jasa Keuangan juga mengeluarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/SEOJK.03/2015 tentang Bank Perkreditan Rakyat bahwa Direksi BPR menyampaikan permohonan persetujuan perubahan kepemilikan yang disebabkan oleh pengalihan saham yang mengakibatkan perubahan dan/atau mengakibatkan terjadinya Pemegang Saham Pengendali Bank Perkreditan Rakyat, dan/atau penggantian dan/atau penambahan pemilik baik yang mengakibatkan atau tidak mengakibatkan perubahan Pemegang Saham Pengendali Bank Perkreditan Rakyat kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan melampirkan beberapa dokumen[4].

Kasus yang terjadi karena kelalaian Notaris terdahulu yang tetap melakukan perubahan data perseroan dan mengakomodir perjanjian pemasukan modal dengan akta notariil tanpa adanya persetujuan dari lembaga pengawas keuangan perbankan, mengakibatkan akta notariil tersebut batal demi hukum meskipun atas akta perubahan data perseroan yang tercantum pada akta notariil tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Direktorat Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Pada hakikatnya menurut kaidah Hukum Perdata, frasa “batal demi hukum” berarti bahwa suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada. Namun dalam praktiknya, terutama pada akta notariil yang merupakan akta otentik suatu akta

[4] Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/SEOJK.03/2015

yang sudah terdaftar dan menjadi protokol notaris tidak bisa serta merta dianggap tidak ada. Hal tersebut berkaitan dengan nomor register akta dan jika akta tersebut berkaitan dengan akta lain, sedangkan tidak ada aturan khusus yang mengatur bagaimana prosedur administrasi akta notaris yang batal demi hukum dan tanggung jawab notaris pembuatnya. Konsekuensi dari frasa batal demi hukum inilah yang menarik minat penulis untuk melakukan penelitian yang mengambil fokus tentang protokol dari akta notariil yang batal demi hukum serta bentuk pertanggungjawaban Notaris atas akta notariil yang batal demi hukum. Untuk mengakomodir kedua fokus penelitian tersebut penulis memilih judul penelitian PROTOKOL DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM.

B. Rumusan Masalah:

1. Bagaimana protokol dari akta notariil yang batal demi hukum?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris atas akta notariil yang batal demi hukum?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana protokol notaris dari akta notariil yang batal demi hukum.
2. Mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban Notaris atas akta notariil yang batal demi hukum.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran ke berbagai sumber di perpustakaan, media cetak, maupun internet serta sejauh yang diketahui oleh peneliti, penelitian mengenai Administrasi Dan Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Notariil Yang Batal Demi Hukum belum pernah dilakukan. Namun ada 3 (tiga) penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penulisan ini diantaranya:

1. Lidya Christina (2017) dengan judul :"Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan"

   Kesimpulannya: Secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik Notaris/PPAT oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: a) Batal demi hukum : artinya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum setelah adanya putusan pengadilan; b) Dapat dibatalkan, artinya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak diketahui terdapat kesalahan/kecacatan pada aktanya; c) Terdegradasi kekuatan pembuktiannya, artinya, kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik di dalam persidangan mengalami penurunan mutu/kemunduran/kemerosotan menjadi akta di bawah tangan apabila terbukti terdapat pelanggaran dalam pembuatannya.

2. Brainer Livingstone Mala (2017) dengan judul: "Akspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Uu No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

   Kesimpulannya: Pembatalan akta notaris yang dilakukan oleh hakim dapat berbentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan, apabila akta notaris tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undangundang dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif (sepakat dan cakap untuk membuat suatu perjanjian)

atau syarat objektif (adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal). Secara umum notaris bertanggung jawab dalam setiap pembuatan akta, agar akta tersebut tidak kehilangan otentitasnya sehingga dapat dibatalkan, namun secara hukum notaris bertanggung jawab baik perdata maupun pidana.

3. Diah Imania, Ngadino, Mujiono Hafidh Prasetyo (2010) dengan judul: " Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya".

   Kesimpulannya: Pertanggungjawaban secara perdata seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Namun sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Notaris terhadap para pihak, dan antarakerugian yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

E. Kerangka Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability)*.[5] Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum sama. Menurut teori tradisonal terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault)* dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility).*

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mugkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responbility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemauan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang diaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum , yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.[6] Profesi Notaris/PPAT memerlukan

[5] M. Luthfan Hadi Darus, Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Notaris (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 47.

[6] Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara, (*Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2013) hlm. 336.

suatu tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.[7]

2. Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diatur oleh Undang Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbaharui dengan Undang Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kedua Undang-Undang tersebut masih berlaku sampai sekarang. Notaris sendiri mempunyai pengertian sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya. Didalam UUJN diatur kewenangan (pasal 15), kewajiban (pasal 16), dan Larangan (pasal 17). Segala perilaku dan perbuatan notaris harus merujuk pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) , bagi notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Jabatan Notaris/PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan tersebut sebagai orang yang dipercaya. Notaris/PPAT sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata dalam menjalankan tugas jabatannya adalah orang yang tidak dapat dipercaya, dalam hal ini antara jabatan Notaris dan PPAT harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.[8]

---

[7] Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta:Bayu Indra Grafika, 2003), hlm 4.

[8] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung:Refika Aditama, 2013) hlm 83.

3. Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dengan demikian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/ hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan menimbulkan sanksi.[9]

Dengan demikian, suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri atas:ada pihak-pihak, ada persetujuan antara pihak-pihak, ada prestasi yang akan dilaksanakan, sebab yang halal, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian dan ada tujuan yang hendak dicapai. Dalam pembuatan perjanjian ada beberapa hal penting yang harus diperhatikan antara lain sistem pengaturan hukum perjanjian, asas hukum perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian, dan bentuk dan jenis-jenis perjanjian. Tujuan dari perjanjian adalah

[9] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (ed.), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek, Cetakan 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), hlm. 338

sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, fair, dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak.[10]

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian ini yang menjadi dasar penting di dalam hukum kontrak bahwa orang harus mematuhi janji. Dengan perkataan lain, asas inilah yang menjadi landasan bahwa para pihak di dalam kontrak terikat atau wajib melaksanakan perjanjian. Secara yuridis asas ini diakui keberadaannya oleh Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengenen die dezelve hebben aangegaan tot wet).[11]

4. Teori Pembatalan

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris/PPAT untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta notaris/PPAT dibuat tidak sesuai denga aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut diatas, maka konsekuensi hukum akta Notaris/PPAT menjadi:[12]

1. Dapat dibatalkan

[10] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 82.

[11] Ridwan Khairandy, "*Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak",* Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 18,(2011),hlm.38

[12] Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), hlm.173

2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

5. Akta Otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat. Agar suatu akta dapat dikatakan otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila di dalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

1) Tulisan
2) Saksi-saksi
3) Persangkaan-persangkaan
4) Pengakuan
5) Sumpah

Akta otentik dibuat di hadapan atau oleh Notaris/PPAT bekedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Menurut Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esenselia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:[13]

1) Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
2) Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum

[13] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola), hlm 148.

3) Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Suatu akta otentik hanya dapat dibuat oleh dan atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut di tempat dimana akta otentik tersebut dibuat. Kalau berbicara mengenai akta otentik tentunya tidak terlepas dari Notaris, karena Notaris sendiri pun memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dimana tercantum didalam UUJN.

F. Metode Penelitian

1. Objek dan Subjek Penelitian

   Objek penelitian ini adalah administrasi akta notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Kode Etik Notaris. Penelitian ini akan menganalisis penyelesaian administrasi akta notaris dan tanggungg jawab Notaris.

   Subjek penelitian adalah Notaris Kabupaten Bantul, Notaris Kota Yogyakarta dan Otoritas Jasa Keuangan.

2. Data Penelitian dan Bahan Hukum

   a. Penelitian Kepustakaan (*library research)* dilakukan dengan tujuan memperoleh data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui :

      1) Bahan Hukum Primer, yaitu berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan.

      2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, dan media informasi lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.

b. Penelitian Lapangan (*field research)* dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung data kepustakaan.

3. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini meliputi :

a. Wawancara

Untuk melengkapi data diatas maka dilakukan pengumpulan data langsung dari Narasumber.

b. Penelusuran kepustakaan

Yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Dengan demikian dapat adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

4. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah Pendekatan Kasus, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan yang tetap.[14] Dalam hal ini pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa pembatalan akta notaris berdasarkan putusan pengadilan.

5. Analisis Penelitian

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berpikir deduktif dihubungkan dengan teori, kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.[15]

G. Sistematika Penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan", agar dapat mempermudah peneliti (penulis) dan pembaca dalam memahaminya, maka peneliti menulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka

[14] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana, 2013), hlm 134.

[15] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum, (*Bandung: Citra Aditya Bakti 2004), hlm. 50

teori, dam sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

BAB II Kerangka Teori

Bab ini tentang kerangka teori mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan, Pertanggungjawaban dan Aspek Hukum Islam dalam Perjanjian.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang pembahasan/hasil penelitian yang dianalisa secara komprehensif dan mendalam terkait pembatalan akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan putusan pengadilan.

BAB IV Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.

BAB II

TINJAUAN TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN, NOTARIS, PERJANJIAN, AKTA OTENTIK, SERTA PEMBATALAN

A. Pertanggungjawaban

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability).*[16] Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum sama. Menurut teori tradisional terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault)* dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility).*

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mugkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responbility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, ketrampilan, kemauan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang diaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah

[16] M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.,* hlm 47.

liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum , yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.[17] Profesi Notaris memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.[18]

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya.

Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila pada umumnya:

1. Keadaan jiwanya:
    a. Tidak terganggu oleh penyakit terus menerus atau sementara
    b. Tidak cacat dalam pertumbuhan
    c. Tidak terganggu karena terkejut, hipnotis, amarah yang meluap, pengaruh bawah sadar, melindur atau mengigau karena demam.
2. Kemampuan jiwanya:
    a. Dapat menginsafi hakikat perbuatannya
    b. Dapat menentukan kehendak atas tindakan tersebut, apakah dilaksanakan atau tidak.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegting ada dua teori yang melandasinya yaitu:

[17] *Op.Cit*, hlm 336.

[18] Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana, (*Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 2003), hlm 4.

1. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbukan kerugian. Dalam teori ini beban tanggungjawab ditunjukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Meurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tangungjawab yang harus ditanggung.[19]

Secara umum prinsip-prinsip dan tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan yaitu:[20]

1. Prinsip tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault)*, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawbannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawb (*presumption of liability),* yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membeuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada penggugat.

[19] M. Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm. 49.
[20] Shidarta, *Hukum perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2014) hlm 58.

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption if nonliability*) yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.
4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) dalam prinip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengeualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab, misalnya keadaan *force majeur*.
5. Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan (*limitation of liability*) yaitu dengan adanya prinsip tanggungjawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen termasuk membatasi maksimal tanggungjawab.

Pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan pengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukan seseorang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), yang merupakan kiblat hukum perdata Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi, ganti rugi dalam peraturan-peraturan terhadap pihak yang dirugikan karena suatu perbuatan melawan hukum, yang kebanyakan disalurkan melalui proses perdata.[21] Dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:

[21] Oemar Seno Adji, *Herziening, Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik, (*Jakarta: Erlangga, 1981) hlm.76.

a. Ganti rugi umum

b. Ganti rugi khusus

M.A Moegni Djojodiharjo berpendapat, bahwa pasal 1365 KUHPerdatadata tidaklah memberikan perumusan, melainkan hanya mengatur apabila seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri.[22] Namun apabila adanya kesalahan dari si pembuat atau orang lain nila perbuatan melanggar hukum sebagai sebab yang menimbulkan akibat kerugian itu sudah ada, barulah kita menginjak pada hal pertanggungjawaban si pembuat. Hal ini dikarenakan tidak ada perbuatan melanggar hukum tanpa adanya perbuatannya ini berhubungan dengan subjek itu, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum.[23]

B. Notaris

1. Wewenang Notaris

Kewenangan notaris, menurut Pasal 15 UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu

[22] M.A Moegni Djojodiharjo, *Perbuatan Melawan Hukum, (*Jakarta: Pradya Paramita, 1982), hlm 26.

[23] R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata, (*Bandung: Mandar Maju,2018), hlm 28.

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris memiliki wewenang pula untuk:[24]

1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3) Membuat kopi dari asli surat -surat di bawah tang an berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengmean surat aslinya;
5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7) Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Kewajiban Notaris

[24] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (UII Press: Yogyakarta, 2009), hlm 15-16

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepkan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum.[25]

Notaris sebagai seorang pejabat umum yang diangkat oleh negara memiliki kewajiban yang diatur secara khusus dalam UUJN, yaitu :

(1). Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :[26]

a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan berdasarkan Minuta Akta;
d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah / janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi

[25] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty: Yogyakarta, 1998, hlm. 142-143

[26] Pasal 16 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahunpembuatannya pada sampul setiap buku;

g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;

i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiapakhir bulan;

k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat

itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;

m. menerima magang calon notaris.

(2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.

(3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta :

a. pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;

b. penawaran pembayaran tunai;

c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;

d. akta kuasa;

e. keterangan kepemilikan; atau

f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlakuuntuk semua”.

(5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanyadapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

(6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

(7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l 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.

(8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

(9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Dalam Kode Etik Notaris juga disebutkan, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib :

g. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.

h. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.

i. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.

j. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatanNotaris.

k. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.

l. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.

m. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa ke Notarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

n. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalammenjalankan tugas jabatan sehari-hari.

o. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan / di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, 200 cm x80 cm, yang memuat :

(a). nama lengkap dan gelar yang sah;

(b). tanggal dan nomor SK Pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;

(c). tempat kedudukan;

(d). alamat kantor dan nomor telepon / fax. Dasar papan berwarna putih dengan hu jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

p. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan;

q. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;

r. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;

s. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan;

t. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan- alasan yang sah;

u. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan, sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahim;

v. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;

w. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :

(a). UUJN;

(b). Penjelasan pasal 19 ayat 2 UUJN;

(c). Isi sumpah jabatan Notaris;

(d). Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga INI.

3. Larangan Notaris

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor- koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang Notaris tidak kebablasan dalam

menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa adanya pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang.[27]

Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris dilarang :

a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut- turut tanpa alasan yang sah;
c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
e. Merangkap jabatan sebagai advokad;
f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.[28]

Dalam Kode Etik Notaris juga disebutkan, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang :

[27] Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal.46.

[28] Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004

a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
b. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi "Notaris/Kantor Notaris" di luar lingkungan kantor;
c. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
   (a). iklan;
   (b). ucapan selamat;
   (c). ucapan belasungkawa;
   (d). ucapan terima kasih;
   (e). kegiatan pemasaran;

(f). kegiatan sponsor, baik dalam bidang social, keagamaan maupun olahraga.

d. Bekerja sama dengan biro jasa / orang / badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
e. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
f. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
g. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui

perantaraan orang lain;

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

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

j. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan;

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

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

sejawat tersebut;

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

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

o. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :

(a). ketentuan-ketentuan dalam UUJN;

(b). penjelasan pasal 19 ayat (2)UUJN

(c). isi sumpah jabatan Notaris;

(d). hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi INI tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Hal-hal dibawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu :

a. Memberikan ucapan selamat, ucapan berdukacita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja;

b. Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya.
c. Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor Notaris.

Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dikenakan sanksi berupa :

a. Teguran;
b. Peringatan; Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
c. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
d. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan

Perkumpulan. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut diatas terhadap anggota yang melanggar KodeEtik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukananggota tersebut.

4. **Wilayah Kerja Notaris**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UUJN") sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris ("UU 2/2014"), khususnya pada Pasal 18 ayat (2)[29] disebutkan bahwa wilayah kerja/wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Artinya, notaris tersebut berwenang untuk membuat akta sepanjang perbuatan hukum tersebut dilakukan masih dalam wilayah kerjanya, yang meliputi seluruh provinsi di tempat kedudukan notaris yang bersangkutan.

Keterkaitan antara tempat kedudukan notaris dengan wilayah kerja satu provinsi dari tempat kedudukannya, artinya notaris dapat saja membuat akta di luar tempat kedudukannya selama sepanjang masih berada pada provinsi yang sama, tetapi akta yang dibuat di luar kedudukannya tidak boleh dilakukan secara teratur seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa akta yang dibuat di luar kedudukannya secara teratur akan melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014. Dengan demikian notaris tidak hanya dapat membuat akta untuk masyarakat yang datang ke tempat kedudukan notaris, notaris dapat juga membuatkan akta dengan datang ke kota atau kabupaten lain dalam provinsi yang sama, dimana pada akhir akta notaris wajib mencantumkan kota atau kabupaten akta dibuat dan diselesaikan. Ketentuan notaris mengenai wilayah jabatan notaris yang diatur dalam No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 memiliki ketentuan mengenai batasan wilayah jabatan notaris sesuai dengan undang-undang jabatan notaris mengenai tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris terdapat dalam pasal 17 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 yang dimana Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.

[29] Pasal 18 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Ketentuan ini menjelaskan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya harus di daerah provinsi.[30]

D. PEMBATALAN

Jeremy Bentham menyatakan dalam bukunya *Introduction to the Morals and Legislation* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang (hukum harus mempunyai manfaat). Menurut teori Utilitis, tujuan hukum adalah menjalin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum, dalam hal ini dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.[31] Salah satunya adalah Pembatalan, yang berarti proses, cara, perbuatan membatalkan, dan pernyataan batal. Mengenai pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan tersebut.

Terdapat beberapa istilah dalam sistem hukum perdata Indonesia, yaitu "batal", "batal demi hukum", "dapat dibatalkan", "membatalkan", dan "kebatalan". Terdapat beberapa dasar atas kebatalan suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut.[32]

[30] Analisis Yuridis Pelanggaran Notaris Terkait Dengan Tempat Kedudukan Dan Wilayah Jabatan Notaris Di Kabupaten Simalungun Tesis Oleh Defina Anggriani. 2018. hlm. 53.

[31] C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989),hlm 42.

[32] Elly Erawati dan Herlien Budiono, Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, (Nasional legal reform Program, Jakarta,2010), hlm.45.

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
    a. Perjanjian batal demi hukum, atau
    b. perjanjian dapat dibatalkan.
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar actio pauliana.
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan Undang-undang frasa batal demi hukum merupakan frasa khas bidang hukum yang bermakna tidak berlaku, dan tidak sah menurut hukum.

Dalam pengertian umum, kata batal (saja) sudah cukup menjelaskan bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah, rupanya frasa batal demi hukum lebih memberikan kekuatan sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum bukan hanya tidak berlaku menurut pertimbangan subjektif sesorang atau menurut kesusilaan/ kepatutan. Batal demi hukum berarti bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum (atau dalam arti sempit, berdasarkan peraturan perundang-undangan) memang begitu adanya. Dengan demikian, "batal demi hukum" menunjukan bahwa tidak berlaku atau tidak sahnya suatu tersebut terjadi seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya, sepanjang persyaratan atau keadaaan yang membuat batal demi hukum itu terpenuhi.[33]

[33] *Ibid,* hlm.45.

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formil, materil, serta akta dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut diatas, maka konsekuensi hukum akta Notaris menjadi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

Mengenai pembatalan atau kebatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminologi yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang untuk menunjukkan suatu pembatalan atau kebatalan tersebut.[34] Apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah "batal dan tak berhargalah" dalam pasal 879 KUHPerdata atau "tidak mempunyai kekuatan" pasal 1335 KUHPerdata yang berisi "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat

[34] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan,* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2010). hlm. 364.

karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Penggunaan kedua istilah tersebut membingungkan karena istilah yang sama digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk "batal demi hukum" atau "dapat dibatalkan".

Ada istilah pembatalan atau kebatalan dalam uraian diatas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama.[35] Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut diatas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan. Penerapan kedua istilah tersebut dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (*nietig)* merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak dilarang, serta istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.[36]

Untuk lebih mudah memahami antara perjanjian yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum, akan di jelaskan sebagai berikut, syarat sah nya perjanjian diatur didalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

[35] Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah,* (Yogyakarta:Tugujogja Pustaka, 2005), hlm. 32.

[36] Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris,* Bandung, Refika Aditama, hlm 65.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Kemudian apabila syarat subjektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 1 dan 2 maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, selanjutnya apabila syarat objektif tidak dipenuhi yaitu syarat nomor 3 dan 4 maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orangtua, wali, atau pengampu. Agar ancaman tersebut tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut tetap akan berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan *Nisbi* atau *Relatif*.[37] Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaaan atau ketertiban umum,[38] karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

[37] *Ibid*, hlm 65.

[38] Peter Mahmud Marzuki, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 mei 2013, hlm 203.

Kebatalan bersifat pasif artinya tanpa adanya 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. Kemudian istilah pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat perjanjian sudah terpenuhi, tetapi 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.

Terdapat perbedaan nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada bagian masing-masing jenis akta, jadi meskipun ketiga jenis alat bukti (akta otentik, akta dibawah tangan, akta sepihak/pengakuan sepihak) itu sama-sama berbeda dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masaing-masing akta tidak sama, berbeda antara satu dengan lainnya sesuai spesifikasi bentuknya. Namun demikian dimungkinkan pada ketiga jenis akta tersebut akan melekat nilai kekuatan pembuktian yang sama bobotnya apabila terpenuhi syarat-syarat tertentu.[39]

Berdasarkan uraian diatas kebatalan akta Notaris meliputi:

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Pembatalan akta Notaris meliputi:

[39] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara perdata Tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan pengadilan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm 545.

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah

Dibawah ini akan membahas mengenai uraian diatas:

1. Dapat Dibatalkan

Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris, syarat subjektif dicantumkan di awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian perlindungan hukum kepada para pihak dan mengenai perjanjian yang dibuatnya. 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

2. Batal Demi Hukum

Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu yang diperjanjikan. Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdata hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini seperti yang dimaksud dalam pasal 1340 KUHPerdata.

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah ssesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

a) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan
b) Tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan
c) Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

4. Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri

Akta Notaris/PPAT merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap, tanpa adanya keinginan tersebut akta tidak akan pernah dibuat. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta tersebut dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama sepakat untuk datang ke hadapan Notaris/PPAT untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

5. Menilai akta dengan asas praduga sah

Notaris ataupun PPAT adalah pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dengan kewenangannya tersebut maka notaris/PPAT mengikat

siapapun yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika dalam membuat akta semua ketentuan telah dipenuhi seperti :

a) Notaris/PPAT berwenang untuk membuat akta sesuai yang dikehendaki para pihak
b) Secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta, maka akta tersebut harus dianggap sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* (setiap Tindakan penguasa selalu harus dianggap sah) sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumtio lustae causa*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.[40]

E. AKTA OTENTIK

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu contract. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[41]

Perjanjian berasal dari kata "janji" yang mempunyai arti "persetujuan antara dua pihak". Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang

[40] Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2013), hlm. 118.

[41] Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 338

berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[42] Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu: 1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang; 2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu; 3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu;[43]

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:[44] Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budrulzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemande Wilsverklaring*) antar para pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).[45] J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni[46]: Pertama, Secara tegas. 1) Dengan akta otentik. 2) Dengan akta di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun

[42] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa: Jakarta, 1991, hlm. 1.

[43] *Ibid*, hlm. 36.

[44] Subekti dan Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta,2003 Pradnya Paramita., hlm. 330

[45] Khairandy, Ridwan. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak.)Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004). hlm. 11.

[46] J. Satrio,Hukum perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, buku 1,(Citra Aditya, Bandung,1995) hlm. 339.

undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa pada asasnya, kecuali ditentukan lain, undangundang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu: Pertama, Paksaan (*dwang*). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain. Menurut Sudargo Gautama[47], paksaan (*duress*) adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada

[47] Sudargo Gautama*, Indonesian Business Law*. (Bandung:Citra Aditya Bakti 1995).hlm.20.

paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental. Kedua, Penipuan (bedrog). Penipuan (*fraud*) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdata[48] dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkain kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Persyaratan tersebut di atas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Pembedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (nieteg atau null and ab initio) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut

[48] Pasal 1328 KUHPerdata

dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.[49]

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.[50] Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang seperti yang tertulis pada Pasal 1339 KUHPerdata. Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, yang mengikat para pihak dalam perjanjian yaitu isi perjanjian, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.[51]

Otentik atau *authentiek*[52] dapat diartikan "bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat); khususnya dalam kata authentieke akte. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang

[49] Gunawan, Wijaya*, Jual Beli,* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2003).hlm. 68
[50] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 78
[51] *Ibid.*, hlm. 79.
[52] N.E. Algra, H.R.W. Gokkel, dkk, Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae; BelandaIndonesia, Dalam Habib Adjie, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Cetakan Ketiga (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 6.

berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya."

Akta otentik memiliki sebuah landasan filosofis yang tertera dalam pertimbangan hukum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pada pertimbangan tersebut disebutkan bahwa[53]:

a. Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai sebuah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negaranya.
b. Untuk menjamin kepastian tersebut, ketertiban serta perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.
c. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi agar tercapainya kepastian hukum.

Pengertian akta otentik sendiri yaitu, terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata[54] yang berbunyi "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang

[53] Pertimbangan hukum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

[54] Pasal 1868 KUHPerdatadata

ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Ada istilah akta otentik dalam pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door)* atau di hadapan (*ten overstain)* seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditetukan oleh Undang-Undang
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Syarat lain yang harus ditambahkan yaitu akta otentik harus mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

1. Tulisan
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Terdapat tiga landasan filosofis penyusunan akta otentik sebagaimana yang tertera pada Undang-undang Jabatan Notaris, adalah sebagai berikut:[55]

a. Menjamin kepastian hukum
b. Menjamin ketertiban

[55] Salim,HS, Teknik Pembuatan Akta satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), Cetakan ke-1, Rajawali Pers, Jakarta, 2015. hlm.22

c. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia

Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang tertulis dalam akta haruslah dianggap benar dan dipercaya oleh hakim. Akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna karena tidak memerlukan suatu penambahan alat bukti lainnya, sebagaimana halnya dengan saksi. Dengan kata lain, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil, dan membedakannya dengan akta dibawah tangan. Suatu akta otentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum di antara para pihak yang membuatnya sehingga terciptalah kepastian hukum (*rechtszekerheid*).[56]

Pengertian akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa, secara dogmatig menurut hukum positif akta otentikterdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang – undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut. Akta otentik dibedakan lebih lanjut menjadi akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partijacte*), akte pejabat (*acte ambtelijk*) adalah akte yang inisiatif pembuatanya adalah oleh pejabat bukan berdasarkan inisiatif pihak yang tercantum dalam akta, sedangkan akta para pihak (partijacte) adalah akta yang inisiatif pembuatanya dari para pihak yang datang menghadap pejabat seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik dan akta

[56] Subekti. (1995). Hukum Pembuktian Jakarta: Pradnya Paramitha.

jual beli yang biasanya dibuat di hadapan Pejabat Notaris yang dikenal juga sebagai akta notariil.[57]

Sebagai suatu akta otentik, akta notaris memiliki fungsi seperti akta-akta lainnya. Suatu akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil (*formalitas causa*) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*), yaitu:[58]

1. Fungsi Formil (*Formalitas Causa*). Akta memiliki fungsi formil, berarti adalah untuk lengkap atau sempurnannya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, harus dibuatkan suatu akta. Para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna.
2. Fungsi Alat Bukti (*Probationis Causa*). Sejak semula para pihak dengan sengaja membuat akta (otentik ataupun dibawah tangan) untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian tidaklah membuat sahnya perjanjian, akan tetapi agar akta dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan dikemudian hari.

Pasal 15 ayat (1) UUJN[59] menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang

[57] Ropaun Rambe, Hukum Acara Perdata Lengkap, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 42
[58] Syamsul Sidharta, *Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik, Prenada Media*, Jakarta, 2010, hlm. 13.
[59] Pasal 15 ayat (1) UUJN

diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

d) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.

e) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah yaitu dari bentuk aktanya, dari lambang garuda yang tertera di dalam akta, dari keberadaan nama Notaris, secara lahiriah dapat diketahui bahwa akta tersebut adalah akta otentik. Dengan kata lain Akta tersebut secara lahiriah dapat membuktikan dirinya sendiri bahwa akta itu adalah akta otentik atau akta otentik dapat membuktikan sendiri keabsahannnya[60] (*acta publica probant sese ipsa*). Kemampuan ini menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan.[61]

Berdasarkan penjelasan dari Sugeng Riyono S.H, M.Hum,[62] Syarat sebagai akta otentik terdapat pada UUJN:

[60] G.H.S Lumban Tobing.. Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta: PT Raja Grafindo, 1999, hlm 55.

[61] *Ibid.*

[62] Sugeng Riyono S.H, M.Hum, materi berjudul Perlindungan dan Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Otentik, dalam Seminar Nasional Perlindungan Dan Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta, Yogyakarta 8 Januari 2022.

Pasal 39

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan b. cakap melakukan perbuatan hukum.

(2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

(3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40

(1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

(2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;

b. cakap melakukan perbuatan hukum; c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;

dan disimpulkan bahwa Akta Notaris sebagai akta otentik harus memenuhi formalitas para penghadap dan saksi.

BAB III

PENYELESAIAN ADMINISTRASI DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIBUATNYA

A. PROTOKOL DARI AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM

Tata kearsipan yang baik akan merupakan sumber informasi dan sumber dokumentasi, serta sumber ingatan dari Notaris dan para karyawannya dalam melaksanakan tugas. Pendokumentasian/tata kearsipan ini merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris. Setiap akta yang dibuat oleh Notaris harus tertata dengan seksama, rapi dan lengkap, karena akta-akta tersebut termasuk dalam Protokol Notaris yang merupakan Arsip Negara yang wajib disimpan dan dipelihara oleh Notaris dengan penuh tanggung jawab.[63]

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.[64] Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan UndangUndang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi

[63] Melita Trisnawati, Suteki, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol Yang Telah Meninggal, NOTARIUS, Volume 12 Nomor 1 (2019), hlm. 28

[64] Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktik Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hal. 444.

hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.[65]

Dalam melaksanakan tugas jabatannya salah di antara kewajiban notaris adalah membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris dan mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan berdasarkan Minuta Akta.[66] Kewajiban notaris dalam bidang administrasi adalah menyimpan dan memelihara segala dokumen termasuk diantaranya kumpulan akta dan berbagai dokumen lainnya yang biasa dikenal dengan protokol notaris.

Protokol notaris merupakan salah satu arsip negara, maka dari itu protokol notaris harus diperlakukan layaknya dokumen negara yang harus disimpan dan dijaga agar tetap otentik. Dengan demikian protokol notaris sebagai kumpulan dokumen harus selalu disimpan dan dipelihara dalam keadaan apapun meskipun notaris pemilik protokol tengah cuti maupun meninggal dunia. Penjelasan Pasal 62 UUJN[67], menyebutkan bahwa Protokol Notaris terdiri atas:

a. Minuta Akta; merupakan asli akta notaris, dimana di dalam minuta akta ini terdiri dari (dilekatkan) data-data diri para penghadap dan dokumen lain yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut. Setiap bulannya minuta akta harus selalu dijilid menjadi satu buku

[65] Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, (Dunia Cerdas, Jakarta,2013), hlm.75.

[66] UUJN Pasal 62

[67] Penjelasan Pasal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

yang memuat tidak lebih dari 50 akta. Pada sampul setiap buku tersebut dicatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya.

b. Buku daftar akta atau Repertorium; dalam Repertorium ini, setiap hari notaris mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapannya baik dalam bentuk minuta akta maupun Originali dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta dan nama para penghadap. Buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar; Notaris wajib mencatat surat-surat di bawah tangan, baik yang disahkan maupun yang dibukukan dengan mencantumkan nomor urut, tanggal, sifat surat dan nama semua pihak.
c. Buku daftar nama penghadap atau Klapper; notaris wajib membuat daftar Klapper yang disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan, dimana dicantumkan nama semua orang/pihak yang menghadap, sifat dan nomor akta.
d. Buku daftar protes; bahwa setiap bulan notaris menyampaikan Daftar Akta Protes dan apabila tidak ada, maka tetap wajib dibuat dengan tulisan “NIHIL”.
e. Buku daftar wasiat; notaris wajib mencatat akta-akta wasiat yang dibuatnya dalam Buku Daftar Wasiat. Selain itu, paling lambat pada tanggal 5 setiap bulannya, notaris wajib membuat dan melaporkan daftar wasiat atas wasiat-wasiat yang dibuat pada bulan sebelumnya.

Apabila tidak ada wasiat yang dibuat, maka Buku Daftar Wasiat tetap harus dibuat dan dilaporkan dengan tulisan "NIHIL".

f. Buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan salah satunya adalah Buku Daftar Perseroan Terbatas, yang mencatat kapan pendiriannya dan dengan akta nomor dan tanggal berapa, adanya perubahan Anggaran Dasar atau perubahan susunan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau Pemegang Sahamnya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa administrasi kantor notaris merupakan bagian dari kewajiban notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya. Kewajiban administrasi notaris dari mulai pemberkasan awal sampai menjadi akta otentik pun belum selesai sampai di situ karena seluruh akta harus disimpan sebagai arsip sebagai protokol notaris. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (13) UUJN, disebutkan bahwa Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris.[68] Penjelasan Pasal 62 UUJN, menyebutkan bahwa Protokol Notaris terdiri atas[69]:

a. minuta Akta;
b. buku daftar akta atau repertorium;

[68] Pasal 18 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

[69] Penjelasan Pasal 62 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo No. tentang Jabatan Notaris

c. buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar;
d. buku daftar nama penghadap atau klapper;
e. buku daftar protes;
f. buku daftar wasiat; dan
g. buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan menurut Habib Adjie, pada umumnya Protokol dari notaris terdiri dari:[70]

1. Bundel minuta akta;
2. Daftar akta (repertorium)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
3. Buku daftar pengesahan surat-surat di bawah tangan (legalisasi)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
4. Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang dibukukan (waarmerking)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
5. Buku daftar protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterima surat berharga-(Pasal 16 ayat (1) huruf g UUJN);
6. Buku daftar surat wasiat (Pasal 16 ayat (1) huruf h UUJN);
7. Daftar klapper untuk para penghadap;

[70] Habib Adjie*, Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke 3,(Bandung: PT. Refika Aditama, 2013) hlm. 139

8. Daftar klapper untuk surat di bawah tangan yang disahkan dan ditandatangani di hadapan notaris (legalisasi)-(Pasal 59 ayat (1) undang-undang jabatan notaris);
9. Daftar klapper untuk surat di bawah tangan yang dibukukan (waarmerking)-(pasal 59 ayat (1) undang-undang jabatan notaris);
10. Daftar surat lain yang diwajibkan oleh undang-undang jabatan notaris-(pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris).

Pasal 62 UUJN[71] menentukan penyerahan protokol notaris dilakukan dalam hal :

a. meninggal dunia;
b. telah berakhir masa jabatannya;
c. minta sendiri;
d. tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
e. diangkat menjadi pejabat negara;
f. pindah wilayah jabatan;
g. dibehentikan sementara; atau
h. diberhentikan dengan tidak hormat.

Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya bahwa protokol notaris merupakan salah satu arsip negara menurut Pasal 1 ayat (13) UUJN. Oleh karenanya protokol notaris haruslah diperlakukan laiknya dokumen Negara yang harus disimpan dan dijaga agar tetap otentik. Dengan demikian protokol Notaris

[71] Pasal 62 UUJN

sebagai kumpulan dokumen harus selalu disimpan dan dipelihara dalam keadaan apapun meskipun notaris si pemilik protokol tengah cuti maupun meninggal dunia.

Peraturan mengenai protokol akta merupakan bagian dari administrasi yang berlangsung di kantor notaris. Berdasarkan penjelasan di atas bahwa protokol notaris harus disimpan, dijaga, dan diperlakukan sebagai arsip negara. Bahkan saat notaris cuti, pensiun, maupun meninggal dunia protokol tersebut harus tetap ada dan terjaga. Sehingga suatu saat jika ada kebutuhan mengenai arsip akta tersebut maka notaris harus dapat menunjukannya.

Yang menjadi kemungkinan timbulnya masalah apabila di kemudian hari akta yang sudah dikeluarkan oleh notaris diputuskan cacat hukum ataupun diingkari kebenarannya oleh salah satu/para pihak yang tercantum dalam akta tersebut. Berdasarkan kemungkinan tersebut terdapat keadaan yang dapat membatalkan akta Notaris dengan konsekuensi eksistensi kedudukan akta notaris :

1. Dapat dibatalkan
2. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
3. Batal demi hukum

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. **Akta yang dapat dibatalkan**

saat perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerdata, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam

perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Disampaikan oleh Dr. Sukamto, S.H,M.Hum, Notaris di Kabupaten Bantul bahwa pada umumnya apabila salah satu pihak yang tercantum dalam akta merasa dirugikan atau merasa tidak mengetahui hal yang pasti terjadi dengan adanya akta tersebut maka salah satu pihak tersebut dapat mengajukan pembatalan atas akta tersebut.[72] Dalam proses pengajuan pembatalannya pihak yang dirugikan datang ke Notaris untuk meminta bantuan supaya dapat diberikan solusi terbaik untuk para pihak. Disampaikan pula oleh Hapsari Sita Dewi, S.H., MKn. Notaris di Kota Yogyakarta bahwa pada saat pihak datang ke Notaris ini memungkinkan untuk dapat 2 alternatif solusi:

a. Mempertemukan kembali para pihak untuk duduk bersama mencari solusi terbaik untuk melanjutkan atau membatalkan kesepakatan. Ketika para pihak sepakat untuk melanjutkan kesepakatan maka akta notaris dapat seketika berlanjut (dengan catatan Pasal 1320 ayat 1 dan 2 KUHPerdata).[73]

b. Di sisi lain apabila para pihak sepakat untuk membatalkan kesepakatan maka Notaris bisa menindaklanjuti pembatalan tersebut dengan membuatkan akta notarial baru yang berisikan tentang kesepakatan pembatalan perjanjian atas akta yang mencakup judul akta, nomor akta, tanggal beserta jam dan sebagainya yang memuat judul akta yang dibatalkan, nomor akta yang dibatalkan, tanggal akta yang

[72] Wawancara dengan Dr. Sukamto, S.H.,M.Hum, Notaris di Kabupaten Bantul, tanggal 2 Desember 2021.

[73] Wawancara dengan Hapsari Sita Dewi, S.H.,M.Kn Notaris di Kota Yogyakarta, tanggal 20 November 2021.

dibatalkan dan juga Notaris yang melakukan pembuatan akta yang akan dibatalkan.[74]

2. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan :

Jika akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam pasal 1869 KUH Perdata jo Pasal 84 UUN tidak dipenuhi syarat formal UUJN. Hilangnya otentisitas atau degradasi dikarenakan akta otentik yang tidak dapat lagi memenuhi pengertian otentik menurut hukum. Selanjutnya, akibat hukumnya adalah akta otentik tersebut tidak dapat lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pengaturan batasan turunnya kekuatan pembuktian akta Notaris berdasarkan UUJN No. 2 Tahun 2014 diatur dalam pasal 16 ayat (1), ayat (7) dan ayat (8), pasal 41 yang menunjuk pasal 38, pasal 39, pasal 40, kemudian pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, pasal 52. Dimana pelanggaran pada pasal-pasal tersebut di atas akan mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

3. Batal demi hukum

Akta yang batal demi hukum, terjadi saat perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata ayat 3 dan 4, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak diperbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*). Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan

[74] *Ibid.*

membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian.[75]

Menurut Kurnia Febra, batalnya akta yang melanggar Peraturan OJK maupun Surat Edaran OJK, sebagai peraturan yang merupakan *lex specialis,* maka secara jelas konsekuensinya adalah akta tersebut dinyatakan batal dan tidak berlaku. Ditambahkan oleh Sorta Elfrida, S.H ada Tindakan hukum yang mengharuskan Bank untuk melapor dan ada pula yang harus mendapatkan persetujuan sebelum tindakan tersebut dilakukan, dan jika hal itu todak dilakukan maka perjanjian atau akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak tercatat di OJK. Sanksi yang dapat diberikan kepada Bank berupa teguran tertulis, penurunan tingkat Kesehatan bank, sanksi denda, dan pembekuan.[76] Disebutkan pula dalam SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 46 /SEOJK.03/2016 TENTANG BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH bagian IV. KEPEMILIKAN DAN PERUBAHAN MODAL[77]:

3. Penambahan Modal Disetor

   a. Pemegang saham atau calon pemegang saham mengajukan permohonan persetujuan penambahan modal disetor melalui BPRS kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan menggunakan format surat sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II.4

[75] Pasal 1265 KUHPerdata

[76] Wawancara daring dengan Ibu Kurnia Febra, Ibu Sorta Elfrida, dan Bapak Rizki Maulana, Pengawas Perbankan Otoritas Jasa Keuangan, tanggal 12 Januari 2022 pukul 10.00 WIB.

[77] Bagian IVPasal 3 huruf a SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 46 /SEOJK.03/2016 TENTANG BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH

Walaupun causa batal demi hukum tersebut secara otomatis batal apabila terbukti melanggar peraturan perundang-undangan, namun secara administrasi pembatalan akta harus dilakukan melalui pengadilan, yakni melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang berbunyi "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan."[78]

Dalam hal batal demi hukum terdapat 1 kasus yang terjadi di Yogyakarta dan sudah mendapatkan penetapan pengadilan tentang perbuatan hukum melakukan perubahan data perseroan dan melakukan jual beli saham atas perusahaan menggunakan akta notariil yang dibuat di hadapan Notaris dengan register akta:

a. Akta Nomor : 09 Tahun 2016 tanggal 04 Oktober 2016 tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan Terbatas PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Cahaya Indonesia;
b. Akta Nomor : 101 Tahun 2017 tanggal 22 Maret 2017 tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan Terbatas PT. BPRS Harta Insan Karimah Yogyakarta; dan seterusnya.

Membaca dari AKTA PERDAMAIAN Nomor 252/Pdt.G/2018/PN.Smn bahwa tidak ada yang salah dengan akta-akta tersebut di atas, seluruh akta tersebut sudah

[78] Pasal 1266 KUHPerdata

sesuai dengan aturan hukum Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, apabila dilihat dari sisi identitas subyek dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Namun ketentuan yang tercantum dalam akta notaris tersebut menjadi akta yang batal demi hukum karena tidak mengindahkan syarat khusus terkait bidang usaha yang digeluti perseroan, yakni di bidang perbankan yakni Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 3/POJK.03/2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah[79] Bagian Kedua Pasal 21 bahwa:

(1) Perubahan kepemilikan BPRS yang mengakibatkan perubahan dan/atau terjadinya PSP baru, wajib memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan.
(2) Perubahan kepemilikan BPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tunduk pada tata cara perubahan kepemilikan BPRS yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai merger, konsolidasi, dan akuisisi.
(3) Perubahan kepemilikan BPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai akibat adanya pewarisan tidak diperlakukan sebagai akuisisi namun tetap wajib memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.
(4) Perubahan kepemilikan BPRS yang tidak mengakibatkan perubahan PSP dan/atau terjadinya PSP baru wajib dilaporkan oleh Direksi BPRS

[79] Pasal 21 ayat (1)-(4), Pasal 67, Pasal 68 ayat (1),(2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 3/POJK.03/2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah perubahan.

dan BAB XI PERUBAHAN ANGGARAN DASAR DAN NAMABagian Kesatu Perubahan Anggaran Dasar Pasal 67 dan Pasal 68:
BPRS wajib melaporkan setiap perubahan anggaran dasar BPRS paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak BPRS menerima persetujuan atau penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari instansi yang berwenang dengan melampirkan dokumen pendukung.

(1) Perubahan nama BPRS wajib dilakukan dengan memenuhi peraturan perundang-undangan.
(2) BPRS yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar terkait penggunaan nama baru dari instansi berwenang wajib mengajukan permohonan mengenai penetapan penggunaan izin usaha yang dimiliki BPRS dengan nama yang baru.

Sebagaimana tercantum dalam POJK tersebut di atas bahwa dalam hal ini Perseroan tidak melakukan pemberitahuan terlebih dahulu tentang adanya rencana perbuatan hukum yang tercantum dalam Akta Nomor 91 dan Akta Nomor 101, dan Notaris yang bersangkutan juga langsung mengakomodir akta yang dikehendaki oleh para pihak tanpa mengindahkan bukti pemberitahuan atau ijin dari OJK untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dan melakukan pendaftaran/pemberitahuan .

Atas kelalaian tersebut, sebagai konsekuensinya OJK mengharuskan melakukan pembatalan ataas kedua akta tersebut di muka pengadilan mengembalikan kedudukan status hukum seperti semula sebelum dibuatkan 2 (dua) akta tersebut di atas.

Berdasarkan contoh kasus tersebut di atas, dibenarkan oleh Dr. Sukamto, S,H, M.Hum bahwa klausula batal demi hukum berarti atas segala hal yang

diperjanjikan dalam akta tersebut tidak dapat dilanjutkan dan harus kembali pada keadaan semula seolah tidak terjadi kesepakatan yang sebagaimana tercantum dalam akta notariil tersebut secara otomatis. Diperjelas oleh Hapsari Sita Dewi, S.H, M.Kn, bahwa pada kenyataannya atas akta yang batal demi hukum tersebut, untuk mengembalikan seluruh hal pada posisi semula dibutuhkan putusan pengadilan untuk memutuskan bahwa dikarenakan akta yang dibuat oleh seorang notaris tersebut baatal demi hukum, maka diputuskan segala perbuatan hukum yang telah terjadi atas kesepakatan yang tertuang harus dikembalikan pada posisi seolah tidak terjadi apapun dengan kata lain hukum berbicara otomatis namun administrasi hukum di negara kita tidak mengakomodir hal tersebut.

Seusai suatu akta dinyatakan secara sah bahwa batal demi hukum, Notaris tetap berkewajiban untuk menyimpan arsip akta tersebut dan tidak ada aturan bagi notaris untuk menghapus nomor akta tersebut karena suatu akta yang batal demi hukum seharusnya dianggap tidak pernah ada. Ditambahkan oleh Dr. Sukamto, S.H, M.Hum bahwa atas akta dengan status batal demi hukum dan telah diputuskan oleh pengadilan maka Notaris yang bersangkutan wajib untuk melampirkan Salinan putusan pengadilan tersebut ke dalam minuta akta, guna menjadi pegangan apabila terdapat hal-hal yang tidak dikehendaki. Hal ini juga untuk menghindari adanya kelalaian terkait pemberian Salinan atas akta tersebut, yang mungkin dapat disalahgunakan oleh pihak lain. Di sisi lain pelampiran atas putusan pengadilan tersebut dijadikan rujukan atas tindakan hukum yang lain atau ada pihak yang mengingkari akta tersebut.

B. PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS AKTA NOTARIIL YANG BATAL DEMI HUKUM.

Notaris wajib untuk memiliki integritas dan bertindak profesional. Pada saat mengucapkan sumpah jabatannya pun Notaris berjanji untuk menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab. Walaupun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak Notaris, baik disengaja maupun tidak, dalam melaksanakan jabatannya melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan dan kode etik.[80]

Pada praktiknya permasalahan mengenai degradasi akta otentik dapat terjadi karena kelalaian dan/atau kurang ketelitian, terdapat kecerobohan seorang notaris sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya mengalami degradasi kekuatan pembuktian atau batal demi hukum.[81] Permasalahan hukum tersebut dapat muncul pada saat itu, atau dapat muncul setelah beberapa tahun kemudian saat minuta akta telah disimpan dalam protokol notaris lain. Pasal 65 UUJN menentukan[82]: "Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris"

[80] M. Nur Rasaid, Hukum Acara perdata. Jakarta: Sinar Grafika, 2005. hlm. 38.

[81] Melita Trisnawati, Suteki, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol Yang Telah Meninggal,* Jurnal Notarius, Volume 12 Nomor 1 (2019), hlm. 37

[82] Pasal 65 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Dalam melaksanakan tugas jabatannya, berdasarkan Notaris sebagai seorang pejabat umum yang diangkat oleh negara memiliki kewajiban yang diatur secara khusus dalam UUJN[83], di antaranya pada pasal 16 ayat 1 huruf a : Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban : bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.[84]

Dalam Kode Etik Notaris juga disebutkan, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.[85] Sehingga tidak ada alasan bagi notaris untuk tidak mengetahui dasar hukum maupun peraturan tentang akta yang dibuatnya.

Kasus yang terjadi pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Cahaya Indonesia karena kelalaian Notaris terdahulu yang melakukan perubahan data perseroan dan mengakomodir perjanjian jual beli saham dengan akta notariil tanpa adanya persetujuan dari lembaga pengawas keuangan perbankan yakni OJK, mengakibatkan akta notariil tersebut batal demi hukum meskipun atas akta perubahan data perseroan yang tercantum pada akta notariil tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Direktorat Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

[83] Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
[84] Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
[85] Kode Etik Notaris

Kasus di atas dapat terjadi karena notaris hanya melakukan pengecekan terhadap syarat yang berkaitan dengan identitas subyektif para pihak yakni perseroan dan objek perbuatan hukumnya namun tidak melakukan pengecekan pada syarat terkait bidang usaha perseroan tersebut sebagai bank yang dilarang melakukan segala perubahan data perseroan dan anggaran dasar tanpa persetujuan dari OJK. Para pihak sebagai subjek hukum telah memenuhi syarat untuk melakukan tindakan hukum, akan tetapi terkait bidang usaha subjek hukum para pihak belum memenuhi syarat berdasarkan peraturan perundang-undangan, dimana seharusnya notaris juga memiliki pengetahuan tentang hal tersebut. Kelalaian atau ketidaktahuan Notaris ini jauh dari unsur kesengajaan namun Notaris yang bersangkutan tetap bertanggungjawab atas kelalaiannya tersebut.

Disampaikan oleh Dr. Sukamto, S.H., M.Hum[86] bahwa dalam UUJN dan Kode Etik Notaris bahwa tidak terdapat pasal khusus yang mengatur tentang sanksi apabila Notaris melakukan kelalaian dalam pembuatan akta. Disampaikan oleh bahwa meskipun dalam UUJN dan Kode Etik tidak terdapat aturan khusus tentang kelalaian Notaris dalam memangku jabatan, namun Notaris tetap dimungkinkan untuk mendapatkan sanksi dari UUJN. Hal tersebut tertera pada Pasal[87]:

Pasal 84

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang

[86] Wawancara dengan Dr. Sukamto, S.H.,M.Hum, Notaris di Kabupaten Bantul, tanggal 2 Desember 2021.

[87] Pasal 84 dan pasal 85 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan 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.

Pasal 85

Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

a. teguran lisan;
b. teguran tertulis;
c. pemberhentian sementara;
d. pemberhentian dengan hormat; atau
e. pemberhentian dengan tidak hormat

Ditambahkan oleh Fatir Tahsin Shafiq, S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Sleman bahwa selain dimungkinkan untuk mendapatkan sanksi atas pelanggaran UUJN, masih tetap terdapat 2 (dua) peraturan hukum yang juga dapat menuntut Notaris untuk bertanggung jawab, yakni :

1. Pertanggungjawaban Secara Perdata

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur tanggungjawab hukum secara perdata, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang, Tanggungjawab

hukum menurut KUHPerdata adalah tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdata "Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya" dan tanggungjawab mutlak sebagaimana terdapat dalam pasal 1367 KUHPerdata "Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya."[88]

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdata hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyatannya di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di dominasi oleh perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak, oleh karena itu dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum dan praktiknya, khususnya yang terjadi di pengadilan.[89]

Mariam Daus Badrulzaman dalam rancangan Undang-Undang Perikatan berusaha untuk merumuskan makna perbuatan hukum acara secara lengkap sebagai berikut:

[88] Pasal 1366 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[89] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 2.

a. Suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
b. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.[90]

Pasal 84 UUJN menyebutkan bahwa pihak yang dirugikan dengan berubahnya kekuatan pembuktian akta notaris dapat menggugat notaris. Sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dapat dijatuhkan kepada notaris apabila akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Pihak yang karena perbuatannya menimbulkan kerugian kepada pihak pihak harus bertanggung jawab dan mengganti kerugian yang timbul karena perbuatan tersebut, termasuk notaris.

2. Pertanggungjawaban Secara Pidana

Berdasarkan UUJN diatur bahwa kerika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenakan sanksi atau dijatuhi hukuman, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan

[90] Theodorus M. Tuanakotta, *Menghitung Kerugian Keuangan Negara dalam tindak Pidana Korupsi,* (Jakarta: Salemba Empat,2018), hlm 72.

notaris. Sanksi tersebut sudah diatur sedemikian rupa sebelumnya diatur dalam Peraturan Jabatan notaris (PJN) maupun sekarang dalam UUJN.[91]

Sanksi Pidana terhadap Notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan Notaris, artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada UUJN. Jika semua tata cara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal yang tidak mungkin seorang Notaris secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Sanksi Pidana terhadap Notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk Notaris.[92]

Dalam penjatuhan pemidanaan terhadap Notaris, ada beberapa syarat yang harus terpenuhi yaitu:[93]

1. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;

[91] M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Notaris*, UII Press, Yogyalkarta, 2017, hlm 39.

[92] Philipus M.Hadjon, dkk, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press,2004, hlm. 245

[93] Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung 2009, hlm. 124-125

2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai/bertentangan dengan UUJN;
3. Tindakan Notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.

Notaris dapat dikatakan melakukan perbuatan penyertaan dan melakukan perbuatan melawan hukum dalam konteks Hukum Pidana sekaligus juga melanggar kode etik dan UUJN, sehingga syarat pemidanaan menjadi lebih kuat. Apabila hal tersebut tidak disertai dengan pelanggaran kode etik atau bahkan dibenarkan oleh UU Perubahan atas UUJN, maka mungkin hal ini dapat menghapuskan sifat melawan hukum suatu perbuatan dengan suatu alasan pembenar. Di dalam Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) terdapat unsur unsur yang harus terpenuhi diantaranya:[94]

1. Turut melakukan
2. Membuat surat palsu
3. Dapat menerbitkan suatu hak
4. Dengan maksud akan menggunakan surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan

[94] Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

5. Yang dapat mendatangkan kerugian.

Apabila notaris berkedudukan sebagai Turut Tergugat, maka sesungguhnya memiliki peran yang krusial terhadap isi putusan, dimana antara lain putusan hakim yang juga merupakan akta otentik juga akan mengikat turut tergugat untuk patuh terhadap putusan tersebut, sedangkan bila notaris berkedudukan sebagai saksi maka memiliki kewajiban untuk memberikan keterangan didepan hakim persidangan atas apa yang ia lihat, dengar, dan saksikan.[95]

Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh Undang-undang. Namun, Notaris tidak boleh lalai dan harus hati-hati dalam menuangkan semua bukti formil kedalam akta. Sehingga penting bagi notaris untuk memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, dan melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Dikatakan oleh Dr. Sukamto, S.H, M.Hum bahwa dalam kasus ini, kurang tepat apabila Notaris dilakukan penuntutan secara Pidana dikarenakan lemah atau bahkan tidak ada unsur Pidana dalam pembuatan akta, namun murni dikarenakan kelalaian dan ketidak telitian yang bersangkutan sehingga merugikan para pihak[96]. Disampaikan pula oleh Hapsari Sita Dewi, S.H, M.Kn, bahwa para pihak, dalam

[95] Devina Afriana, "*Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya",* Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Vol.1 No.2 Mei 2020, hlm. 258.

[96] Wawancara dengan Dr. Sukamto, S.H.,M.Hum, Notaris di Kabupaten Bantul, tanggal 2 Desember 2021.

hal ini Perseroan yang bergerak di bidang lembaga pembiayaan Syariah tersebut lebih mengerti tentang aturan hukum yang berlaku sehingga dapat mengingatkan Notaris apabila terdapat tahapan yang belum dilakukan. Namun menurut Dr. Sukamto, S.H, Hum dalam kasus apapun para pihak yang menghadap Notaris tidak juga mengetahui secara detail apa saja yang mereka butuhkan untuk mengakomodir perbuatan hukum yang akan mereka lakukan, oleh sebab itu mereka datang ke Notaris dengan anggapan adalah Notarislah yang mengetahui segala hal yang dibutuhkan untuk mengakomodir perbuatan hukum yang akan mereka lakukan.

Menurut pribadi penulis, merangkum atas segala isi penjelasan di atas bahwa terkait dengan pertanggungjawaban Notaris atas akta batal demi hukum dapat dikenakan pertanggungjawaban secara Administratif, Perdata dan juga Pidana. Hal tersebut tergantung dengan sejauh mana tindakan Notaris atas akta yang dia buat, tergantung alasan batalnya akta notariil tersebut secara hukum.

BAB IV

A. KESIMPULAN

1. Dalam menjalankan tugas jabatanya sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tentang kewajiban notaris di antaranya membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris dan mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan berdasarkan Minuta Akta, yang mana minuta tersebut adalah suatu dokumen negara yang dapat digunakan sebagai alat bukti otentik di pengadilan sehingga notaris harus menjamin validitas isi akta tersebut beserta kelengkapan dokumen para pihak sebagai subjek hukum dan dokumen dari objek hukum yang diperjanjikan. Termasuk saat akta tersebut batal demi hukum maka seharusnya ada prosedur yang jelas tentang bagaimana tindak lanjut dari akta tersebut karena saat akta tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak ada, pada penomoran akta tidak dapat dibiarkan kosong. Sedangkan saat akta tersebut tetap dibiarkan dalam minuta tanpa keterangan apapun, di kemudian hari bisa terjadi kesalahan saat akta tersebut dijadikan acuan maupun rujukan baik oleh para pihak yang berkepentingan maupun dalam proses peradilan.
2. Dalam Kode Etik Notaris disebutkan bahwa notaris harus memiliki pengetahuan yang luas tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan. Dalam UUJN disebutkan pula bahwa notaris harus bertindak saksama dan penuh ketelitian termasuk dalam memeriksa syarat subjektif

dan syarat objektif sebelum menuangkan kehendak para penghadap ke dalam akta yang dibuatnya. Saat kelalaian notaris mengakibatkan suatu akta batal demi hukum maka notaris bertanggungjawab untuk mengikuti proses hukum yang berlaku dalam batalnya akta tersebut.

B. SARAN

1. Supaya di kemudian hari tidak ada kesalahan yang berawal dari batalnya suatu akta notaris, sebaiknya akta yang batal demi hukum dan sudah diputuskan oleh pengadilan dapat diumumkan dalam lembaran negara dan dipublikasikan melalui surat kabar. Setelah hal itu dilakukan, jika tidak ada gugatan maka secara sah dianggap bahwa para pihak yang bersangkutan maupun masyarakat sudah mengetahui pembatalan tersebut. Setelahnya, dalam penyimpanan minuta akta, dapat dibuatkan berita acara khusus oleh notaris supaya ke depannya saat protokol notaris sudah berpindah tangan, penerima protokol notaris dapat mencermati adanya akta yang batal tersebut.
2. Dalam menjalankan tugasnya notaris diharapkan lebih teliti dan cermat dalam pengecekan syarat subjektif dan objektif sampai ke dalam bidang usaha sebelum menuangkan kehendak penghadap ke dalam suatu akta. Kemudian memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, apakah sudah memenuhi syarat yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Adji, Oemar Seno, Herziening, *Ganti Rugi, Suap, Perkembangan Delik*, Jakarta, Erlangga, 1981.

Adjie Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011.

_____, 2013, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke 3, PT. Refika Aditama, Bandung.

C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.

Darus M. Luthfan Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Djojodiharjo M. A Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradya Paramita, 1982.

Erawati Ella, Budiono Herlien, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program*, Jakarta, 2010.

Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.

Gautama Sudargo, *Indonesian Business Law*, Citra Aditya Bakti, 1995.

Gunawan Wijaya, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

H. R. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2009.

Harahap M. Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

HS. Salim, *Teknik Pembuatan Akta satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Cetakan ke-1, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Kie Than Thong, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktik Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

Koesoemawati Ira, Rijan Yunirman, *Ke Notaris*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2009.

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 2003.

Lotulung, Paulus Efendi, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2013.

Menggala, Hasan Basri Nata, Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2005.

Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.

_____, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

Miru Ahmadi, Pati Sakka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004

Peter Mahmud Marzuki, *"Batas-batas Kebebasan Berkontrak",* Yuridika, Fakultas Hukum Airlangga, Volume 18, Nomor 3 Mei 2013.

Philipus M. Hadjon, dkk, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, 2004.

Prodjodikoro R. Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung, Mandar Maju, 2018.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (ed.), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Cetakan 8, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.

Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013.

Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.

Satrio J., *Hukum perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, buku 1, Citra Aditya, Bandung, 1995.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, PT. Grasindo, 2014

Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2008.

Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.

Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1995.

Sulihandari Hartanti & Rifiani Nisya, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013.

Syamsul Sidharta, Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik, Prenada Media, Jakarta, 2010.

Theodorus M. Tuanakotta, *Menghitung Kerugian Keuangan Negara dalam Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, Salemba Empat, 2018.

Tobing G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta: PT Raja Grafindo, 1999.

Jurnal

Anita Afriana, *"Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*", Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Vol.1 No.2 Mei 2020.

Defina Anggriani Analisis Yuridis Pelanggaran Notaris Terkait Dengan Tempat Kedudukan Dan Wilayah Jabatan Notaris Di Kabupaten Simalungun Tesis ,2018.

Khairandy Ridwan, *Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak*, Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 18, 2011.

Melita Trisnawati, Suteki, "*Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol Yang Telah Meninggal"*, Jurnal Notarius, Volume 12 Nomor 1 (2019), hlm. 37

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie atau BW, Staatsblad 1847 No. 23)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kode Etik Notaris

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/ POJK.03/2014 tentang Bank Perkreditan Rakyat Pasal 21

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3 /POJK.03/2016 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Pasal 21

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/SEOJK.03/2015

N.E. Algra, H.R.W. Gokkel, dkk, Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae; Belanda Indonesia, Dalam Habib Adjie, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Cetakan Ketiga, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015.