

## AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA NOTARIS OLEH PENGADILAN

**Astriana Nurwinda Sari**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Surabaya  
Astriananurwinda29@gmail.com

### Informasi Artikel

Riwayat Artikel :  
Submit, 10 Oktober 2022  
Revisi, 18 Oktober 2022  
Diterima, 26 Desember 2022  
Publish, 10 Januari 2023

### Kata Kunci :

Akibat Hukum  
Pembatalan  
Akta Notaris

### ABSTRAK

Akta notaris merupakan alat bukti autentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna di pengadilan, untuk itulah banyak dari masyarakat menggunakan jasa notaris untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum melalui akta yang notaris buat. Sayangnya, ada kemungkinan bahwa akta yang notaris buat dapat bermasalah di kemudian hari dan menyebabkan akta tersebut dapat dilakukan pembatalan oleh hakim. Hal ini tentu akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang mempunyai kepentingan terhadap akta tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan akta notaris dapat dilakukan oleh hakim karena terdapat unsur-unsur dalam syarat sah perjanjian yang tidak dipenuhi secara kumulatif, baik itu syarat subjektif dan atau syarat objektif, sehingga hakim dapat melakukan pembatalan akta tersebut dalam bentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila pasca pembatalan akta tersebut timbul sebuah kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti kerugian, biaya, serta bunga secara perdata dan apabila notaris terbukti melanggar ketentuan pidana, maka akta tersebut dapat dibatalkan dan notaris dapat dikenakan sanksi pidana dan sanksi administratif dalam lingkup UUJN dan Kode Etik Notaris sesuai kadar pelanggaran yang ia lakukan.



*This is an open access article under the CC BY-SA license*



### Corresponding Author:

**Astriana Nurwinda Sari**  
Universitas Surabaya  
Email : Astriananurwinda29@gmail.com

### 1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), memberikan pengertian tentang Notaris dan wewenangnya dalam ketentuan Pasal 1 dan Pasal 15, yang pada pokoknya notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta autentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan yang dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya,

menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Berkaitan dengan tugas jabatan notaris yang dipercaya oleh negara dan masyarakat dalam memformulasikan kehendak para pihak dalam bentuk akta autentik, maka notaris harus mematuhi ketentuan Kode Etik Notaris yang merupakan aturan moral yang dibuat oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan juga UUJN. Hal ini bertujuan untuk menjaga marwah dan harkat martabat dari jabatan notaris itu sendiri baik dari penilaian

masyarakat maupun negara serta untuk menjaga keautentikan produk akta yang notaris buat. Oleh sebab itulah profesi notaris dapat juga disebut sebagai profesi mulia dan terhormat (*officium nobile*) yang memerlukan integritas serta kualifikasi tersendiri (Livingstone mala, 2017). Sebagai profesi yang dikenal dengan dengan *officium nobile*, hal tersebut sejalan dengan beban tanggung jawab yang diemban oleh notaris, dimana notaris diharuskan memiliki kinerja dengan profesionalitas yang tinggi, penuh kehati-hatian dalam bertindak, dan harus mematuhi segala bentuk peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Diketahui bahwa kebanyakan akta yang diformulasikan oleh notaris atas dasar kehendak para penghadap adalah berbentuk perjanjian. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata (selanjutnya disingkat KUHPperdata), perjanjian diartikan sebagai “suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka pentingnya bagi notaris untuk mengetahui syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata yang mencakup sepakat, cakap hukum, hal-hal tertentu dan kausa halal. Keempat unsur tersebut harus dipenuhi secara kumulatif untuk menghindari dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sehingga kekuatan pembuktian akta notaris tetap terjaga.

Produk notaris adalah sebuah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa perlu alat bukti pendukung dalam sengketa hukum perdata, oleh karena itu akta notaris dikenal sebagai alat bukti yang sempurna. Meskipun dikenal sebagai alat bukti terkuat dalam bidang hukum perdata, akta autentik tetap dapat mengalami “degradasi kekuatan hukum” akibat adanya cacat yuridis yang dapat menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahan akta tersebut. Disinilah letak kehati-hatian serta profesionalitas notaris itu diuji. Notaris sebagai pejabat umum tidak serta merta hanya sebagai juru tulis semata, notaris tetap dituntut untuk mengenal para penghadap melalui kartu identitasnya terlebih dahulu, menanyakan kepentingan atau kehendaknya, selanjutnya dikaji kembali oleh notaris apakah penghadap cakap hukum atau tidak dan apakah kehendak yang disampaikan kepada notaris tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh sebab itu, Notaris dituntut untuk memahami betul terkait syarat-syarat otentitas dan keabsahan akta dan sebab-sebab dapat dibatalkannya akta baik batal demi hukum maupun dapat dibatalkan. Hal tersebut sebagai bentuk upaya pencegahan (preventif) notaris dari bentuk tindakan-tindakan yang menyebabkan hilangnya kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta notaris tersebut. Apabila akta tersebut dinyatakan batal atau dibatalkan oleh pengadilan, maka akan timbul akibat

hukum, baik itu bagi para pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut ataupun bagi notaris itu sendiri.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif merupakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelelah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer dalam artikel ini adalah UUJN dan KUHPperdata, sedangkan bahan hukum sekunder diambil dari buku-buku hukum, jurnal-jurnal atau artikel hukum. Selanjutnya penulis melakukan analisa terhadap bahan hukum tersebut dan dituangkan melalui argumentasi secara deskriptif dan deduktif.

## 3. PEMBAHASAN

Akta notaris dikatakan sebagai akta otentik apabila telah memenuhi ketentuan UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya. Apabila dikaji melalui ketentuan UUJN, maka akta notaris dikatakan otentik apabila memenuhi 3 (tiga) aspek yaitu prosedur pembuatannya, sesuai wewenang notaris dan terkait isi akta (Adjie, 2021). Prosedur pembuatan akta harus dibuat secara sistematis dan teratur, dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada dalam pasal UUJN, yang dimulai dari mengenal pihak yang menghadap dengan melihat kartu identitasnya hingga pemberkasan warkah minuta akta. Mengenai wewenang, sesuai yang diterangkan dalam ketentuan Pasal 1 dan Pasal 15 UUJN, notaris harus jeli terkait wewenangnya, apakah yang dibutuhkan oleh penghadap ketika datang kepada notaris termasuk ke dalam wewenangnya atau wewenang dari pejabat lain, sedangkan mengenai isi akta, maka notaris harus jeli dan teliti apakah yang dikehendaki para penghadap tidak mengandung unsur yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan ataukah tidak. Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, sebagaimana ketentuan Pasal 15 UUJN bahwa notaris berwenang membuat akta autentik, ketika terdapat permintaan para penghadap yang menginginkan kepentingannya dituangnya dalam bentuk akta notariil. Kehendak para penghadap kebanyakan berbentuk suatu perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUHPperdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri satu dengan yang lainnya. Agar perjanjian tersebut dikatakan sah, maka notaris harus paham mengenai Pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sah perjanjian, Pasal 1338 KUHPperdata, dan Pasal 1337 KUHPperdata. Ketiga pasal tersebut dapat dikatakan sebagai pasal kunci yang wajib dipenuhi dalam setiap pembuatan perjanjian.

Pasal 1320 BW, berbunyi :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 BW secara kumulatif yaitu memuat syarat subjektif dan syarat objektif (Adjie, 2021). Syarat subjektif dalam perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif perjanjian. Syarat subjektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) (Adjie, 2021). Perjanjian yang telah terpenuhi syarat sahnya sebagaimana substansi pasal di atas, maka berlaku asas *pacta sunt servanda* yaitu perjanjian sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur 1338 ayat (1) KUHPerdara, dengan catatan substansi yang ada dalam perjanjian tersebut tidak berisi hal-hal yang terlarang sesuai dengan isi Pasal 1337 KUHPerdara yaitu : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum." Ketiga aspek yang diuraikan di atas bersifat kumulatif, apabila salah satu tidak dipenuhi oleh notaris yang membuat maka besar kemungkinan akta tersebut dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.

Apabila menelaah syarat sah perjanjian dalam akta notaris, maka dapat dibedah sebagai berikut :

1. Syarat subjektif, yang memuat kata sepakat dan cakap hukum para penghadap terletak di awal akta yang memuat komparasi akta, sehingga dari uraian tersebut dapat dilihat apakah para pihak tersebut cakap untuk bertindak atau tidak. Selain itu terdapat premis yang menerangkan bahwa para pihak telah sepakat untuk melakukan suatu perbuatan yang akan dituangkan dalam akta tersebut. Apabila di awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Diantara keadaan yang dapat mengancam batalnya suatu akta otentik ditinjau dari segi KUHPerdara terdapat pada beberapa ketentuan pasal berikut:

Pasal 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328 KUHPerdara (Erawati dan Budiono, 2010). Di antara pasal di atas, terdapat ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang dapat menyebabkan batalnya akta karena dalam perjanjian tersebut terdapat ancaman atau paksaan untuk menyetujui isi kontrak tersebut yang ditandai dengan dibubuhkannya tanda tangan pihak yang bersangkutan. Menurut Subekti digambarkan

sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physic*) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan (Adjie, 2013). Pasal lain yaitu berupa Penipuan sebagaimana substansi Pasal 1328 BW yang dapat membatalkan akta notaris sebagai akta autentik. Unsur Subjektif yang kedua yaitu adanya kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak. Keduanya berkaitan dengan peristiwa melakukan tindakan hukum. Pasal 1330 KUHPerdara dikatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Mereka yang tidak cakap hukum tetap dapat melakukan perbuatan hukum dengan cara diwakili sebagaimana undang-undang mengatur.

2. Syarat objektif, yang memuat suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dapat dilihat dalam substansi akta. Unsur objektif dibagi dua yaitu Pertama, berupa objek yang tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan yaitu berupa prestasi sebagaimana ketentuan pasal 1234 BW. Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, tak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak. Kedua, unsur objektif berupa isi kontrak yang merupakan hal-hal yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan sebagaimana diatur dalam ketentuan 1337 KUHPerdara. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.

Hal-hal lain yang dapat menjadi sebab akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN diantaranya melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal. Selain itu, melakukan pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris, melanggar pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap. Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur : Larangan perubahan isi akta, Pelanggaran pada Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahan isi akta, Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka. Selain itu juga, melakukan pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan

notaris untuk membetulkan kesalahan tulis. Sedangkan hal-hal lain yang menyebabkan akta notaris kekuatannya menjadi di bawah tangan apabila melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40 dan Melanggar ketentuan Pasal 52 UUJN. Lebih spesifik lagi hilangnya otentitas akta notaris sebagai akta otentik apabila notaris tidak memperhatikan ketentuan Pasal 16 ayat (9), Pasal 44 ayat (5), Pasal 49 ayat (4), Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4), Pasal 52 ayat (3), sedangkan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan Pasal 16 ayat (12), Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) dan Pasal 52 ayat (3), menimbulkan hak bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Perlu diketahui bahwa selama akta notaris belum ada putusan hakim yang menyatakan akta tersebut dibatalkan, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik sebagaimana mestinya dan apabila telah terdapat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa akta tersebut dibatalkan, maka akta tersebut tetap mengikat para pihak sebagaimana berlakunya perjanjian. akibat dari dibatalkannya akta notaris hanya terletak pada kekuatan hukumnya saja, yang semula mempunyai pembuktian sempurna menjadi akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian di atas, akibat Hukum adanya pembatalan akta sebagai berikut :

1. Kekuatan Hukum akta notaris terdegrasi menjadi kekuatan akta di bawah tangan, diketahui sebelumnya akta notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dalam lingkup hukum perdata. Apabila akta tersebut batal demi hukum maka segala bentuk perbuatan dalam akta tersebut kembali seperti semula, artinya suatu perbuatan dalam akta tersebut dianggap tidak pernah ada.
2. Apabila timbul suatu kerugian, maka notaris memiliki tanggung jawab untuk membayar ganti kerugian, biaya, sekaligus bunga. Hal tersebut sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 65 UUJN.
3. Apabila dalam perbuatan notaris terdapat unsur pidana yang dapat dibuktikan, maka terdapat tanggung jawab pidana bagi notaris.
4. Apabila terbukti dalam menjalankan jabatan tersebut ada pelanggaran-pelanggaran UUJN maupun kode etik yang dilakukan notaris, maka selain sanksi perdata dan pidana, terdapat pula sanksi administratif.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Maksudnya, dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang

baik disengaja atau tidak oleh Notaris (Mamminanga, 2008). Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*) (Nico, 2003). Demikian pula dengan kesalahan notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, kadangkala disebabkan oleh kekurangan pengetahuan notaris terhadap persoalan yang dimintakan oleh penghadap baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya (Thamrin, 2011).

#### 4. KESIMPULAN

Pembatalan akta notaris dapat dilakukan oleh hakim karena terdapat unsur-unsur dalam syarat sah perjanjian yang tidak dipenuhi secara kumulatif, baik itu syarat subjektif dan atau syarat objektif, sehingga hakim dapat melakukan pembatalan akta tersebut dalam bentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila pasca pembatalan akta tersebut timbul sebuah kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti kerugian, biaya, serta bunga secara perdata dan apabila notaris terbukti melanggar ketentuan pidana, maka akta tersebut dapat dibatalkan dan notaris dapat dikenakan sanksi pidana dan sanksi administratif dalam lingkup UUJN dan Kode Etik Notaris sesuai kadar pelanggaran yang ia lakukan.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung : Refika Aditama
- Adjie, Habib. (2021). *Penerapan Pasal 38 UUJN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Yogyakarta : Bintang Pustaka Madani
- Erawati, Elly dan Budiono, Herlien. (2010). *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta : Nasional Legal Reform Program Jakarta
- Livingstone Mala, B. 2017. "Aspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Uu No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. V No. 1
- Mamminanga, Andi. (2008). *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta*
- Nico, 2003. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta : Center for Documentation and Studies of Business Law
- Thamrin, Husni. (2011). *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo