

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS
PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

RIZKI AMALIA
NPM: 1820020019



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **RIZKI AMALIA**
NPM : **1820020019**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG
MEMBATALKAN AKTA ATAS PERMINTAAN
PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JABATAN
NOTARIS**

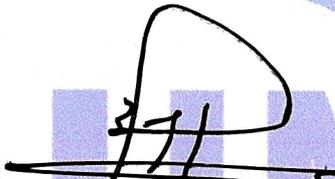
Pengesahan Tesis

Medan, 26 Februari 2021

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum


Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi
Kenotariatan


Dr. Syaiful Bahri, M.AP


Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS
PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS**

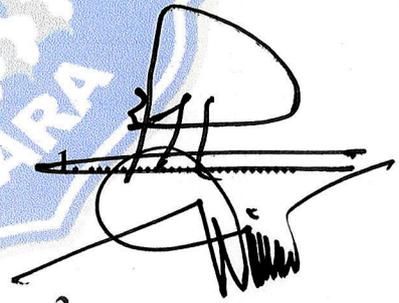
RIZKI AMALIA
NPM : 1820020019

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyanggah Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Jumat, 26 Februari 2021”

Panitia Penguji

1. **Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum**
Ketua



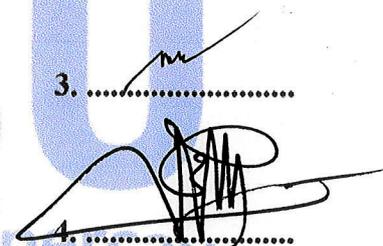
2. **Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum**
Sekretaris

2.

3. **Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.**
Anggota

3.

4. **Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.Hum**
Anggota



4.

5. **Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum**
Anggota

5.



PERNYATAAN

TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Akuntansi Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 26 Februari 2021

Penulis



RIZKI AMALIA

NPM : 1820020019

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

RIZKI AMALIA
NPM: 1820020019

Notaris sebagai salah satu profesi hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Kesalahan dan kelalaian Notaris menyebabkan pembatalan akta Notaris disebabkan oleh kesalahan dan kelalaian penghadap yang mengikatkan diri dalam akta Notaris itu, kesalahan dan kelalaian kedua belah pihak maupun salah satu pihak mengakibatkan adanya atau timbulnya gugatan atau tuntutan dari salah satu penghadap terhadap akta. Hal ini dapat dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 657/Pid.B/2015/PN Kis. Permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimana prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, bagaimana akibat hukum terhadap Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, bagaimana bentuk penyelesaian tanggungjawab hukum terhadap Notaris yang mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisis bentuk penyelesaian tanggungjawab hukum terhadap Notaris yang mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Teknik penumpukan data diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) berupa studi dokumen. Analisis data menggunakan analisis kualitatif, selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif. Alasan yuridis untuk menyatakan batal demi hukum suatu akta Notaris adalah jika akta Notaris tidak memenuhi persyaratan objektif dan subjektif dalam suatu perjanjian. Akibat hukum pembatalan akta Notaris yaitu berubahnya status dan kekuatan pembuktian suatu akta Notaris sebagai akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan meliputi pertanggungjawaban perdata, pidana dan administrasi.

Penelitian ini menyarankan agar Hakim harus membuat keputusan yang bijaksana dan seadil-adilnya dalam menangani setiap perkara, terutama yang berkaitan dengan akta Notaris. Setiap akta yang dibuat Notaris harus memenuhi persyaratan materil dan formil. Notaris harus siap dan bertanggungjawab terhadap setiap produk akta yang dibuatnya, baik secara perdata, pidana dan administrasi.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Notaris, Pembatalan Akta.

ABSTRACT

RESPONSIBILITY OF NOTARIES WHO CANCEL THE DEED AT THE REQUEST OF THE SELLER UNITARY IN THE PERSPECTIVE OF THE NOTARY POSITION LAW

RIZKI AMALIA
NPM: 1820020019

Notary as one of the legal professions which part of its authority is to issue a document in the form of a deed with the power as an authentic deed. Errors and omissions of the Notary cause the cancellation of the Notary deed due to the errors and omissions of the appearers who bind themselves in the Notary deed, the errors and omissions of both parties and one of the parties resulted in the existence or emergence of a lawsuit or claim from one of the parties against the deed. This can be observed in the Decision of the Kisaran District Court Number 657/Pid.B/2015/PN Kis. The problems raised in this thesis are how the Notary procedure in issuing unilateral deed cancellation, what are the legal consequences for the Notary in issuing unilateral deed cancellation, what is the form of settlement of legal responsibility to the Notary who issues unilateral deed cancellation. The purpose of this study is to find out and analyze the procedure of a Notary in issuing a unilateral deed cancellation, to find out and analyze the legal consequences of a Notary in issuing a unilateral deed cancellation, to find out and analyze the form of settlement of legal responsibility against a Notary who issues a unilateral deed cancellation.

This research is descriptive analysis, the type of research used is normative legal research (normative juridical). The data collection technique was obtained by means of library research in the form of document studies. Data analysis uses qualitative analysis, then conclusions are drawn using deductive thinking methods. The juridical reason to declare a notarial deed null and void is if the notary deed does not meet the objective and subjective requirements of an agreement. The legal consequence of the cancellation of a notary deed is the change in the status and strength of proof of a notary deed as an authentic deed to a private deed The Notary's liability for the deed declared null and void by the court includes civil, criminal and administrative liability.

This study suggests that judges must make wise and fair decisions in handling every case, especially those related to notary deeds. Every deed made by a Notary must meet material and formal requirements. Notaries must be ready and responsible for every deed product they make, both civil, criminal and administrative.

Keywords: Legal Consequences, Notary, Deed Cancellation.

KATA PENGANTAR



Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah *Subhana Wa Ta'ala*, karena dengan rahmat serta taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”

Penulis sangat berharap Tesis ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan bagi kita semua. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini, penulis sangat banyak memperoleh bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada ;

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Wakil Rektor I, Bapak Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum, Wakil Rektor II, Bapak Akrim, S.Pd.I., M.Pd. dan Wakil Rektor III, Bapak Dr. Rudianto, S.Sos., M.Si. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Direktur Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Syaiful Bahri M.AP.

3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Bapak Dr. Adi Mansar S.H M.Hum dan Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Bapak M. Syukran Yamin Lubis S.H, M.Kn.
4. Bapak Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing I dan Bapak Bapak Dr. Adi Mansar S.H M.Hum selaku Pembimbing II yang telah meluangkan begitu banyak waktunya dengan tulus dan ikhlas serta memberi masukan, saran dan kritikan yang sangat berarti dalam membimbing pembuatan Tesis ini.
5. Bapak dan Ibu dosen, seluruh staf pengajar dan karyawan di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang begitu banyak memberikan ilmu, arahan dan informasi kepada penulis.
6. Teman-teman seperjuangan M.Kn UMSU yang selama dua tahun ini berjuang dalam menimba ilmu serta belajar bersama di kampus tercinta ini. Terima kasih untuk semua kenangan dan pengalaman indah bersama kalian semua.
7. Suamiku tersayang, orang tuaku dan saudaraku yang tercinta yang slalu mendukung dan membantuku.

Besar harapan semoga semua bantuan dan kebaikan kepada penulis mendapat balasan dan rahmat dari Allah SWT berupa limpahan kesehatan, rezeki, kebaikan dan kemudahan dalam menjalani kehidupan yang fanah ini. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa di dalam Tesis ini terdapat begitu banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, Penulis berharap adanya kritik, saran dan ulasan demi perbaikan Tesis ini di masa yang akan

datang, mengingat tidak ada sesuatu yang sempurna tanpa adanya saran yang membangun.

Semoga penulisan ini dapat dipahami oleh siapapun yang membacanya. Sekiranya Tesis yang telah disusun ini dapat berguna bagi penulis sendiri maupun orang-orang yang membacanya. Sebelumnya penulis memohon maaf apabila terdapat kata-kata dan hal-hal yang kurang berkenan lainnya dalam penulisan ini.

Medan, Februari 2021
Penulis

RIZKI AMALIA
NPM : 1820020019

DAFTAR ISI

	Hal
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
1. Manfaat Teoritis	17
2. Manfaat Praktis	17
E. Keaslian Penelitian.....	18
F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual.....	19
G. Metode Penelitian.....	40
1. Sifat dan Jenis Penelitian	40
2. Sumber dan Jenis Data Penelitian	42
3. Teknik Pengumpulan Data.....	43
4. Alat Pengumpulan Data	43
5. Analisis Data	43
BAB II PROSEDUR NOTARIS DALAM MENGELUARKAN PEMBATALAN AKTA SECARA SEPIHAK BERDASARKAN PERMINTAAN PIHAK PENJUAL	45
A. Faktor – Faktor Yang Dapat Menyebabkan Suatu Akta Notaris Dibatalkan	45
B. Alasan Pembatalan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris	49
C. Prosedur Notaris Dalam Mengeluarkan Pembatalan Akta	58

BAB III	AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS	63
	A. Akibat Hukum.....	63
	B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Terhadap Para Pihak.....	69
	C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Terhadap Notaris	78
BAB IV	PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS.....	86
	A. Pertanggungjawab Hukum Notaris Dalam Pembatalan Akta.....	86
	B. Pertanggungjawab Terhadap Kerugian Material Yang Ditimbulkan.....	98
	C. Kedudukan Akta Yang Telah Dibatalkan Oleh Notaris Berdasarkan Permintaan Sepihak.....	103
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	115
	A. Kesimpulan	115
	B. Saran.....	116
	DAFTAR PUSTAKA	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 menentukan secara tegas dalam Pasal 1 ayat (3), bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum.¹ Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Hukum menyesuaikan kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat dengan sebaik-baiknya berusaha mencari keseimbangan antara memberi kebebasan individu. Mengingat bahwa masyarakat itu terdiri dari individu-individu yang menyebabkan terjadinya interaksi, maka akan selalu terjadi konflik atau ketegangan antara kepentingan perorangan dan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat. Hukum berusaha menampung ketegangan atau konflik ini sebaik-baiknya.²

Adanya penerapan hukum pidana yang dipandang tebang pilih oleh aparat penegak hukum sampai dengan proses peradilan yang dianggap banyak mengalami intervensi sehingga menghasilkan putusan yang tidak sesuai baik dengan peraturan perundang-undangan maupun dengan rasa keadilan masyarakat.³ Kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, sehingga setiap elemen dalam

¹ Republik Indonesia, Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

² M. Hamdan, *Alasan Penghapusan Pidana (Teori dan Studi Kasus)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm. 1

³ *Ibid.*,

masyarakat yang berhubungan baik langsung ataupun tidak langsung dengan pelaksanaan dan penegakan hukum haruslah memiliki parameter yang sama yaitu tercapainya kepastian hukum. Salah satu kebutuhan masyarakat dalam kepastian hukum dalam kehidupan sehari-hari ialah kebutuhan akan produk hukum yaitu akta Notaris.

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.⁴

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan landasan notaris untuk memberikan pelayanan pada masyarakat (selanjutnya disebut UUJN). Menurut Pasal 1 ayat (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁵

Ketentuan Pasal 1267 Kuh Perdata menerangkan bahwa Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan

⁴ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Rajawali, 1982, hlm. 41

⁵ R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 77.

membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga dan Pasal 1266 KUH Perdata Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban utama membuat akta-akta otentik.⁶

Notaris selaku pejabat umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya dalam tulisan ini disebut sebagai UUNJN) menyebutkan bahwa notaris dapat membuat akta otentik, sebagaimana diatur bahwa diberi kewenangan kepada Notaris dalam tujuan membuat akta otentik yang memuat semua perbuatan, penetapan dan perjanjian yang oleh peraturan perundang-undangan dan atau berdasarkan kesepakatan oleh yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta otentik, terjaminnya kepastian tanggal pada pembuatan akta, memberikan salinan dan kutipan akta, menyimpan akta dan semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) menentukan bahwa suatu “akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, di buat oleh atau di hadapan

⁶ R. Soegondo Notodisoerjono, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993, hlm. 8.

⁷ Republik Indonesia, Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004.

pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”⁸

Pasal 16 huruf a UUJN menentukan bahwa Notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Di samping itu, Notaris sebagai pejabat umum harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berpikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum yang fenomena sosial yang muncul sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat. Keberanian yang dimaksud di sini adalah keberanian untuk melakukan perbuatan hukum yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui akta yang dibuatnya dan menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, moral dan etika.⁹

Pemberian pelayanan dan jasa hukum yang melatar belakangi hubungan antara Notaris dan masyarakat ini dapat dilihat sebagai salah satu upaya yang dilakukan untuk memberikan pelayanan hukum sekaligus juga sebagai proses transformasi pengetahuan hukum kepada masyarakat agar masyarakat dapat bertindak sesuai dengan aturan hukum dan demi tegaknya aturan hukum itu sendiri, dengan begitu secara implisit Notaris pun sebenarnya telah ikut berperan serta dalam membantu membudayakan dan memberikan pelayanan hukum dalam kehidupan masyarakat sebagai unsur terpenting dalam penegakan hukum, meskipun kebenaran dan keadilan yang hakiki sulit untuk dicapai, namun sebagai negara hukum yang berdaulat upaya untuk menjadikan hukum sebagai panglima

⁸ Republik Indonesia, Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁹ Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*, dalam Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, hlm. 25.

harus terus menerus diupayakan bersama oleh setiap kalangan, khususnya profesi hukum.¹⁰

Akta notaris dapat digolongkan menjadi:¹¹

1. Akta yang dibuat oleh Notaris karena kewenangannya sebagai pejabat (*ambtenaar*) yang berisi keterangan dari notaris tentang hal-hal yang dilihatnya/disaksikannya atau hal-hal yang diketahuinya berdasarkan keterangan dan alat bukti yang ada, sehingga notaris dapat membuat penetapan-penetapan berdasarkan aturan hukum, misalnya: akta keterangan waris atau akta penetapan waris, akta yang demikian disebut *ambtelijk acte*/ akta pejabat.
2. Akta yang dibuat oleh seseorang atau para pihak di hadapan notaris, akta yang demikian ini disebut *partij acte* atau akta partai, misalnya: akta pernyataan kesaksian, akta pernyataan hal yang sebenarnya, akta perjanjian sewa menyewa, akta perjanjian pemborongan, akta perjanjian kawin, dan lain-lain yang sifatnya adalah keterangan dari penghadap yang ingin dirumuskan dalam bentuk akta notaris atau perjanjian/ kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang dimintakan untuk dirumuskan menjadi sebuah akta notaris.

Sebagai pejabat umum yang bertugas melayani kepentingan umum, Notaris dimungkinkan melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas

¹⁰ Ghazi Leomuwaq, *Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Media Hukum Dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya, hlm.102.

¹¹ Mustofa, *Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 KUHPdata*, Makalah ini disampaikan pada Seminar Revitalisasi Organisasi “Dari Kita, Oleh Kita, Untuk Kita”, Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Bantul, di Hotel Ros InnBantul, 21 Desember 2016, hlm. 2-3.

jabatannya. Sebagai satu contoh, adanya Notaris yang tidak lagi membaca aktanya sehingga akta itu menjadi akta di bawah tangan. Di dalam akta ia menulis bahwa akta itu “telah dibacakan oleh saya, Notaris, padahal ia tidak membacanya. Ia berbohong dan dengan itu membuat pemalsuan akta. Apalagi banyak Notaris membiarkan para penghadap menandatangani akta di hadapan asistennya, sehingga keterangan Notaris itu ”telah berhadapan dengan para penghadap” perlu diragukan pula. Bahwa dengan tidak membaca akta dan tidak melihat siapa yang menandatangani akta, Notaris yang berbuat demikian menurunkan martabat pekerjaan dan jabatannya yang mulia itu.¹²

Notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya. Untuk itu notaris dituntut untuk selalu teliti dan berhati - hati dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila seorang notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta maka dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadapnya. Sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang telah dibuat oleh notaris tersebut. Dimana di atur dalam KUH Perdata Pasal 1869 bahwa jika pihak yang membuat akta tidak berwenang atau akta tersebut mengandung cacat dalam bentuknya atau tidak cakupnya pejabat umum yang membuat akta maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Keabsahan akta yang dibuat dihadapan Notaris dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tetapi di dalam pergaulan masyarakat tidak jarang terjadi pelanggaran hukum

¹² Purwaningsih, “Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya”, *Mimbar Hukum*, Volume 27, Nomor 1, Februari 2015, hlm. 15.

yaitu ketika notaris lalai dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta yang berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Klien notaris yang menderita kerugian akibat akta yang batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggungjawaban notaris yang membuat akta tersebut didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Dalam hal ini akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.¹³ Akta notaris sebagai sebuah akta autentik memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan oleh atau Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga jika terjadi permasalahan akta Notaris dapat menjadi pedoman oleh para pihak.¹⁴ Pada hakikatnya para penegak hukum (hakim, jaksa, Notaris, dan polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan dengan itikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi terhormat dan luhur (*officium nobile*).¹⁵ Oleh karena mulia dan terhormat, profesional hukum sudah semestinya merasakan profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidupnya untuk

¹³ Suharjono, "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum," *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123* (Juli – September 1995), hlm.128.

¹⁴ Habib Adjie. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 18.

¹⁵ Susilo Yuwono, *Penyelesaian Perkara Pidana berdasarkan KUHAP (Sistem dan Prosedur)*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 4.

melayani sesama di bidang hukum.¹⁶ Begitu juga dengan profesi notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik 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.¹⁷

Membuat akta otentik, Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat akta dalam bentuk Minuta Akta. Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jabatan Notaris, Minuta Akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris, yang disimpan bagian dari Protokol Notaris. Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Akta notaries adalah akta autentik merupakan alat bukti yang terkuat dan terpenuh, artinya hal-hal yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.¹⁸ Suatu akta autentik, mempunyai kekuatan nilai pembuktian lahiriah untuk membuktikan keabsahannya, dengan demikian asalkan syarat autentik sudah terpenuhi sesuai hukum maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya, yang dapat membuktikan bahwa akta yang menjadi objek gugatan

¹⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1990), hlm. 145.

¹⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995), hlm. 4.

¹⁸ Nelly Juwita, *Kesalahan Ketik Dalam Minuta Akta Notaris Yang Salinannya Telah Dikeluarkan*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya. 2013. Vol.2 No.2.

tersebut bukanlah akta autentik notaris.¹⁹ Kewenangan membuat akta autentik ini merupakan permintaan para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Atas dasar kewenangan tersebut, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional.

Dalam praktik kenotariatan, bisa terjadi seorang notaris melakukan kesalahan ketik dalam aktanya. Adapun yang dimaksud kesalahan ketik itu adalah kesalahan yang dilakukan dalam pengetikan akta notaris, yang terjadi bukan karena kesengajaan, tetapi karena kelalaian atau ketidakhati-hatian notaris semata-mata, sehingga hal yang tertulis di dalam akta notaris tidak sesuai dengan yang sebenarnya ingin dituangkan dalam akta tersebut. Selain itu, kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan kewajibannya, namun ada salah satu kewajiban Notaris yang tertera dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN bahwa Notaris wajib mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta akta. Salinan akta merupakan turunan dari minuta akta, lebih lengkapnya mengenai pengertian salinan akta diatur dalam Pasal 1 angka 9 UUJN, “salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.” Pembuatan salinan akta harus berpedoman terhadap minuta aktanya. Minuta akta ini wajib disimpan oleh Notaris, diberi nomor bulan dan dimasukkan ke dalam buku daftar akta notaris repertorium serta diberi nomor

¹⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm.72-74.

repertorium.²⁰ Namun, terhadap minuta akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali, Notaris tidak diwajibkan untuk menyimpannya.

Pasal 16 angka 1 huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib membuat akta dalam bentuk minuta akta sebagai bagian dari Protokol Notaris. Dalam Pasal 16 angka 1 huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa kewajiban dalam menyimpan minuta akta sebagai bagian dari Protokol Notaris dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalagunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya.²¹

Apabila akibat kelalaian atau kesalahan Notaris dalam membuat akta dapat dibuktikan, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara pidana, perdata, UUJN maupun Kode Etik Notaris. Sikap kewaspadaan dan kehati-hatian sangat dituntut dari seorang Notaris. Namun demikian, dalam prakteknya tidak sedikit Notaris yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya dinyatakan batal oleh putusan pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatan aktanya.

²⁰ Cut Era Fitriyani. "The Responsibility of Notary Towards Keeping The Minutes of Legal Documentary as a Part of Notary Protocol". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Nomor 8 Tahun XIV Desember, hlm. 336.

²¹ Mohamat Riza Kuswanto. "Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia". *Jurnal Repertorium*. Volume IV Nomor 2 Juli Desember 201, hlm. 64.

Seharusnya notaris dalam melaksanakan tugasnya lebih cermat, objektif dan benar serta selalu mengingatkan sumpah jabatan dan etika profesinya, selalu bertindak sesuai dengan keluhuran profesinya yang merupakan jabatan terhormat dan jabatan kepercayaan serta sebagai profesi yang mandiri harus dilaksanakan dengan penuh rasa tanggung jawab. Pengenaan sanksi terhadap Notaris bergantung pada besarnya kesalahan yang dibuat Notaris. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris, misalnya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 44 ayat (5) UUJN yang berakibat akta yang dibuat oleh Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akibat lainnya adalah Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk membayar biaya ganti kerugian kepada yang berkepentingan.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya Partij Acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam

aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa Notaris/PPAT membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.²² Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain. Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.²³ Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang

²² Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1), 2008, hlm.52.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126

dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas, dalam tesis ini akan dibahas mengenai bagaimana dan apa saja Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, karena beberapa permasalahan yang timbul terkait akta-akta yang dibatalkan, bisa disebabkan kelalaian dan kesalahan dari Notaris/PPAT maupun para pihak yang membuat akta tersebut, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan tugas jabatannya juga telah diatur di dalam Undang-Undang dan Kode Etik masih melakukan perbuatan yang melawan atau melanggar hukum. Hal ini dapat dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 657/Pid.B/2015/PN Kis.

Kasus ini bermula ketika Masril (pada saat itu berkedudukan sebagai Terdakwa) pada tanggal 25 Mei 2012 sekira pukul 11.00 WIB dan pada tanggal 13 Agustus 2012 bertempat di rumah atau doormernya di Jalian Lintas Sumatera Dusun III Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara, melakukan penipuan kepada Alfian (pada saat itu berkedudukan sebagai Saksi) dengan sebelumnya Alfian telah menyerahkan uang sebesar Rp.221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) kepada Masril yang bertindak sebagai perantara jual beli tanah, untuk membeli tanah yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Dusun III Desa Tanah Merah Kecamatan Air putih Kabupaten Batubara. Namun, surat-surat tanah tersebut dibuat atas nama Masril dan istrinya bukan atas

nama Alfian, sehingga akibat perbuatan Masril maka Alfian mengalami kerugian sebesar Rp.221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta rupiah).

Adapun surat-surat dan akta yang menjadi permasalahan antara Masril dan Alfian adalah Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07, tanggal 04 September 2012 dan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 16, tanggal 05 September 2012 yang dibuat oleh RIFA IDA HAFNI selaku Notaris di Kabupaten Batubara, dimana Masril adalah klien Rifa Ida Hafni yang sudah sering berurusan dan saling kenal dalam artian antara para pihak sudah saling percaya.

Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07 tanggal 04 September 2012 yang melepaskan hak/penjual adalah Chairiah (pada saat itu berkedudukan sebagai Saksi) dan pembelinya adalah Masril yang dilengkapi surat keterangan ahli waris Abdul Manan dan Asmah yang dibuat oleh Kepala Desa Tanah Merah dan diketahui oleh Camat Air Putih, surat persetujuan untuk menjual dari Chairani dan Nurhayati kepada Chairiah, surat asli tanah Surat Keterangan Tanah Nomor: 79/3- 1977 tanggal 26 Oktober 1977 dan akte jual beli nomor: 79/3-AP/1977 tanggal 26 Oktober 1977, KTP dan Kartu Keluarga Chairani, KTP dan Kartu Keluarga Chairiah, KTP dan Kartu Keluarga Nurhayati.

Setelah terbitnya Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 07 tanggal 04 September 2012, Masril datang bersama Alfian ke Kantor Notaris RIFA IDA HAFNI, kemudian Masril mengatakan kepada Rifa Ida Hafni tersebut supaya membuat peralihan hak dari Masril kepada Alfian dimana Masril sebagai penjual dan Alfian sebagai pembeli. Selanjutnya dibuatlah akta yang dimaksud

yakni Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012 penjualnya adalah Masril dan Harisah serta pembelinya adalah Alfian dan yang dilengkapi berupa KTP Masril, KTP Harisah dan Kartu Keluarga Masril, KTP dan Kartu Keluarga Alfian, surat tanah aslinya sesuai dengan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 07 tanggal 04 September 2012.

Penerbitan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012, salinan akta telah diberikan kepada Alfian, namun pada saat itu minuta akta belum ditandatangani oleh Masril dikarenakan para pihak sudah sepakat untuk menandatangani minuta akta pada tanggal 07 September 2012. Oleh karena Notaris tersebut percaya kepada kedua belah pihak karena sepakat, maka Notaris menyerahkan salinan akta tersebut tanpa ditandatangani minuta aktanya. Setelah salinan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012 telah terbit, Masril datang ke kantor Notaris dengan mengatakan dan meminta pembatalan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012 dengan alasan karena masih ada kekurangan pembayaran atas tanah tersebut yang belum dibayarkan oleh Alfian. Namun, Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012 telah berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan untuk kepengurusan sertifikat, Bahwa Notaris RIFA IDA HAFNI, SH, SPN ada mengeluarkan pembatalan Salinan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012 dengan maksud agar mendamaikan dengan Masril dengan saksi Alfian.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan merupakan tolak ukur dari pelaksanaan penelitian. Dengan adanya rumusan masalah maka akan dapat ditelaah secara maksimal ruang lingkup penelitian. Sehingga tidak mengarah pada pembahasan hal yang di luar masalah.

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana prosedur membatalkan akta yang dibuat dihadapan Notaris?
- b. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta atas permintaan penjual secara sepihak?
- c. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam membatalkan akta atas permintaan penjual secara sepihak?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pembatalan akta yang dibuat dihadapan Notaris.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembatalan akta atas permintaan penjual secara sepihak.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam membatalkan akta atas permintaan penjual secara sepihak.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Notaris

Dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam kajian hukum keperdataan tentang tanggung jawab seorang notaris dalam mengeluarkan salinan dan pembatalan akta.

Pemerintah/ Badan Pengawas Notaris Daerah dan Pusat

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi pemerintah dan pihak-pihak terkait lainnya agar dapat mengontrol notaris, khususnya bagi notaris yang bersangkutan di dalam menjalankan jabatannya.

Mahasiswa Kenotariatan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi mahasiswa kenotariatan yang nantinya akan memangku jabatan sebagai seorang Notaris, agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya lebih bertanggung jawab dan jujur serta memegang teguh pada peraturan yang berlaku.

2. Secara praktis

Sebagai sumbangan pemikiran bagi kepentingan dalam masyarakat ataupun ahli hukum untuk merumuskan suatu masalah yang timbul dari pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Notaris. Dan mampu memberikan masukan dan arahan terhadap pembangunan sumber daya manusia dalam pengawasan terhadap Notaris.

E. Keaslian Penelitian

Peneliti telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan “Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris” sebagai bentuk untuk menjaga orisinalitas dari penulisan ini. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tesis, Lidya Christina Wardhani, S.H, NPM 15921021, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Tahun 2017 judul Penelitian (Tanggung Jawab Notaris/PPAT Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan).

Perumusan Masalah

- a. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan?

2. Tesis, RIAD LADIKA GUTAN, S.H., NPM 15921067, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2017 judul Penelitian “ Tanggung Jawab Notaris Atas Pelanggaran Kode Etik Dalam Pembuatan Akta Autentik” (Studi Kasus Putusan MPW Nomor W29/T.Pem/Not 03/2010/MPW Notaris Provinsi Banten).

Perumusan Masalah

- a. Apa tanggung jawab Notaris atas pelanggaran kode etik dalam pembuatan akta autentik?

- b. Apa implikasi hukum atas pelanggaran Notaris terhadap akta autentik?
- c. Apa dasar pertimbangan Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Banten dalam menjatuhkan sanksi?

Penelitian belum pernah dilakukan/dipublikasikan dengan topik, judul dan permasalahan yang sama. Jikapun ada topik dan judul yang sama, namun perumusan masalah yang diangkat berbeda, maka penelitian ini asli karya ilmiah penulis sendiri. Penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keaslian dan kebenarannya secara ilmiah.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konsepsional

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.²⁴

Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.²⁵

Setiap penelitian memerlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.²⁶ Dalam penelitian suatu permasalahan hukum, dikatakan relevan apabila pembahasan dikaji

²⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

²⁵ Lexy J Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, Remaja Rosdakarya, 1990, hlm. 195.

²⁶ M. Solly Lubis, *Loc., Cit.*

menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.²⁷

Pada ilmu hukum, kelangsungan perkembangan suatu ilmu senantiasa tergantung pada metodologi, aktivitas penelitian, imajinasi sosial dan teori.²⁸

Teori adalah menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.²⁹ Oleh karena itu kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:

- a. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan defenisi-defenisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar dari pada hal-hal yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa mendatang.³⁰

²⁷ Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 1986, hlm. 6.

²⁹ JJ. Warisman, Penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, UI Pers, Jakarta, 1996, hlm. 203.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op. .Cit*, hlm.121.

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.³¹ Teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah menggunakan teori Kepastian Hukum, Keadilan, Teori Tanggungjawab dan Teori Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni pandangan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat pada dasarnya merupakan kesepakatan anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.³²

Beranjak dari hal tersebut, berikut peneliti akan mengemukakan beberapa teori yang berkaitan dengan tema penelitian guna sebagai pisau analisis ini sebagai berikut :

a. Teori Keadilan

Keadilan ideal dalam pandangan Aristoteles adalah semua unsur masyarakat mendapatkan bagian yang sama dari semua benda yang ada di alam. Manusia dalam pandangannya sejajar dan mempunyai hak yang sama atas kepemilikan suatu barang (materi).³³ Sedangkan menurut John Rawls, kebebasan dan kesamaan merupakan unsur yang menjadi bagian inti teori keadilan.

Teori Keadilan Aritoteles Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 35.

³² Setjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya, Bandung, 1991, hlm 45.

³³ Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2016, hlm 124.

keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.³⁴

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya. Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “distributief” dan keadilan “commutatief”. Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut pretasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.³⁵

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh

³⁴ 2L. J. Van Apeldoorn, 1996. “Pengantar Ilmu Hukum”, cetakan kedua puluh enam Pradnya Paramita, , Jakarta. Hal. 11-12

³⁵ Carl Joachim Friedrich Op Cit Hal. 25

jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.³⁶

Teori Keadilan John Rawls Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of Justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan.³⁷ John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “liberal-egalitarian of social justice”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (social institutions). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.³⁸ Secara spesifik, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaannya yang dikenal dengan “posisi asali” (original position) dan “selubung ketidaktahuan” (veil of ignorance).³⁹ Pandangan Rawls memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada perbedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asali” yang bertumpu pada pengertian ekulibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (rationality), kebebasan (freedom), dan persamaan (equality) guna mengatur struktur dasar masyarakat

³⁶ Pan Mohamad Faiz, 2009. “Teori Keadilan John Rawls”, dalam *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, Hal. 135.

³⁷ *Ibid.*, Hal. 139.

³⁸ *Ibid* Hal. 140

³⁹ *Ibid*

(basic structure of society). Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “Justice as fairness”.⁴⁰ Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep “posisi asli” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (equal liberty principle), seperti kebebasan beragama (freedom of religion), kemerdekaan berpolitik (political of liberty), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (freedom of speech and expression), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (difference principle), yang menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (equal opportunity principle). Lebih lanjut John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan

⁴⁰ John Rawls, 2006. “A Theory of Justice, London: Oxford University press”, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, , Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 90.

yang bersifat timbal balik.⁴¹ Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus meposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

Rawls menegaskan bahwa : “Kebebasan dan kesamaan seharusnya tidak dikorbankan demi manfaat sosial atau ekonomi, betapa pun besarnya manfaat yang dapat diperoleh dari sudut itu. Rawls percaya bahwa suatu perlakuan yang sama bagi semua anggota masyarakat yang terakomodasi dalam keadilan formal atau juga disebut keadilan regulatif, sesungguhnya mengandung pengakuan akan kebebasan dan kesamaan bagi semua orang.”⁴²

Selanjutnya menurut Abdul Hamid :

“Rawls menurut Abdul Ghafur Anshari memberikan tempat dan menghargai hak setiap orang untuk menikmati suatu hidup yang layak sebagai manusia, termasuk mereka yang paling tidak beruntung. Menurut Rawls, kekuatan dalam keadilan dalam arti fairness terletak pada tuntutan bahwa ketidaksamaan

⁴¹ Hans Kelsen, 2011. “General Theory of Law and State”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien,, Nusa Media. Bandung. Hal. 7

⁴² *Ibid.*, hlm 125

dibenarkan selama memberikan keuntungan bagi semua pihak sekaligus memberikan prioritas pada kebebasan.”⁴³

Gagasan utama dari teori keadilan adalah menyajikan konsep keadilan yang menggeneralisasikan dan mengangkat teori kontrak sosial yang diungkapkan oleh Jhon Locke ke tingkat abstraksi yang lebih tinggi. Jhon Locke menggunakan kontrak sosial dalam dua fungsi yaitu pertama *Patum Uniones*, perjanjian sosial dimana orang sepakat untuk bersatu dalam suatu masyarakat politik yang mana semua perjanjian tersebut sebagai kebutuhan, diadakan diantara individu yang masuk kedalam atau membentuk masyarakat.

b. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah teori dari Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum. Satu konsep yang berhubungan dengan konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁴⁴

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu

⁴³ *Ibid.*, hlm 126

⁴⁴ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007. hlm. 81.

perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek hukum.⁴⁵

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu. Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini apat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, dan merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif. Sebagai aliran positifisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin

⁴⁵ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positifisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam. Menurut Hans Kelsen:13 “Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari filsafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide. Yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda : yang pertama adalah dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak.” Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.⁴⁶ Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan

⁴⁶ Kahar Masyhur, 1985. “Membina Moral dan Akhlak”, Kalam Mulia, Jakarta. Hal. 68

sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa. Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (law umbrella) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.⁴⁷

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.⁴⁸

⁴⁷ Suhrawardi K. Lubis, 2000. “Etika Profesi Hukum”, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 50.

⁴⁸ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006), hlm 140

Notaris yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan profesinya wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dalam penjatuhan sanksi terhadap Notaris, ada beberapa syarat yang harus terpenuhi, yaitu memenuhi rumusan perbuatan itu dilarang oleh undang-undang, adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut serta perbuatan tersebut harus bersifat melawan hukum, baik formil maupun materiil. Formal dalam arti sudah memenuhi rumusan dalam undang-undang, materiil memenuhi pengujian dengan kode etik dan UUJN. Aspek batasan dalam hal pelanggaran oleh Notaris diukur berdasarkan UUJN. Ancaman sanksi atas pelanggaran oleh Notaris diberikan berdasarkan UUJN agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya, seorang Notaris dituntut untuk dapat bertanggungjawab terhadap diri, klien, dan juga kepada Tuhan Yang Maha Esa.⁴⁹

Tanggung jawab hukum seorang Notaris dalam menjalankan profesinya digolongkan sebagai berikut :

- 1) Tanggung jawab Hukum Perdata yaitu apabila Notaris melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Terhadap kesalahan tersebut telah menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.
- 2) Tanggung jawab Hukum Pidana bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang atau melakukan

⁴⁹ Ahmad Rifa'i. *Supremasi, Volume 8, Nomor 2, September 2018, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 38 Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris. 2018.

kesalahan/perbuatan melawan hukum baik karena sengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pihak lain.⁵⁰

- 3) Tanggung jawab administrasi dan kode etik jabatan Notaris. Tanggung jawab administrasi, perdata dan kode etik Notaris dikenai sanksi yang mengarah pada perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, sedangkan pertanggungjawaban pidana yang dikenai sanksi pidana menasar pada pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi administratif dan sanksi perdata bersifat *reparatoir* atau korektif artinya untuk memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan ataupun oleh Notaris lain. Regresif berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam aturan hukum tertentu, disamping dijatuhi sanksi administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat *comdemnatoir* (punitif) atau menghukum, dalam kaitan ini UUJN tidak mengatur sanksi pidana untuk Notaris yang melanggar UUJN. Jika terjadi hal seperti itu maka terhadap Notaris tunduk kepada tindak pidana umum.⁵¹

Mengingat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya tunduk dan patuh pada UUJN maka apabila melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, Notaris diancam sanksi sebagaimana tertuang dalam UUJN. Sanksi terhadap Notaris dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan

⁵⁰ Lanny Kusumawati, *Tanggung jawab Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2006, hlm. 49.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 123-124.

diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 UUJN. Selain sanksi perdata, juga ditentukan sanksi administrasi yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana ditentukan dalam pasal-pasal dalam UU perubahan atas UUJN.

Selain itu, Notaris juga masih harus menghadapi ancaman sanksi berupa sanksi etika jika Notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik jabatan Notaris, dan bahkan dapat dijatuhi sanksi pidana. Namun demikian, sanksi pidana terhadap Notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatannya, dan tunduk pada ketentuan pidana umum yaitu KUHP, UUJN dan UU perubahan atas UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk Notaris.

Tugas profesi Notaris tidak hanya berhubungan dengan standar profesi dan etika profesi yang keduanya merupakan petunjuk umum saja, melainkan hubungan positif akan berkesempatan besar untuk tampil mengambil alih perannya guna mencegah terjadinya penyimpangan dari tugas profesinya.⁵²

Etika itu hanya berguna bagi manusia yang hidup dalam lingkungan masyarakat. Etika itu bisa berdasarkan agama dan non agama (intuisi manusia). Etika diperlukan karena jiwa raga yang dimiliki oleh manusia di dalam kehidupan

⁵² E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum*, Stora Grafika, 2001, Jakarta, hlm. 19.

suatu kelompok masyarakat perlu adanya keserasian antara sesama anggota kelompok dimaksud.⁵³

Etika mengarahkan atau menghubungkan penggunaan akal budi individual dengan objektivitas untuk menentukan kebenaran atau kesalahan dan tingkah laku seseorang terhadap orang lain.⁵⁴

Seorang pengemban profesi harus dapat memutuskan apa yang harus dilakukannya dalam melaksanakan tindakan pengembangan profesionalnya. Hubungan antara pengemban profesi dan pasien atau kliennya adalah hubungan personal, hubungan antar subjek pendukung nilai, karena itu secara pribadi ia bertanggung jawab atas mutu pelayanan jasa yang di jalankannya. Etika profesi adalah sikap etis sebagai bagian integral dan sikap hidup dalam menjalani kehidupan sebagai pengemban profesi.⁵⁵

Bentuk pertanggungjawaban terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta otentik adalah seorang Notaris dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata berupa sanksi untuk melakukan penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Pertanggungjawaban secara administrasi berupa pemberian sanksi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat sebagai seorang Notaris. Pertanggungjawaban terhadap kode etik profesi Notaris berupa pemberian sanksi teguran, peringatan, pemecatan

⁵³ Rochmat Soemitro, dalam Komar Andasasmita, *Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris, Ikatan Notaris Indonesia daerah Jawa barat*, Bandung, 1994, hlm 253.

⁵⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm.1.

⁵⁵ Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2001, hlm. 91-92.

sementara (*schorsing*), pemecatan (*onzetting*) dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Sedangkan pertanggungjawaban secara pidana seorang dapat berupa pemberian sanksi pidana penjara atau kurungan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Hal-hal tersebut berdasarkan temuan-temuan dalam yurisprudensi mengenai pertanggungjawaban terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Fungsi teori tanggung jawab hukum dalam penulisan tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang tanggung jawab Notaris dalam penandatanganan akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dikeluarkan salinan terlebih dahulu sebelum minuta akta ditandatangani dan melakukan pembatalan akta atas permintaan satu pihak, dengan dasar teori tanggung jawab hukum menjadi pedoman guna menentukan bagaimana kedudukan dan tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya setelah salinan dikeluarkan terlebih dahulu sebelum minuta akta ditandatangani dan melakukan pembatalan akta atas permintaan satu pihak. Maka, selanjutnya bagaimana tanggung jawab yang dibebankan kepada Notaris. Hal inilah yang menjadi peranan teori tanggung jawab hukum untuk menganalisis kasus ini.

c. Teori Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang

dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.⁵⁶ Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:⁵⁷ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa.
- 5) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.⁵⁸

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam

⁵⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 37

⁵⁷ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1999), hlm. 55

⁵⁸ Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristram Moeliono*, Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003, hlm. 25.

bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta otentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.⁵⁹

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

Adanya teori kepastian hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis keotentikan akta yang dibuat Notaris dimana Notaris mengeluarkan salinan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi terlebih dahulu sebelum para pihak menandatangani minuta akta. Atas dasar saling percaya antara para pihak, maka Notaris mengeluarkan salinan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi sedangkan minuta akta belum ditandatangani oleh para pihak. Dan atas akta tersebut notaris kembali mengeluarkan pembatalan salinan akta, Dengan adanya hubungan hukum dan peristiwa hukum tersebut, maka peranan teori

⁵⁹ HabibAdjie 2, *Op.Cit.*, hlm.42.

kepastian hukum sangat digunakan sebagai pisau analisis untuk menganalisis kepastian hukum akta

3. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini penting dirumuskan agar tidak sesat pemahaman lain, diluar maksud yang diinginkan. Konseptual ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping unsur lainnya seperti asas dan standar. Oleh karena itu, kebutuhan untuk membentuk konseptual merupakan salah satu dari hal-hal yang dirasakan penting dalam hukum. Konseptual adalah suatu konstruksi mental yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis.⁶⁰

Dalam bahasa latin, kata *conceptus* (dalam bahasa Belanda, *begrip*) atau pengertian merupakan hal yang dimengerti. Pengertian bukanlah merupakan defenisi yang dalam bahasa lain adalah *defenitio*. Defenisi tersebut berarti perumusan (dalam bahasa Belanda *omschrijving*) yang pada hakekatnya merupakan suatu bentuk ungkapan pengertian disamping aneka bentuk lain yang dikenal didalam epistimologi atau teori ilmu pengetahuan.⁶¹ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konseptual atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.⁶²

Pada bagian ini terlihat dengan jelas bahwa suatu konseptual atau suatu kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis (tinjauan pustaka) yang sering kali masih

⁶⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 48.

⁶¹ Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Roke Sarasni, Yogyakarta, 1996, hlm. 22.

⁶² Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 21.

bersifat abstrak. Namun, suatu kerangka konseptual terkadang dirasakan masih juga abstrak sehingga diperlukan definisi operasional yang akan menjadi pegangan konkrit didalam proses penelitian.⁶³

Pada bagian ini terlihat dengan jelas bahwa suatu konseptual atau suatu kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis (tinjauan pustaka) yang sering kali masih bersifat abstrak. Namun, suatu kerangka konseptual terkadang dirasakan masih juga abstrak sehingga diperlukan definisi operasional yang akan menjadi pegangan konkrit didalam proses penelitian.⁶⁴ Maka konseptual merupakan definisi dari apa yang perlu diamati, konseptual terdiri dari variabel-variabel yang ingin menentukan adanya hubungan empiris.⁶⁵

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁶⁶ Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menggabungkan teori observasi, antar abstrak dengan kenyataan Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.⁶⁷ Penggunaan konsep terhadap istilah yang digunakan terutama dalam judul penelitian, bukanlah untuk keperluan mengkomunikasikannya semata-mata

⁶³ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*, hlm. 30.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Koentjaraningrat, et-al, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Gramedia, Jakarta, 1980, hlm. 21.

⁶⁶ Komaruddin dan Yooke Tjuparmah Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), hlm.122

⁶⁷ Samadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 31.

dengan pihak lain yang menimbulkan salah tafsir, tetapi demi menuntun peneliti sendiri di dalam menangani proses penelitian dimaksud.⁶⁸

Suatu konsep atau kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dari pada kerangka teoritis yang sering kali masih bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang akan dapat pegangan konkrit didalam proses penelitian. Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu antara lain:

1. Tanggung jawab adalah keadaan di mana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat.⁶⁹
2. Notaris pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.⁷⁰
3. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.⁷¹

⁶⁸ Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1989), hlm. 34.

⁶⁹ Dani K., *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Dilengkapi Dengan EYD*, (Surabaya: Putra Harsa, 2002), hlm 302

⁷⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷¹ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

4. Salinan akta adalah adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya."⁷²
5. Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol Notaris⁷³
6. Penandatanganan adalah *nomina* (kata benda) proses, cara, perbuatan menandatangani.⁷⁴

G. Metode Penelitian

1. Sifat Dan Jenis Penelitian

Metode Penelitian bertujuan untuk menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah dan membuktikan asumsi harus didukung oleh fakta-fakta dan hasil penelitian. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁷⁵ Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu

⁷² Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁷³ Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁷⁴ Dani K., *Ibid.*, hal 394

⁷⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011, hlm 1.

permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkatan penelitian ilmiah.

Sunaryati Hartono mendefinisikan bahwa: “Metode penelitian adalah cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran dan teori-teori yang logis analitis (logika), berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus, dan teori-teori suatu ilmu (atau beberapa cabang ilmu) tertentu, untuk menguji kebenaran (atau mengadakan verifikasi) suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa alamiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.⁷⁶

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif.⁷⁷ Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan hukum dengan melihat peraturan-peraturan, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder atau pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yuridis normatif ialah pendekatan masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum yang berupa konsepsi, peraturan perundang-undangan, pandangan, doktrin hukum dan sistem hukum yang berkaitan. Penelitian ini termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan mengenai

⁷⁶ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm.105

⁷⁷ Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998, hlm.11.

“Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”.

2. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan, yaitu.⁷⁸

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian diantaranya adalah Undang- Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 657/Pid.B/2015/PN Kis.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur–literatur, dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal hasil penelitian, artikel-artikel dalam media cetak serta media massa lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- c. Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungan dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini. Bahan hukum tertier, yakni

⁷⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 39.

bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.⁷⁹

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengadakan studi dokumen yaitu dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi literatur yang berkaitan dengan permasalahan Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).⁸⁰ Selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat

⁷⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 114.

⁸⁰ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.53.

umum menuju hal yang bersifat khusus.⁸¹ Penelitian kualitatif berusaha mengungkap realitas atau kebenaran dibalik gejala yang terekam secara inderawi dalam paradigma interpretatif. Analisis data sangat diperlukan dalam suatu penelitian, hal ini berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Kadang-kadang penelitian ini disebut sebagai penelitian kualitatif. Ada beberapa tradisi dalam paradigma ini antara lain etnografi, fenomenologi, grounded theory, dan studi kasus. Sifat penelitian kualitatif peneliti adalah sebagai instrumen kunci di samping instrumen pendukung lainnya seperti pedoman wawancara, panduan observasi, atau alat-alat rekam audio dan video. Penelitian kualitatif pada umumnya bersifat deskriptif dan menggunakan analisis dengan pendekatan induktif untuk menemukan konsep, teori, atau bahkan filosofi yang berbasis pada data (grounded on data). Melalui proses reduksi, data bisa menjadi konsep, dan selanjutnya melalui tahap teoretisasi konsep-konsep tersebut dikelompokkan, diintegrasikan, dan dikomparasikan sehingga menjadi teori. Selanjutnya apabila peneliti ingin menemukan prinsip-prinsip perlu ada upaya abstraksi lebih lanjut sehingga menghasilkan prinsipprinsip/ azas atau filosofi. Laporan penelitian kualitatif secara umum, disusun dalam bentuk narasi yang bersifat kreatif dan mendalam serta menunjukkan ciri-ciri ilmiah.

⁸¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 57.

BAB II

**PROSEDUR NOTARIS DALAM MENGELUARKAN PEMBATALAN
AKTA SECARA SEPIHAK BERSADARKAN PERMINTAAN PIHAK
PENJUAL**

**A. Faktor-Faktor Yang Dapat Menyebabkan Suatu Akta Notaris
Dibatalkan**

Faktor-faktor yang dapat menyebabkan suatu akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum adalah sebagai berikut :⁸²

1. Ketidaccakapan dan Ketidakwenangan Dalam Bertindak.

Secara umum dibedakan antara kewenangan bertindak dan kecakapan bertindak. Sejak seorang anak lahir, malahan anak dalam kandungan dianggap sebagai telah dilahirkan berkedudukan sebagai subjek hukum dan sebab itu pula memiliki kewenangan hukum (Pasal 1 ayat (2) KUHPerdara). Kewenangan bertindak dari subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum dapat dibatasi oleh atau melalui hukum. Setiap orang dianggap cakap melakukan tindakan hukum, tetapi kebebasan ini dibatasi pula oleh daya kerja hukum objektif.

Dikatakan mereka yang tidak mempunyai kecakapan bertindak atau tidak cakap adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum. Bagi mereka yang di bawah umur batasan tertentu dikaitkan dengan ukuran kuantitas, yaitu usia. Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

⁸² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 375.

tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa sebagai penghadap untuk pembuatan akta Notaris harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 tahun.⁸³

Perbedaan antara Pasal 38 dengan PJJN mengenai kerangka akta terutama dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta. Dalam PJJN kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris, dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUPN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Satu perbedaan yang perlu untuk diperhatikan, yaitu mengenai identitas para pihak atau para penghadap. Dalam PJJN identitas para pihak atau para penghadap merupakan bagian dari kepala akta, sedangkan menurut Pasal 38 ayat (2) UUPN, identitas para pihak atau para penghadap bukan bagian dari kepala akta, tapi merupakan bagian dari badan akta (Pasal 38 ayat (3) huruf a), dan dalam PJJN bahwa badan akta memuat isi akta yang sesuai dengan keinginan atau permintaan para pihak atau para penghadap.

Perubahan mengenai pencantuman identitas para pihak atau para penghadap yang semula dalam PJJN yang merupakan bagian dari kepala akta, kemudian dalam Pasal 38 ayat (3) huruf b UUPN identitas para pihak atau para penghadap diubah menjadi bagian dari badan akta menimbulkan kerancuan dalam menentukan isi akta, sehingga muncul penafsiran bahwa identitas para pihak dalam akta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan isi akta.

⁸³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm 368.

Pencantuman identitas para pihak merupakan bagian dari formalitas akta Notaris, bukan bagian dari materi atau isi akta. Dalam hal ini Pasal 38 ayat (2) dan (3) telah mencampuradukkan antara komparasi dan isi akta.⁸⁴

Mereka yang tidak mempunyai kewenangan bertindak atau tidak berwenang adalah orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Notaris (termasuk para saksi) yang dengan perantaraannya telah dibuat akta wasiat dari pewaris tidak boleh menikmati sedikit pun dari apa yang pada mereka dengan wasiat itu telah dihibahkannya (Pasal 907 KUHPerduta). Ini berarti bahwa Notaris tersebut boleh saja mendapat hibah wasiat dari orang lain asal bukan dari klien yang membuat wasiat di hadapannya tersebut.⁸⁵

2. Cacat Dalam Kehendak

KUHPerduta (Pasal 1322-Pasal 1328 KUHPerduta) menetapkan secara limitatif adanya cacat kehendak, yakni kekhilafan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*) dan paksaan (*dwang*).

a. Kekeliruan dan Penipuan

Dikatakan penipuan apabila seseorang dengan sengaja dengan kehendak dan pengetahuan memunculkan kesesatan pada orang lain. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja bilamana suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga suatu informasi keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lain. Di dalam praktik

⁸⁴ Habib Adjie, *Op Cit.* hlm 122-123.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm 140.

penipuan dan kekhilafan menunjukkan perkaitan yang erat, tetapi ada pula sejumlah perbedaan.

b. Ancaman

Ancaman terjadi bilamana seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yakni dengan melawan hukum, mengancam, dan menimbulkan kerugian pada diri orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga. Ancaman tersebut sedemikian menimbulkan ketakutan sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Kehendak betul telah dinyatakan, tetapi kehendak tersebut muncul sebagai akibat adanya ancaman.

c. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan adalah keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Keadaan khusus ini terjadi karena keadaan memaksa/darurat, keadaan kejiwaan tidak normal, atau kurang pengalaman.

3. Bertentangan dengan Undang-Undang

Larangan yang ditetapkan undang-undang berkenaan dengan perjanjian akan berkaitan dengan tiga aspek dari perbuatan hukum yang dimaksud, yakni :

- a. Pelaksanaan dari tindakan hukum.
- b. Substansi dari tindakan hukum.
- c. Maksud dan tujuan tindakan hukum tersebut.

Suatu perjanjian yang dibuat pada saat tidak adanya larangan mengenai perbuatan hukum tersebut, tetapi ternyata di kemudian hari ada ketentuan undang-

undang yang melarangnya, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi menjadi dapat dibatalkan atau mungkin masih dapat dilaksanakan setelah adanya izin tertentu. Penentuan apakah suatu perjanjian adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang adalah pada waktu perjanjian tersebut dibuat.

4. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik

Perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan ketertiban umum jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat, sedangkan perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan kesusilaan baik jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan dari suatu masyarakat.

B. Alasan Pembatalan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris

Kesalahan materil dalam suatu akta yang dibuat Notaris bisanya terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyelundupkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang maka akta yang mempunyai salah satu unsur kesalahan tersebut langsung dapat batal secara hukum.⁸⁶

Dari penjelasan mengenai kesalahan materil diatas dapat disimpulkan kriteria akta Notaris sebagai akta otentik yang memiliki kesalahan materil adalah :

⁸⁶ An Nisa Lubis. *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*. USU Medan. 2016, hlm 19.

1. Adanya Kesalahan Atas Isi Akta Notaris

Kesalahan yang terjadi pada isi akta bisa terjadi apabila para pihak memberikan keterangan yang pada saat pembuatan akta dianggap benar, tetapi setelah itu kemudian ternyata tidak benar.

2. Sebab Cacat Kehendak

Perjanjian yang lahir dari kesepakatan dari bertemunya penawaran dan penerimaan, pada kondisi normal adalah bersesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk oleh adanya unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*). Perjanjian yang proses pembentukannya dipengaruhi adanya unsur cacat kehendak tersebut mempunyai akibat hukum dapat dibatalkan *vernietigbaar*.

3. Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*)

Perbuatan melanggar hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.⁸⁷

Menurut Mudofir Hadi, Dalam praktiknya seorang Notaris dapat saja melakukan kesalahan-kesalahan dalam menjalankan tugasnya. Adapun Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu :

- a. Kesalahan ketik pada salinan Notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli;

⁸⁷ *Ibid.*, hlm 20.

- b. Kesalahan bentuk akta Notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh Notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat;
- c. Kesalahan isi akta Notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari para pihak yang menghadap Notaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.⁸⁸

Kesalahan-kesalahan yang terjadi pada akta-akta yang dibuat oleh Notaris akan dikoreksi oleh hakim pada saat akta Notaris tersebut diajukan ke pengadilan sebagai alat bukti. Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta Notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta Notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Setiap orang harus bertanggung jawab (*aanspraklijk*) atas perbuatannya, oleh karena itu bertanggung jawab dalam pengertian hukum berarti suatu keterikatan. Dengan demikian tanggung jawab hukum (*legal responsibility*) sebagai keterikatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum. Apabila tanggung jawab hukum hanya dibatasi pada hukum perdata saja maka orang hanya terikat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan hukum diantara mereka.⁸⁹ disini yang terikat hanya Notaris dan para pihak dalam konteks pembuatan akta otentik. Notaris mutlak bertanggung jawab terhadap kesalahan-kesalahan yang dibuat olehnya. Terhadap tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan

⁸⁸ Mudofir Hadi, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim, Varia Peradilan* Tahun VI Nomor 72 September, 1991, hlm 142-143.

⁸⁹ Bernadette M.Waluyo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta. 1997, hlm.15.

bunga pada Notaris. Dalam hal suatu akta Notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, Notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi, sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan Notaris namun dalam hal pembatalan akta Notaris oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka Notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik.⁹⁰ Notaris mempunyai tanggung jawab moral serta dapat dituntut untuk memberi ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan karena kelalaian Notaris dalam akta yang dibuatnya.

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut.

Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang/ketentuan yang berlaku disebut batal *non existent*.

Perbedaannya yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

⁹⁰ Didi Santoso, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/PDT/1996)*, Tesis, Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm.53

- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya esensi dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.⁹¹

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa⁹²

Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUHPerdara) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdara). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama

⁹¹ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm 45.

⁹² Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 364.

hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPerdara), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPerdara), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), “gugur” (Pasal 1545 KUHPerdara), dan “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdara).

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.⁹³ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Berkaitan dengan kebatalan atau pembatalan akta notaris, Pasal 84 UUJN telah mengatur tersendiri, yaitu jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Setelah UUJN mengalami perubahan, ketentuan sanksi yang termuat dalam Bab XI UUJN termasuk Pasal 84 UUJN dihapus, karena UUJNP memasukkan sanksi-sanksi dalam pasal-pasal tertentu.

⁹³ J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I,

Penyesuaian pengenaan sanksi yang diterapkan UUJNP pada pasal tertentu antara lain, berupa pernyataan bahwa Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, peringatan lisan/peringatan tertulis, atau tuntutan ganti rugi kepada notaris. Sanksi akta batal demi hukum tidak ditemukan lagi dalam UUJNP.

Untuk menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

1. Ketentuan pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka dikembalikan kepada ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata mengenai akta batal demi hukum.

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

Dalam konstruksi Hukum Kenotariatan, bahwa salah satu tugas jabatan Notaris yaitu “menformulasikan keinginan/tindakan penghadap-penghadap/para penghadap ke dalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku”. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 72 K/Sip/1973, tertanggal 5 September 1973 yaitu “...Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut”

Berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan:

1. Akta Notaris tidak dapat dibatalkan.
2. Fungsi Notaris mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.
3. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal) yang dikemukakan oleh penghadap tersebut.⁹⁴

Dengan demikian bertentangan dengan inti dari akta Notaris, jika akta Notaris yang dibuat atas kehendak para pihak dibatalkan oleh putusan pengadilan, tanpa ada guatan dari para pihak yang tersebut dalam akta untuk membatalkan akta Notaris tersebut. Pembatalan akta Notaris hanya dapat dilakukan oleh para pihak sendiri. Para pihak yang datang untuk menuangkan kesepakatan mereka dengan akta notariil, dalam prakteknya tidak jarang para pihak setelah menandatangani

⁹⁴ Habib Adjie III, op.cit. hal. 22..

akta yang dikehendaki, baik atas kesepakatan para pihak sendiri maupun karena merasa dirugikan oleh pihak lainnya, menghadap kembali ke Notaris dengan maksud hendak membatalkan akta yang bersangkutan. Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

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

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.

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

C. Prosedur Notaris Dalam Mengeluarkan Pembatalan Akta

Akta Notaris pada dasarnya dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktek Notaris disebut akta relaas atau akta berita acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris, dalam praktek Notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris.⁹⁵ Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Pembuatan akta Notaris harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum.

⁹⁵ G.H.S.Lumban Tobing, *Op Cit.* hlm 51.

Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.⁹⁶

Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian merupakan acuan baku yang harus terpenuhi dalam sebuah hubungan perjanjian. Dalam Pasal ini terdapat persyaratan materil dan formil sebuah perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akan ada akibat hukum terhadap suatu perjanjian itu.

Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih;
- b. Cakap dalam bertindak;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Ketentuan dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian

⁹⁶ Habib Adjie, *Op Cit.* hlm 128.

tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. 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.

Akta notariil yang dapat dibatalkan adalah akta pihak yang tidak memenuhi kedua unsur tersebut di atas. Pembatalan akta notariil adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Di sini sebenarnya ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan/dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Menurut Pitlo⁹⁷. Akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan itu dilakukan, sehingga dengan pembatalan itu seakan-akan tidak pernah ada tindakan seperti itu, dan sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.⁹⁸ Berbeda halnya jika pembatalan dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Sepakat pembatalan para pihak (secara intern) tidak dapat memberikan efek seperti itu, sebab sepakat/perjanjian untuk membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat, hanya menjangkau masa yang akan datang saja, artinya untuk

⁹⁷ J. Satrio I, *op. cit.*, h. 174..

⁹⁸ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 29.

selanjutnya perjanjian yang disepakati batalnya itu, tidak akan menimbulkan perikatan-perikatan baru.

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 kesusilaan atau ketertiban umum 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.⁹⁹

Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.¹⁰⁰ Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta Notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka Hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan

⁹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm 203.

¹⁰⁰ Habib Adjie, *Op Cit.* hlm 128.

penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hukum.¹⁰¹

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban Penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.

¹⁰¹ Sjaifurrachman, *Op. Cit.* hlm 192-193.

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS

A. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum. Sehubungan dengan hal itu, Ahmad Ali menggolongkan akibat hukum dalam 3 macam, yaitu sebagai berikut:

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Contohnya; Mencapai usia 21 tahun melahirkan keadaan hukum baru, yaitu dari tidak cakap untuk bertindak menjadi cakap untuk bertindak; Seorang dewasa yang ditaruh di bawah pengampuan karena gila akan melenyapkan kecakapannya untuk bertindak, setelah ditaruh di bawah kuratele.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Contohnya; sejak pembeli barang telah membayar lunas harga barang dan penjual telah menyerahkan dengan tuntas barangnya, maka lenyaplah hubungan hukum jual beli di antara keduanya.
3. Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan. Sedangkan dibidang hukum perdata, dikenal sanksi baik terhadap perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi. Pada perbuatan melawan hukum, sanksinya adalah pemberian ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Dalam UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf b yang mengatur tentang kewajiban Notaris untuk membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Notaris yang tidak mematuhi atau tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, dalam hal ini adalah Notaris yang tidak dapat membuat dan menyimpan minuta aktanya sebagai bagian dari protokol Notaris, sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum.

Contoh perbuatan yang melanggar hukum bagi notaris yang tidak dapat menyimpan minuta aktanya yaitu notaris membuat akta dan mengeluarkan salinan akan tetapi notaris telah lalai menyimpan minuta akta sehingga timbulnya suatu akibat hukum yang mana notaris telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai undang-undang yang berlaku. Menurut Notaris Eddy Prayitna, bahwa salah satu alasan yang mendasari Notaris untuk tidak menyimpan minuta akta sebelum ada pemeriksaan dari Majelis Pengawas Daerah pada saat itu juga adalah karena pemeriksaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah hanyalah sekali dalam setahun, andaikan pemeriksaanya dilakukan setiap bulan, maka setiap minuta akta akan langsung di bendel dan tidak menunggu sampai setahun. Uraian di atas mengindikasikan adanya praktek ketidaktaatan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, ketidaktaatan tersebut salah satunya disebabkan oleh kurangnya pengawawasan dari lembaga yang berwenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Majelis Pengawas Daerah untuk tingkat Kabupaten/Kota, Majelis Pengawas Wilayah untuk tingkat Provinsi, dan Majelis

Pengawas Pusat untuk Nasional. Selanjutnya jika di hubungkan dengan teori pengawasan bahwa pada dasarnya tujuan dari pengawasan adalah untuk mencegah sekecil dan sedini mungkin terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan suatu pekerjaan.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan melanggar hukum tersebut dapat terjadi dalam 2 (dua) hal, yakni:

1. Akibat hukum terhadap Notaris. Akibat hukum yang timbul terhadap Notaris yang tidak menyimpan minuta akta adalah bahwa Notaris tersebut dapat dijatuhi sanksi, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN yakni pemberhentian sementara dari jabatannya sebagai Notaris karena telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Namun dalam hal ini Notaris yang tidak menyimpan minuta akta tersebut telah meninggal dunia maka terhadap sanksi ini tidak lagi dapat dilaksanakan karena merupakan hal yang tidak mungkin sanksi tersebut dijatuhkan kepada pelaku yang telah meninggal dunia.
2. Akibat hukum terhadap akta. Hukum pembuktian mengenal alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis. Surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat bukan akta. Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.

Hal tersebut di atas berlaku terhadap minuta akta yang tidak disimpan oleh Notaris yang sudah purna bakti, sedangkan terhadap tindakan tidak menyimpan minuta akta yang dilakukan oleh Notaris pemberi protokol yang telah meninggal dunia, maka menurut penulis minuta akta tersebut apabila tidak ada yang mau menyimpan untuk sebagai protokol tersebut akan disimpan oleh Majelis Pengawas Daerah. Notaris membantu kehidupan masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis. Berhubungan dengan alat bukti tertulis dapat dilihat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian dengan tulisan harus dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan dibawah tangan. Dapat disimpulkan bahwa akta terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk bebas dan tidak dihadapan pejabat umum, sengaja dibuat oleh para pihak dan nantinya yang dapat membuktikan akta tersebut adalah para pihak sendiri.

Kerugian bagi para pihak yang terdapat dalam akta tersebut, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 84 UUJN para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Di sisi lain, dengan terdegradasinya akta yang di buat oleh para pihak dihadapan Notaris menjadi akta di bawah tangan sebagai akibat dari kelalaian Notaris menurut hemat penulis adalah merupakan salah satu bentuk ketidakadilan penerapan sanksi dalam UUJN.

Agar terjadi keadilan atas ketentuan mengenai sanksi dalam UUJN, maka seharusnya di dalam UUJN ada ketentuan yang mengatur secara tegas bahwa jika Notaris lalai menyimpan minuta akta, maka dapat dijatuhi sanksi berupa

penggantian biaya rugi dan bunga atas kerugian yang diderita oleh para pihak dan pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, Notaris diwajibkan membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris. Dalam hal Notaris tidak menyimpan minuta akta pada saat itu juga setelah dikeluarkan salinan akta, maka hal ini sudah bertentangan dengan ketentuan Pasal tersebut di atas. Notaris dianggap telah melakukan kesalahan dengan tidak mematuhi kewajibannya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b tersebut meliputi kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*). Kesengajaan adalah timbulnya kerugian itu memang dikehendaki atau sekalipun kerugian yang ditimbulkan tidak dikehendaki tetapi tindakan tersebut dikehendaki, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seseorang seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatannya itu dapat menimbulkan kerugian.

Dalam ilmu hukum kesalahan dianggap ada apabila memenuhi salah satu diantara 3 (tiga) syarat sebagai berikut:

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

Dari penjelasan di atas, maka unsur kesengajaan terjadi karena adanya niat dari si pelaku untuk berbuat sesuatu yang dapat mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak lain (korban). Sedangkan dalam unsur kelalaian, pelaku

dalam berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi korban adalah dilakukan tanpa didahului oleh adanya niat. Notaris harus melalui beberapa tahap agar akta tersebut dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Unsur-unsurnya harus selalu dipenuhi untuk menjaga keotentikan akta tersebut.

Apabila dalam pembuatan aktanya itu Notaris dipermasalahkan maka akta tersebut dapat dibuktikan dengan melakukan suatu pembuktian terhadap akta tersebut. Dalam pembuatan akta otentik, apabila Notaris melanggar kewajiban yang tertera dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, tidak membuat minuta akta dan menyimpan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus dapat melakukan pembuktian. Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang untuk dilakukan oleh notaris. Jika larangan ini dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

Dalam hal ini, ada suatu tindakan yang perlu ditegaskan mengenai substansi Pasal 17 huruf b, yaitu meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari berturut-turut tanpa alasan yang sah. Bahwa notaris mempunyai wilayah jabatan satu provinsi (Pasal 18 ayat [2] UUJN) dan mempunyai tempat kedudukan pada satu kota atau kabupaten pada propinsi tersebut (Pasal 18 ayat [1] UUJN). Yang sebenarnya dilarang adalah meninggalkan wilayah jabatannya (provinsi) lebih dari tujuh hari kerja (Habib Adjie, 2008 : 91). Dengan demikian, maka dapat ditafsirkan bahwa notaris tidak dilarang untuk meninggalkan wilayah kedudukan notaris (kota/kabupaten) lebih dari tujuh hari kerja.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Terhadap Para Pihak

Pembatalan atau batalnya suatu perbuatan hukum, ditemukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatalkannya" (Pasal 1449 KUHPerdara), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUHPerdara), "pernyataan batal" (Pasal 1451- 1452 KUHPerdara), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerdara), dan "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerdara). Kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku.

Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebataian adalah batal demi hukum (*vanrechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).¹⁰²

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genusnullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.¹⁰³

Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan

¹⁰² Herlina Budiono, *Kebatalan Di Bidang Kenotariatan*, Makalah Yang Disampaikan Pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia Di Jakarta, Tanggal 25-26 Januari 2006 Dikutip Dari Nita Dyah Ayuningtyas, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Surakarta 2015, hlm 15.

¹⁰³ J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2, Cet. I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 165.

karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.¹⁰⁴ Menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

1. Ketentuan Pasal-Pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam Pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka dikembalikan kepada ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata mengenai akta batal demi hukum.

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

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

¹⁰⁴ R. Subekti., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 22.

gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.¹⁰⁵

Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, Akta Notaris tidak akan pernah dibuat. Kewajiban notaris dalam membingkai keinginan para pihak tersebut dalam bentuk akta haruslah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik.¹⁰⁶ Dalam isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notaris. Notaris hanya berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap agar tindakannya yang ditungkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Terhadap akta Notaris yang bersangkutan jika bagi para pihak dirasakan tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah suatu keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan notaris untuk membatalkan isi atau akta yang bersangkutan. Dalam tatanan hukum kenotariatan yang benar mengenai akta notaris dan notaris, jika terhadap suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak dapat menghadap kembali ke notaris dan membuat pembatalan terhadap akta tersebut. Dengan demikian maka akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi bagi para pihak dan para pihak harus menanggung segala akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

¹⁰⁵ Habib Adjie. *Op. Cit.* hlm 67.

¹⁰⁶ *Ibid.*, hlm 84

Selain itu, jika para pihak ada yang tidak sepakat dengan pembatalan akta tersebut, atau terdapat sengketa terkait dengan pembatalan akta itu, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke pengadilan umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi. Bahwa yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena kesepakatan ataupun melalui putusan pengadilan adalah isi akta. Karena isi akta merupakan kehendak para pihak itu sendiri.

Aspek formal akta notaris merupakan tanggung jawab notaris, yang juga dapat dibatalkan oleh para pihak jika dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan, misalnya salah satu pihak ingin mengingkari tanggal menghadap notaris tidak sebagaimana disebut dalam awalan kata, tetapi tanggal lain yang diyakininya benar berdasarkan bukti yang dimilikinya.

Permasalahan pengingkaran waktu menghadap tersebut dapat saja dilakukan oleh para pihak dengan maksud dan tujuan tertentu, misalnya untuk menghindari kewajiban yang harus ditunaikan oleh yang bersangkutan sebagaimana tersebut dalam akta yang sudah ditandatanganinya.

Menurut ketentuan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktik di lapangan para pihak yang

membuat suatu perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) tersebut. Sebagaimana telah diketahui bahwa ketiadaan pemenuhan syarat subyektif mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain yaitu:

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
2. Menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu.¹⁰⁷

Pembatalan perjanjian di depan Pengadilan tersebut disebabkan pada saat perjanjian itu terjadi, salah satu pihak belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum, disetujuinya perjanjian karena di bawah ancaman atau karena kekhilafan mengenai objek perjanjian. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya mengenai sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang inkraacht van gewijzde dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut. Mengetahui apakah suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan apakah konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut, pertama-tama harus dilihat apakah dahulu dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak.

¹⁰⁷ Muh. Taufiq Amin, Jurnal, *Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar*. Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin, Makassar 2015. hlm 16.

Secara umum, pembatalan perjanjian dapat dikelompokkan berdasarkan kriteria berikut ini. Terdapat berbagai kemungkinan pengaturan tentang pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian, sebagai berikut:

1. Penyebutan alasan pemutusan perjanjian

Seringkali dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutuskan perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi seperti yang disebutkan dalam perjanjian saja.

2. Perjanjian dapat diputus dengan sepakat kedua belah pihak

Kadang-kadang disebutkan dalam perjanjian suatu perjanjian hanya dapat diputus jika disetujui oleh kedua belah pihak. Sebenarnya dalam hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh kedua belah pihak.

3. Penyampingan Pasal 1266 KUHPerdara

Sangat sering dalam perjanjian disebutkan jika ingin memutuskan perjanjian, para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputus langsung oleh para pihak. Dengan ini, Pasal 1266 KUHPerdara harus dengan tegas dikesampingkan berlakunya. Sebab, menurut Pasal 1266 KUHPerdara tersebut, setiap pemutusan perjanjian harus dilakukan lewat pengadilan.

4. Tata cara pemutusan perjanjian

Di samping penentuan pemutusan perjanjian tidak lewat pengadilan, biasanya ditentukan juga prosedur pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Sering ditentukan dalam perjanjian bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah terlebih dahulu diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut. Penulisan kewajiban memberi peringatan seperti ini sejalan dengan prinsip yang dianut oleh KUHPerdara, yaitu dengan *ingebrekestelling*, yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur (Pasal 1238 KUHPerdara), dimana somasi (dengan berbagai perkecualian) pada prinsipnya memang diperlukan untuk dapat memutuskan suatu kontrak.¹⁰⁸

a. Pembatasan terhadap pemutusan perjanjian

Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak yang lainnya dalam perjanjian tersebut berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restribusi yuridis berupa:

b. Wanprestasi Sengaja

Tidak terhadap semua wanprestasi pihak yang dirugikan dapat memutuskan perjanjian tersebut. Melainkan pihak yang dirugikan harus dapat pula

¹⁰⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa Jakarta. 1998, hlm 75

menunjukkan bahwa wanprestasi tersebut merupakan wanprestasi yang sengaja.

c. Hak memutuskan perjanjian belum dikesampingkan

Umumnya diterima dalam teori hukum perjanjian bahwa hak untuk melakukan pemutusan perjanjian karena pihak lainnya telah melakukan wanprestasi tidak berlaku lagi manakala pihak dirugikan tersebut telah mengenyampingkan hak untuk memutuskan perjanjian tersebut.

d. Pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan

Pemutusan perjanjian oleh pihak yang dirugikan karena pihak lain telah melakukan wanprestasi haruslah dilakukan dalam waktu yang pantas (reasonable time). Hal ini untuk memberikan kepastian bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi untuk meneruskan atau tidak wanprestasi yang belum sempat dilaksanakannya. Apabila selama jangka waktu yang wajar terhadap pemutusan perjanjian tidak digunakan untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan, maka ia telah terlambat memutuskan perjanjian atas dasar dia telah menerima atau mentoleransi atas tindakan yang mengandung unsur wanprestasi tersebut, sehingga dia tidak dapat lagi memutuskan perjanjian yang bersangkutan.

e. Wanprestasi disertai dengan unsur kesalahan

Pada prinsipnya KUHPerduta tidak mensyaratkan eksistensi unsur “kesalahan” agar suatu perjanjian dapat diputuskan oleh pihak yang dirugikan atau agar dapat dituntutnya suatu pembayaran ganti rugi. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1266 KUHPerduta yang melibatkan pengadilan

untuk memutuskan perjanjian timbal balik, maka penggunaan diskresi pengadilan untuk memutuskan perjanjian tersebut juga antara lain menggunakan faktor kesalahan pihak pelaku wanprestasi untuk dapat menentukan apakah perjanjian tersebut dapat diputus atau tidak. Dengan demikian, menurut sistem hukum KUHPerdara Indonesia, maka pada prinsipnya asal ada kewajiban yang tidak dilaksanakan, dan kewajiban yang tidak dilaksanakan tersebut cukup material (*material breach*), maka suatu perjanjian sudah dapat diputuskan dan ganti rugi sudah dapat dimintakan.¹⁰⁹

Dalam kasus, Notaris mengetahui Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07 tanggal 04 September 2012 dan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012, dimana ke dua Akta tersebut dibuat dihadapan RIFA IDA HASNI, SH yang mengeluarkannya.

Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07 tanggal 04 September 2012 yang melepaskan Hak/ penjual adalah Saksi Hj. Chairiah dan pembelinya adalah Terdakwa yang dilengkapi surat keterangan ahli waris H. Abdul Manan dan Hj. Asmah yang dibuat oleh Kades Tanah Merah dan diketahui oleh Camat Air Putih, surat persetujuan untuk menjual dari Hj. Chairani dan dr. Hj. Nurhayati kepada saksi Hj . Chairiah, surat ahli tanah SKT Nomor: 79/3-1977 tanggal 26 Oktober 1977 dan akte jual beli nomor: 79/3-AP/1977 tanggal 26 Oktober 1977, KTP dan KK Hj. Chairani, KTP dan KK saksi Hj. Chairiah, KTP dan KK dr. Hj. Nurhayati;

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm 78.

Alasan pembatalan tersebut yang disampaikan Terdakwa karena masih ada kekurangan pembayaran atas tanah tersebut yang belum dibayarkan oleh Alfian, dimana Akta Notaris tersebut berada di Badan Pertanahan Nasional kabupaten Asahan untuk mengurus Sertifikat. Dan Notaris ada mengeluarkan pembatalan salinan Akta Nomor: 16 tanggal 05 September 2012 dengan maksud agar mendamaikan Masril dengan Alfian. Dan Notaris menghubungi Masril dan meng SMS beberapa kali untuk menandatangani minuta akta, akan tetapi Masril tidak pernah membalas SMS Notaris dan tidak mengangkat telepon dari Notaris, seharusnya sebelum minuta akta ditandatangani para pihak, salinan akta tidak boleh keluar; Bahwa Notaris juga telah menjalani sidang kode etik Notaris, terhadap kelalaian mengeluarkan salinan akat tersebut; Bahwa Notaris RIFA IDA HAFNI, SH melihat antara Masril dengan Alfian dalam proses jual beli tanah.

C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Terhadap Notaris

Berdasarkan UUJN (Pasal 51 UU No. 2 Tahun 2014 perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004), akibat pelanggaran yang dilakukan notaris mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.¹¹⁰ Akibat Notaris tidak mentaati tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik yakni dalam hal penandatanganan minuta akta sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN yang berbunyi :

¹¹⁰ Republik Indonesia, Pasal 51 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

“Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.” Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewenangan sendiri. Kewenangan berasal dari kata wewenang yang mempunyai arti yaitu suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan.

Wewenang yang dimiliki oleh Notaris adalah membuat akta otentik namun tidak semua akta otentik bisa dibuat oleh seorang Notaris. Sebagai contoh akta kelahiran, akta pernikahan dan akta perceraian bukan kewenangan Notaris. Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus melalui beberapa tahap agar akta tersebut dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban apabila, notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani, tidak membacakan akta, dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar notaris, bila terbukti para pihak dapat meminta ganti rugi ke notaris. Apabila notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dari para pihak, dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab.

Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum. Sebagian besar di dalam KUH-Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum

(*onrechtmatige daad*).¹¹¹ Notaris dapat diminta pertanggung jawaban, apabila notaris melakukan perbuatan melawan hukum. Istilah melawan melekat kedua sifat dan pasif kalau ia sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain jadi sengaja melakukan gerakan, maka tampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah melawan itu. Sebaliknya kalau ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain, apabila dengan sikap pasif saja, maka ia telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah melawan.¹¹²

Apabila Notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dan permintaan dari para pihak dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab. Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila melakukan perbuatan yang tidak diperolehkan oleh hukum. Sebagian besar di dalam KUHPerdara dinamakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*)¹¹³, baik perbuatan tersebut bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, maupun bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹¹⁴

¹¹¹ Ratih Tri Jayanti, *Perlindungan Hukum Notaris, Dalam Kaitannya Dengan Akta Yang Dibuatnya Manakala Ada Sengketa Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 72/Pdtg/PN.Pontianak)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010, hal. 147-148

¹¹² Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta, 1992, hal. 13

¹¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Penerbit Sumur, Bandung, 1984, hal. 80

¹¹⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 6

Berdasarkan aturan hukum tertentu, di samping dijatuhi sanksi administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat *condemnatoir* (punitif) atau menghukum, dalam kaitan ini UUJN tidak mengatur sanksi pidana untuk notaris yang melanggar UUJN, namun apabila terjadi hal seperti itu maka terhadap notaris tunduk kepada tindak pidana umum. Aspek-aspek formal akta Notaris dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan Notaris, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh Notaris yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuat di hadapan dan oleh Notaris untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana atau dalam pembuatan akta pihak atau akta *relaas*. Di samping itu, notaris secara sadar, sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan (penghadap) melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Jika hal ini dilakukan, selain merugikan notaris, para pihak, dan pada akhirnya orang yang menjalankan tugas jabatannya sebagai notaris, diberi sebutan sebagai orang yang senantiasa melanggar hukum.

Aspek lainnya yang perlu untuk dijadikan batasan dalam hal pelanggaran oleh notaris harus diukur berdasarkan UUJN, artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh Notaris melanggar pasal-pasal tertentu dalam UUJN, karena ada kemungkinan menurut UUJN bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan UUJN, tetapi menurut pihak penyidik perbuatan tersebut merupakan suatu tindak pidana, dengan demikian sebelum melakukan penyidikan lebih lanjut, lebih baik

meminta pendapat mereka yang mengetahui dengan pasti mengenai hal tersebut, yaitu dari organisasi jabatan 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 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), dalam hal untuk meminta keterangan notaris atas laporan pihak tertentu, menurut Pasal 66 UUJN, maka apabila notaris dipanggil oleh kepolisian, kejaksaan atau hakim, maka instansi yang ingin memanggil tersebut wajib minta persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Ketentuan Pasal 66 UUJN tersebut bersifat imperatif atau perintah, dalam praktik sekarang ini, ada juga notaris yang dipanggil oleh kepolisian, kejaksaan atau hakim langsung datang menghadap kepada instansi yang memanggilnya, tanpa diperiksa dulu oleh MPD artinya menganggap sepele terhadap MPD, jika Notaris melakukan seperti ini, maka menjadi tanggung jawab notaris sendiri, misalnya jika terjadi perubahan status dari saksi menjadi tersangka atau terdakwa. Ketentuan Pasal 66 UUJN tersebut bagi kepolisian, kejaksaan atau hakim bersifat imperatif, artinya jika kepolisian, kejaksaan atau hakim menyepelekan ketentuan Pasal 66 UUJN, maka terhadap kepolisian, kejaksaan atau hakim dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap undang-undang, maka jika hal ini terjadi, dapat melaporkan kepolisian, kejaksaan dan hakim kepada atasannya masing-masing, dan di sisi yang lain, perkara yang disidik atau diperiksa tersebut dapat dikategorikan cacat hukum (dari segi Hukum Acara Pidana) yang tidak

dapat dilanjutkan (ditunda untuk sementara) sampai ketentuan Pasal 66 UUJN dipenuhi. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.¹¹⁵ Menempatkan Notaris sebagai suatu jabatan dan profesi yang sengaja dibuat peraturan perundang-undangan untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang-undang. Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi empat poin, yaitu :

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam UUJN namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Terhadap Notarisnya

¹¹⁵ Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 1

sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

3. Tanggung jawab notaris berdasarkan UUJN terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya, Tanggung jawab Notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.¹¹⁶

Hubungan Kode Etik Notaris dan UUJN memberikan arti terhadap profesi Notaris itu sendiri. UUJN dan Kode Etik Notaris menghendaki agar Notaris dalam menjalankan tugasnya, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap negara. Menurut Abdul Kadir Muhammad, Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggung jawab:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan

¹¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm 16.

BAB IV

**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG
MENGELUARKAN PEMBATALAN AKTA ATAS PERMINTAAN PIHAK
PENJUAL**

A. Pertanggungjawab Hukum Notaris Dalam Pembatalan Akta

Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.¹¹⁸ Pembebanan pertanggungjawaban kepada Notaris hanya dapat dilakukan apabila akta tersebut batal misal karena dipergunakan penipuan atau tipu muslihat dalam pembuatan aktanya yang dapat bersumber baik dari Notaris sendiri. Sebaliknya apabila penipuan atau tipu muslihat itu terjadi dari pihak penghadap, maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena ia hanya mencatat apa yang diutarakan oleh para pihak untuk dituangkan dalam suatu akta.¹¹⁹

Berdasarkan UUJN diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris, sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam PJJN maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris, yang tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Penjatuhan hukuman pidana

¹¹⁸ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, (Alih Bahasa oleh Somardi), Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm. 81

¹¹⁹ R. Soegondo Notodisoerjo 1, *Op.Cit.*, hal 229.

terhadap notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta notaris dengan alasan notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan, dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang berkeinginan untuk menempatkan notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan yaitu membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata, dalam penjatuhan sanksi tersebut perlu dikaitkan dengan sasaran, sifat dan prosedur sanksi-sanksi tersebut.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat

unsur pokok, yaitu:

- a. adanya perbuatan
- b. adanya unsur kesalahan
- c. adanya kerugian yang diderita
- d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Kesalahan diatas merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab seorang notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan notaris tersebut. Perbuatan melanggar hukum oleh notaris, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar

peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat.¹²⁰ Tanggung jawab notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasarkan wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan notaris.

Tugas atau kewajiban yang didasarkan pada kewenangan yang sah, baik yang bersumber pada undang-undang maupun dari perjanjian dapat menimbulkan tanggung jawab pada si pelaksana kewajiban. Setiap pemberian atas suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban atau tanggung jawab dari padanya. Notaris diberi kewenangan dalam pembuatan suatu akta otentik, oleh karena itu notaris yang bersangkutan berkewajiban memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatan aktanya agar akta yang dibuat tersebut memenuhi segala persyaratan sebagai akta otentik. Konsekuensi yang timbul bagi notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik, maka ia harus bertanggungjawab dan apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang dibuatnya, maka akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat oleh notaris tersebut.¹²¹

¹²⁰ R. Wirjono Prodjodikiro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 6.

¹²¹ Sjaifurrachman, *Op.cit*, hlm. 17.

Sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa individu menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang.¹²² Setiap aturan hukum yang berlaku, selalu ada sanksi yang menyertainya pada akhir aturan hukum tersebut. Pada hakikatnya pemberian sanksi sebagai suatu paksaan ini berguna untuk menyadarkan masyarakat atau pihak, bahwa tindakan yang telah dilakukannya tersebut telah melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku.

Begitu pula sanksi yang ditujukan terhadap notaris, hal ini semata-mata sebagai bentuk penyadaran kepada notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya maka seorang notaris harus mengacu kepada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam melaksanakan jabatannya, notaris tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugasjabatan notaris sebagaimana yang tercantum dalam UUJN. Pemberian sanksi terhadap notaris juga merupakan upaya perlindungan yang diberikan kepada masyarakat, agar terhindar dari tindakan notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga memiliki fungsi untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena karena kepercayaan masyarakat dapat turun apabila notaris tersebut melakukan pelanggaran.

a. Tanggung Jawab Perdata

Sanksi keperdataan ialah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi secara keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan

¹²² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 1224.

dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum,

sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun apabila dilanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Pasal 1869 KUHPerdara menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan:

- 1) tidak berwenangnya pejabat yang bersangkutan
- 2) tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan
- 3) cacat dalam bentuknya

Akta dibawah tangan memiliki nilai pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya. Apabila para pihak melanggar ketentuan tertentu seperti yang tercantum dalam UUJN, maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat para pihak.

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan sebagai dasar suatu tuntutan dalam bentuk kompensasi kerugian yang biasanya berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Akta notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada

notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap notaris tersebut sehingga notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dan para pihak yang menghadap notaris tersebut. Sekalipun notaris tersebut telah purna bakti, notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.

Dalam praktiknya, notaris sering dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak lainnya, yang merasa bahwa tindakan hukum yang dilakukannya tersebut dalam akta dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum notaris bersama-sama pihak lain yang juga tersebut dalam akta. Dalam konteks hukum kenotariatan, tugas notaris hanyalah memformulasikan keinginan para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan hukum yang berlaku. Berdasarkan substansi tersebut, maka sudah jelas apabila akta yang dibuat oleh notaris tersebut bermasalah oleh para pihak sendiri, maka notaris tidak perlu dilibatkan dalam hal ini, karena notaris bukanlah pihak dalam akta.

Pengingkaran tersebut dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan secara perdata terhadap notaris ke pengadilan, dan para pihak tersebut wajib membuktikan hal-hal yang ingin diingkarinya, sedangkan notaris wajib

mempertahankan aspek-aspek tersebut. Dalam hal ini perlu dipahami kaidah hukum notaris yaitu akta notaris sebagai akta otentik, dimana akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga apabila ada orang atau pihak yang ingin mengingkarinya atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar adanya, maka pihak tersebut wajib baginya untuk membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Sesuai dengan konstruksi hukum kedudukan notaris di Indonesia, yang pertama yaitu Notaris bukanlah sebagai pihak dalam akta, dan notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris. Berdasarkan konstruksi hukum seperti itu, sangat sulit diterima berdasarkan logika apabila seorang notaris dijadikan sebagai tergugat berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan notaris. Notaris memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas jabatannya selama kewenangan tersebut melekat pada dirinya. Batas pertanggung jawaban notaris ialah selama-sepanjang notaris memiliki kewenangan. Notaris yang sedang cuti, purna bakti dan yang telah diberhentikan tidak dapat dimintai lagi pertanggungjawabannya, karena sudah tidak ada kewenangan lagi pada dirinya.¹²³

b. Tanggung Jawab Administratif

Selain sanksi keperdataan dan pidana yang dijatuhkan terhadap notaris apabila melakukan pelanggaran, terdapat pula sanksi administrasi. Sanksi

¹²³ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, *Op.cit.*, hlm. 23.

administratif bagi notaris yang diatur di dalam UUJN telah ditentukan sebagai berikut:

- 1) teguran lisan;
- 2) teguran tertulis;
- 3) pemberhentian sementara;
- 4) pemberhentian dengan hormat;
- 5) pemberhentian tidak hormat.

Sanksi terhadap notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatannya dimaksudkan agar notaris tidak melaksanakan tugas jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dijatuhkan pada notaris. Pemberian sanksi ini dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada notaris untuk melaksanakan tugas jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat. Untuk memberikan kepastian maka pemberhentian sementara tersebut harus ditentukan batas waktunya, sehingga nasib notaris tidak digantung. Sanksi pemberhentian sementara ini merupakan paksaan nyata, sedangkan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat ini masuk kedalam ranah sanksi pencabutan keputusan yang menguntungkan.

c. Tanggung Jawab Pidana

Tugas pelaksanaan jabatan notaris ialah membuat alat bukti yang dibutuhkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum

tertentu. Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak. Notaris membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris. Notaris juga berperan dalam memberikan nasehat hukum kepada para pihak terkait permasalahan yang ada. Apapun nasihat yang diberikan notaris kepada para pihak yang kemudian dituangkan kedalam akta yang bersangkutan, maka hal tersebut tetap sebagai keinginan dan keterangan para pihak, bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris.

Dalam praktek kerap kali ditemukan, apabila ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak yang lain kerap kali notaris ditarik pula sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Dengan adanya hal tersebut maka menimbulkan kerancuan, apakah mungkin notaris secara sengaja *culpa* atau khilaf bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu tindak pidana. Apabila notaris terbukti melanggar hal tersebut, maka wajib banginya untuk diberikan sanksi.

Kaitannya dengan hal diatas, maka untuk meminta keterangan notaris atas laporan pihak tertentu menurut pasal 66 UUJN Nomor 2 tahun 2014 maka jika notaris dipanggil oleh Kepolisian, Kejaksaan, atau Hakim maka instansi yang ingin memanggil wajib meminta persetujuan Majelis Kehormatan Notaris.¹²⁴ Ketentuan pasal 66 UUJN tersebut bersifat imperatif bagi pihak Kepolisian, Kejaksaan, atau Hakim, yang artinya bahwa apabila pihak Kepolisian, Kejaksaan,

¹²⁴ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 24.

dan Hakim menyepelkan ketentuan pasal 66 UUJN maka dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap undang-undang. Ketika seorang tidak diizinkan untuk dipanggil, maka pihak Kepolisian atau Kejaksaan akan memanggil saksi saksi akta notaris yang tersebut pada bagian akhir akta. Hal tersebut sebenarnya tidak sesuai dengan hukum kenotariatan yang berlaku, karena saksi tersebut termasuk ke dalam aspek formal Notaris yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta notaris itu sendiri.

UUJN tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan pemidanaan notaris dilakukan dengan batasan:¹²⁵

1. Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal, materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama para penghadap diajdikan dasar untuk melakukan tindak pidana. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah ialah, bahwa akta tersebut harus dilihat apa adanya, jika ada yang menilai akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta maka yang bersangkutan wajib membuktikannya. Sedangkan akta notaris dalam aspek formal harus memberikan kepastian, bahwa sesuatu kejadian dan fakta yang tertuang dalam akta tersebut betul-betul dilakukan oleh notaris dan diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara aspek materiil kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang

¹²⁵ Sjaifurrachaman, *Op.cit.*, hlm. 208

tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta.

2. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN
3. Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, dimana artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran tersebut dalam UUJN, juga harus memenuhi rumusan dalam KUHPidana. Pemeriksaan kepada notaris harus dapat dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika hukum sangat diperlukan dalam proses pemeriksaan notaris. Hal tersebut berlaku pula bagi notaris yang sudah tidak menjabat lagi ataupun pensiun. Sehingga apabila ada akta notaris yang bermasalah oleh para pihak yang mempermasalahkan, maka kepadanya wajib untuk membuktikannya. Namun apabila di Pengadilan notaris tersebut terbukti dengan sengaja atau tidak sengaja, secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu dan kemudian merugikan pihak yang lain, maka kepadanya wajib dijatuhkan hukuman sesuai ketentuan yang mengatur hal tersebut

d. Tanggung jawab Kode Etik Notaris

Moral adalah akhlak, budi pekerti yang berkaitan dengan baik buruk yang diterima umum mengenai perbuatan, sikap, dan kewajiban. Hati nurani

merupakan kesadaran yang diucapkan manusia dalam menjawab pertanyaan, apakah sesuatu yang dilakukannya adalah perbuatan baik ataukah tidak baik, etis ataukah tidak etis. Sedangkan integritas adalah kesadaran atas fungsi yang diemban manusia di dalam masyarakat tanpa dipengaruhi oleh apapun.¹²⁶ Integritas adalah hasil akhir dari pergulatan moral dan hati nurani yang terjadi di dalam diri seorang notaris sehingga ia secara teguh mampu menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sebagai pejabat umum yang mengemban sebagian tugas negara dan berpaku pada hukum yuridis formal yakni Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Secara definisi formal, Ikatan Notaris Indonesia (INI) menyatakan kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang berlaku bagi seluruh anggota Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.

Menurut ketentuan Pasal 1 Ketentuan Umum Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, yang dimaksud dengan Kode Etik adalah: Seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang

¹²⁶ *JATI DIRI NOTARIS, Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang*, (Jakarta : PP-INI, 2000), Hal. 193

menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.

Pengertian Kode Etik dijelaskan bahwa: ¹²⁷ Kode Etik adalah suatu tuntunan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh para anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekannya. Sehingga dengan demikian Kode Etik Notaris adalah tuntunan, bimbingan, atau pedoman moral atau kesusilaan notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta. Dalam hal ini dapat mencakup baik Kode Etik Notaris yang berlaku dalam organisasi (INI), maupun Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia yang berasal dari Reglement op het Notaris.”

Kode Etik Notaris memuat unsur material tentang kewajiban, larangan, pengecualian dan sanksi yang akan dijatuhkan apabila terbukti seorang notaris melanggar kode etik. Selain itu, di dalam Kode Etik Notaris juga diatur mengenai tata cara penegakan kode etik pemecatan sementara sebagai anggota INI.

B. Pertanggungjawaban Terhadap Kerugian Materil yang Ditimbulkan

Tanggung jawab menurut Kamus Departemen Pendidikan Nasional diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, kalau ada sesuatu hal boleh dituntut, dipermasalahkan, diperkarakan dan sebagainya.¹²⁸

¹²⁷ Liliana Tedjosaputro, Op. Cit, Hal. 10

¹²⁸ Departemen Pendidikan Nasional Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke-4*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2008, hlm 139.

Menurut O.P. Simorangkir, tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan segala dilihat dari pada tindakan yang baik maupun yang buruk.¹²⁹

Tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggung jawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik, adapun dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggung jawab berarti memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk. Sedangkan Purwahid Patrik, tanggung jawab berarti orang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dan dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.¹³⁰ Seseorang yang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena sahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.¹³¹ Perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu :¹³²

¹²⁹ O.P. Simorangkir, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta 1998, hlm 102.

¹³⁰ *Ibid.*, hlm 103

¹³¹ A.Z. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Kedua, Diapit Media, Jakarta, 2002, hlm.77.

¹³² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 3.

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan ;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) ;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Maka model tanggung jawab hukumnya adalah sebagai berikut :

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara;
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara.

Menurut Abdulkadir ada beberapa unsur kesalahan perdata dalam keterkaitannya dengan perbuatan melawan hukum yakni :

1. Pelanggaran Hak yaitu Hukum mengakui hak-hak tertentu naik mengenai hak pribadi maupun hal kebendaan dan akan melindunginya dengan memaksa pihak yang melanggar untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya;
2. Unsur Kesalahan. Pertanggungjawaban dalam kesalahan perdata biasanya memerlukan suatu unsur kesalahan atau kesengajaan pada pihak yang melakukan pelanggaran, walaupun tingkat kesengajaan yang diperlukan biasanya kecil;
3. Kerugian yang diderita. Unsur yang esensial dari kesalahan perdata pada umumnya adalah adanya kerugian yang diderita akibat sebuah perbuatan

meskipun kerugian dari kesalahan perdata tidak selalu jalan berbarengan karena masih ada kesalahan perdata dimana apabila perbuatan salah dari seseorang digugat maka si tergugat sendiri yang harus membuktikan kerugian yang dideritanya.¹³³

Roscoe Pound berpendapat bahwa suatu tanggung jawab mempunyai tiga macam jenis, yaitu :

1. Pertanggungjawaban atas kerugian dengan sengaja,
2. Kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja,
3. Kerugian yang dilakukan tidak karena sengaja dan tidak juga karena kelalaiannya.¹³⁴

Sedangkan untuk sumber dari tanggung jawab itu sendiri, Roscoe Pound menyebutkan adanya beberapa sumber, yaitu:

1. Perjanjian, yang mana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing dituntut untuk bertanggung jawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat
2. Perbuatan melawan hukum yang terbagi atas :
 - a. Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja “dolus” maupun yang tidak disengaja “culpa”
 - b. Perbuatan orang lain (orang yang masih berada dibawah tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan)

¹³³ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, hlm 58.

¹³⁴ Roscoe Pound, 1996, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Bharatara Niaga Media, Jakarta 2008, hlm 92.

- c. Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggung jawabkan oleh orang yang oleh hukum dianggap sebagai penanggung jawabnya.

Prinsipnya suatu perbuatan melawan hukum tidak hanya sekedar melanggar undang-undang saja, tetapi juga melanggar kesusilaan, kepatutan atau melanggar hak orang lain yang dapat merugikan. Pada dasarnya perbuatan melawan hukum dalam arti luas dapat dibagi sebagai berikut, antara lain:

1. Perbuatan melawan hukum karena melanggar hak orang lain, hak disini ialah hak subjektif “subjectief recht”, yaitu pada dasarnya merujuk pada suatu hak yang diberikan oleh hukum atau undang-undang kepada individu untuk melindungi kepentingan dirinya. Hak subjektif yang mendasar antara lain, hak pribadi, seperti hak kebebasan hak atas kehormatan, hak atas nama baik dan sebagainya,
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kewajiban hukum ialah pelaku memiliki kewajiban hukum untuk berbuat atau tidak berbuat atau tidak berbuat yang melanggar suatu kewajiban yang telah diatur oleh undang-undang,
3. Adanya pertentangan dengan kesusilaan, kesusilaan dalam artian, norma atau tatanan yang diakui dalam kehidupan bermasyarakat. Norma kesusilann sesuai dengan waktu dan tempat tertentu, apa yang dianggap patut pada saat ini, ditempat lain mungkin dapat berbeda atau menjadi suatu perbuatan yang tidak patut untuk masa yang akan datang atau ditempat yang berbeda,

4. Adanya benturan atau pertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan sehari-hari dimasyarakat.¹³⁵

Berdasarkan unsur-unsur tersebut harus dapat terpenuhi, ketika seseorang akan meminta pertanggungjawaban perdata dari seseorang. Apabila dilakukan analisis menurut teori tanggung jawab oleh Roscoe Pound yang menyatakan bahwa, “suatu pertanggungjawaban dapat dibebankan bukan hanya berdasarkan tindakan saja, tetapi juga dapat berdasarkan kesalahan.”

Menurut salah satu sumber dari tanggung jawab yang dikemukakan oleh Roscoe Pound bahwa salah satunya adalah perbuatan melawan hukum yang akan membebankan tanggung jawab tersebut kepada seseorang yang oleh hukum wajib sebagai penanggungjawabnya.”

C. Kedudukan Akta Yang Telah Dibatalkan Oleh Notaris Berdasarkan Permintaan Sepihak

Berkenaan dengan batalnya suatu akta Notaris dapat terjadi karena dimintakan oleh para pihak secara langsung dengan menghadap kembali ke Notaris, atau dengan putusan pengadilan atas permohonan salah satu pihak, karena akta Notaris yang bersangkutan dianggap mempunyai kecacatan penurunan mutu akta menjadi akta dibawah tangan karena Notaris dalam pembuatan aktanya tidak mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Notaris dalam membuat aktanya harus memberikan kepastian hukum, apabila pelanggaran terhadap kewajibannya tersebut yang tertera dalam Pasal 16

¹³⁵ Sulihandari *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris* .Jakarta: Dunia Cerdas, 2013, hlm 137.

ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN selain dilakukan pembuktian akta terhadap salinan akta tersebut juga dilakukan analisis tentang kepastian salinan akta yang telah dibuat sebelum minuta aktanya ditandatangani.

Teori kepastian hukum menerangkan bahwa tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan. Dalam pelanggaran ini Notaris tidak melaksanakan kewajiban yang sudah diatur dalam UUJN. Tindakan Notaris tersebut tidak memberikan kepastian hukum dengan tidak membuat minuta akta secara sempurna yang di dalamnya tidak berisi tanda tangan para penghadap pada minuta akta. Sehingga Akta yang dibuatnya membuat orang lain dirugikan

Akta yang dibuat Notaris harus memberikan kepastian hukum terhadap para pihak. Apabila dalam salinannya tidak sesuai dengan minuta akta atau dalam prosedur pembuatan aktanya tidak sesuai dengan UUJN maka para pihak bisa melakukan pengingkaran akan akta tersebut. Perbuatan Notaris tidak memberikan kepastian hukum akan produknya, seharusnya Notaris memberikan pandangan kepada klien dengan memberikan pemahaman akibat hukum apabila hal tersebut dilakukan, bukannya membolehkan hal tersebut terjadi.¹³⁶

Apabila minuta akta dibuat dan tidak ditandatangani oleh para penghadap untuk dibuat minuta aktanya maka, tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian akta secara lahiriah, formil dan materiil. Apabila Notaris tidak membuat minuta akta secara sempurna maka semua syarat dan aspek pembuatan akta otentik telah dilanggar oleh Notaris, yang menyebabkan akta batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada peristiwa pembuatan akta tersebut. Sebab itu Notaris sebagai

¹³⁶ *Ibid.*, hal 113

pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik wajib menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, yang dalam hal ini diperlukan ketelitian, kecermatan, ketetapan baik dalam teknik administrasi membuat akta. Selain itu, Notaris juga wajib menerapkan aturan hukum yang tertuang dalam akta untuk para penghadap dan disertai kemampuan menguasai ilmu bidang kenotariatan pada khususnya dan ilmu hukum pada umumnya.

Pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk memegang sebagian tugas negara, Notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan hukum serta peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jika Notaris berbuat melanggar hukum, sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, Notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya yakni menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan UUJN dan kode etik jabatan Notaris.¹³⁷

Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat negara tidak terlepas dari tanggung jawab secara perdata dimana Notaris selalu berpedoman dan/atau mengacu pada KUH Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya. Pertanggung jawaban yang diminta kepada Notaris bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang

¹³⁷ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm 182.

luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta.¹³⁸ Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Dalam menjalankan tugas profesinya, seorang Notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan.
2. Seorang Notaris harus jujur, tidak saja pada kliennya juga pada dirinya sendiri. Ia harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang Notaris.
3. Seorang Notaris harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku professional apabila seorang Notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak ditempat kedudukannya sebagai Notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor ditempat kedudukannya, tapi tempat tinggalnya dilain tempat. Seorang Notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya diluar daerah jabatannya. Apabila

¹³⁸ Syahril Sofyan, *Intisari Kuliah TPA I*, 2006.yang mengutip pendapat Scott J. Burnham "The Contract Drafting Guidebook", the Michie Company LawPublishers, Charlottesville, Virginia 1992, hlm. 5.

ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.

4. Sekalipun keahlian seseorang dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesinya ia tidak boleh semata-mata didorong oleh pertimbangan uang semata. Seorang Notaris yang pancasilais harus tetap berpegang teguh kepada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah uang dan tidak semata-mata hanya menciptakan suatu alat bukti formal mengejar kepastian hukum, tetapi mengabaikan rasa keadilan.¹³⁹

Ada 3 (tiga) ciri untuk menentukan apakah Notaris di Indonesia merupakan Notaris fungsional atau Notaris professional yaitu:

1. Bahwa akta yang dibuat dihadapan/oleh Notaris fungsional mempunyai kekuatan sebagai alat bukti formal dan mempunyai daya eksekusi. Akta Notaris seperti ini harus dilihat apa adanya, sehingga jika ada pihak yang berkeberatan dengan akta tersebut maka pihak yang berkeberatan, berkewajiban membuktikannya.
2. Bahwa Notaris fungsional menerima uangnya dari Negara dalam bentuk delegasi dari Negara. Hal ini merupakan salah satu rasio Notaris di Indonesia memakai lambang Negara, yaitu burung garuda. Oleh karena menerima tugas dari Negara maka yang diberikan kepada mereka yang diangkat sebagai Notaris dalam bentuk sebagai jabatan dari Negara.

¹³⁹ Ismail Saleh, *Membangun Citra Profesional Notaris Indonesia*, Pengarahan/ceramah Umum Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada Upgrading/Refresing Course Notaris se-Indonesia Bandung, 1993, hal 18-21

3. Bahwa Notaris di Indonesia diatur oleh Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op het Notarisambt*), Stb 1860 No.3. Dalam teks asli disebutkan bahwa “*ambt*” adalah “Jabatan”.¹⁴⁰

Adapun unsur dan ciri yang harus dipenuhi oleh seorang Notaris professional dan ideal, antara lain dan terutama adalah:

1. Tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, termasuk dan terutama ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi seorang Notaris, teristimewa ketentuan sebagaimana termaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris;
2. Di dalam menjalankan tugas jabatannya dan profesinya senantiasa mentaati kode etik yang ditentukan/ditetapkan oleh organisasi/perkumpulan kelompok profesinya, demikian pula etika profesi pada umumnya termasuk ketentuan etika profesi/jabatan yang telah diatur dalam peraturan perundangan;
3. Loyal terhadap organisasi/perkumpulan dari kelompok profesinya dan senantiasa turut aktif di dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh organisasi profesinya.
4. Memenuhi semua persyaratan yang menjalankan tugas/profesinya.¹⁴¹

Seorang Notaris seharusnya bisa memberikan kepastian apabila akta yang dibuatnya itu ada suatu sengketa. Di dalam minuta akta terdapat kepastian waktu, isi atau maksud para pihak, tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris. Masyarakat telah percaya bahwa produk Notaris benar-benar memberikan kepastian hukum dengan dibuatnya suatu akta otentik. Tindakan Notaris yang

¹⁴⁰ Jurnal renvoi, Nomor 2. 14. II, tanggal 3 Juli 2004, hal 20.

¹⁴¹ Wawan Setiawan, *Media Notariat*, Edisi Mei-Juni 2004, hal. 23

melanggar suatu hukum positif bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum maka tindakan Notaris tersebut tidak memberikan kepastian.

Pembuatan akta yang dilakukan Notaris wajib membuat minuta akta, apabila Notaris tidak membuat minuta akta sebagai protokolnya maka tindakan itu melebihi apa yang sudah dijelaskan dalam undang-undang. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus berpedoman normatif terhadap UUJN. Notaris dalam melakukan tugas atau jabatannya harus melihat kewenangan, kewajiban dan larangannya. Tiga komponen itu harus bisa berjalan secara harmonis. Apabila kewenangan, kewajiban dan larangan tersebut telah tertulis jelas dalam UUJN maka koridor bekerjanya harus sesuai dengan UUJN.

Permasalahan yang menyangkut akibat hukum Notaris mengeluarkan salinan terlebih dahulu sebelum minuta akta ditandatangani dalam pembuatan aktanya memiliki akibat hukum dari perbuatan tersebut. Notaris menganggap bahwa pembuatan akta yang tidak sesuai dengan UUJN hanya mempunyai akibat terdegradasi padahal akibatnya akta tersebut batal demi hukum karena minuta aktanya tidak ditandatangani dengan sempurna. Hal ini disebabkan mungkin karena Notaris *onvoldoende kennis* (kurang pengetahuan), *onvoeldoende ervaring* (kekurangan pengalaman) dan *onvoldoende inzicht* (kekurangan pengertian).¹⁴²

Penyalahgunaan wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada Notaris karena mengeluarkan salinan akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani minuta akta dan mengeluarkan pembatalan salinan akta sepihak¹⁴³ Keadaan

¹⁴² Koeswadji, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center of Domuntation and Studies of Business Law, 2003), hal 98.

¹⁴³ Perhatikan Pasal 44 ayat (4) UUJN.

penyalahgunaan wewenang ini semakin jelas terlihat dengan adanya unsur kerugian yang diderita oleh orang lain dengan tidak dapat dibuktikannya akta yang dibuat. Perbuatan yang sampai merugikan orang lain merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan juga membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang tersebut mengganti kerugian yang timbul.” Adapun dalam Pasal 1366 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa setiap orang memiliki tanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya dan juga bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang kehati-hatian.

Salinan akta tertulis “minuta akta telah ditanda tangani dengan sempurna dan diberikan salinan yang sama bunyinya” maksud dari kalimat ini bahwa Notaris memberikan pernyataan bahwa salinan akta yang dibuat sama tulisan dan bunyinya dengan minuta akta. Sedangkan minuta akta tidak ditandatangani oleh para pihak dalam pembuatan aktanya. Dalam pembuatan akta Notaris permulaan yang harus dibuat adalah konsep (*draft*) akta kemudian setelah konsep (*draft*) akta telah sempurna maka dibuatlah minuta akta, karena dalam minuta akta tersebut berisi tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris, sedangkan salinan merupakan turunan dari minuta akta yang bagian akhirnya hanya ada tanda tangan dari Notaris. Dalam hal ini Notaris telah melanggar kewajiban yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN. Keterangan Notaris dalam salinan akta tersebut bisa diindikasikan bahwa Notaris telah memalsukan akta

dengan cara tidak membuat minuta akta dengan sebenarnya karena para pihak, saksi dan Notaris belum menandatangani minuta akta. Darimana salinan itu bisa keluar sedangkan minuta akta tidak dibuat sempurna oleh Notaris untuk dijadikan minuta akta. Dilihat dari unsur-unsur tersebut dapat diketahui bahwa Notaris lalai mengeluarkan salinan akta terlebih dahulu sebelum minuta akta ditandatangani oleh para penghadap. Keluarnya salinan akta terlebih dahulu sebelum penandatanganan minuta akta dan mengeluarkan pembatalan salinan akta sepihak merupakan suatu tindakan yang melanggar citra profesional Notaris sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik sebagai alat bukti yang diberikan oleh undang-undang.

Apabila terdapat kelalaian dari Notaris dalam membuat akta sehingga tidak sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang, maka unsur akta otentik yang diatur dalam pasal 1868 BW tidak terpenuhi sehingga akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik, namun hanya memiliki kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang sangat tergantung dari pengakuan dari orang-orang yang menandatanganinya, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Apabila kelalaian dari Notaris mengakibatkan suatu kerugian bagi para pihak yang memiliki kepentingan terhadap akta tersebut maka berdasarkan Pasal 44 ayat (5) UUJN, para pihak dapat menuntut biaya, kerugian berikut bunganya kepada Notaris yang telah melakukan kelalaian tersebut. Notaris dikenakan sanksi apabila akta yang dibuat oleh Notaris tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tata cara dan bentuk yang telah ditetapkan undang-undang, Sehingga berakibat terhadap akta

tersebut yang mana hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum, baik sanksi secara administrasi maupun secara perdata.¹⁴⁴ Notaris dalam menjalankan jabatannya harus mengingat, bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapannya adalah Akta Otentik. Akta Otentik itu berupa minuta akta yang menjadi Dokumen/Arsip Negara dan perjanjian yang dinyatakan didalamnya menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, demikian sesuai dengan pasal 1337 B.W dan 1338 B.W.

Notaris juga sebagai pejabat publik yang mempunyai wewenang dengan pengecualian. Publik disini bermakna hukum bukan bermakna umum. Notaris juga merupakan pejabat umum yang diberi sebagian wewenang oleh kekuasaan Negara untuk mebuat alat bukti tertulis dan otentik balam hal bidang hukum perdata. Notaris bukan jabatan struktural dalam pemerintahan namun wewenangnya melekat khusus dalam jabatannya. Wewenang Notaris diperoleh secara atribusi karena Notaris diangkat berdasarkan UndangUndang Jabatan Notaris. Meskipun Notaris diangkat oleh Negara, Notaris bukan termasuk pegawai negeri yang mendapat gaji dari Negara, Notaris mendapat honorarium dari orang yang menggunakan jasanya. Notaris mempunyai kewajiban untuk membuatkan akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.

¹⁴⁴ *Ibid.*, hal 119

Jika Notaris dalam membuat akta tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah tidak sesuai dengan UUJN, maka perbuatan Notaris tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1365 menyatakan, bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas berdampak pada timbulnya akibat hukum. Pembuatan akta harus sesuai dengan syarat agar menjadi akta otentik.

Bentuk dari akta harus sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) UUJN yang berbunyi “akta harus dibacakan dan setelah itu ditandatangani oleh para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris terkecuali akta wasiat.”¹⁴⁵ Urutan itu harus selalu dipegang teguh oleh Notaris supaya akta yang dibuat tetap sebagai akta otentik. Apabila dalam pembuatan aktanya seorang Notaris telah melanggar aturan tersebut maka seorang Notaris harus dapat bertanggung jawab apabila dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah.

Kekuatan pembuktian akta otentik adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu. Dalam pemberian tugas inilah

¹⁴⁵ Pasal 44 ayat (1) UUJN

terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat.¹⁴⁶

Menurut Habib Adjie, bahwa akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Dapat dikatakan bahwa apabila suatu akta telah dibuat dengan memenuhi syarat formal, materiil dan lahiriah maka tidak ada alasan untuk menyatakan akta yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.¹⁴⁷

¹⁴⁶ GHS Lumban Tobing 1, *Op.Cit.*, hal 54

¹⁴⁷ Habib Adjie 1, *Op.Cit.*, hal. 55.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak berdasarkan permintaan pihak penjual yaitu para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta Notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka Hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hukum. Terhadap akta Notaris yang bersangkutan jika bagi para pihak dirasakan tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah suatu keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan notaris untuk membatalkan isi atau akta yang bersangkutan. Dalam tatanan hukum kenotariatan yang benar mengenai akta notaris dan notaris, jika terhadap suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak dapat menghadap kembali ke notaris dan membuat pembatalan terhadap akta tersebut. Dengan demikian maka akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi bagi para pihak dan para pihak harus menanggung segala akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

2. Akibat hukum terhadap pembatalan akta yang dikeluarkan oleh Notaris yaitu 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. Akibat Notaris tidak mentaati tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik yakni dalam hal penandatanganan minuta akta sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN yang berbunyi:“Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”
3. Pertanggungjawaban hukum terhadap notaris yang mengeluarkan pembatalan akta atas permintaan pihak penjual terdapat sanksi terhadap notaris sesuai dengan aturan-aturan hukum yaitu saksi pertanggungjawaban Pidana, saksi pertanggungjawaban Perdata, saksi pertanggungjawaban Kode Etik Notaris dan saksi pertanggungjawaban Administratif

B. Saran

1. Notaris merupakan jabatan yang diberikan pemerintah untuk dapat membantu melayani kepentingan masyarakat dalam bentuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, Notaris dalam melakukan tugas jabatannya dalam membuat akta otentik sebaiknya memahami dengan baik dan benar serta hati-hati dalam membuat suatu akta supaya akta yang dibuatnya tidak kehilangan sifat otentiknya dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

2. Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. Dalam bekerja tidak karena materi atau uang semata, namun harus lebih mementingkan harkat dan martabat sebagai manusia yang bertanggung jawab penuh atas profesinya.
3. Diharapkan agar seorang Notaris selalu menjalankan tugas dengan sebaikbaiknya disertai pemahaman yang mendalam mengenai tanggung jawab yang dibebankan kepadanya. Dalam pelaksanaan pembuatan akta, seorang Notaris harus selalu sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan lain yang mengatur bukan berdasarkan atas kepentingan atau atas permintaan kliennya semata. Oleh sebab itu, Notaris harus selalu mengindahkan segala peraturan khususnya menyangkut syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Hamid, *Teori Negara Hukum Modern*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2016
- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.2006.
- Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2008.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*. UII Press. Yogyakarta. 2004.
- Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta. 2010.
- Bernadette M.Waluyo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta. 1997
- Burhan Bungin. *Analisa Data Penelitian Kualitatif. Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Dani K. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Dilengkapi Dengan EYD*. (Surabaya: Putra Harsa, 2002
- Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1), 2008
- E.Y. Kanter. *Etika Profesi Hukum*. Stora Grafika. 2001. Jakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2009).
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama, 2009).
- _____. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- _____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2011.

_____. *Politik Hukum Kenotariatan*, Bahan Ajar, Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Surabaya, 2012.

Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of law and State*, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.

_____, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006).

_____, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State Teori Umum Hukum dan Negara*, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007).

Ismail Saleh, *Membangun Citra Profesional Notaris Indonesia*, Pengarahan/ceramah Umum Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada Upgrading/Refresing Course Notaris se- Indonesia Bandung, 1993

Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003).

J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2, Cet. I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

JJ. Warisman, Penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, UI Pers, Jakarta, 1996.

Koentjaraningrat, et-al, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Gramedia, Jakarta, 1980

Koeswadji, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center of Domuntation and Studies of Business Law, 2003)

Komaruddin dan Yooke Tjuparmah Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000).

Lanny Kusumawati, *Tanggung jawab Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2006.

Lexy J Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, Remaja Rosdakarya, 1990.

Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2001.

- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995).
- Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta, 1992. M. Hamdan, *Alasan Penghapus Pidana (Teori dan Studi Kasus)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Roke Sarasni, Yogyakarta, 1996.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005
- R. Soegondo Notodisoerjono, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005
- R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita
- Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998.
- Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Samadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1989).
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011.

Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1999).

_____, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011

_____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 1986.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.126

Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung: Alumni, 1994).

Susilo Yuwono, *Penyelesaian Perkara Pidana berdasarkan KUHAP (Sistem dan Prosedur)*, (Bandung: Alumni, 1982).

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1990).

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Penerbit Sumur, Bandung, 1984

W.Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1996,

B. Karya Ilmiah

An Nisa Lubis. *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*. USU Medan. 2016

Ahmad Rifa'i. *Supremasi*, Volume 8, Nomor 2, September 2018, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris*

Cut Era Fitriyani. "The Responsibility of Notary Towards Keeping The Minutes of Legal Documentary as a Part of Notary Protocol". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Nomor 8 Tahun XIV Desember.

Didi Santoso, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/PDT/1996)*, Tesis, Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009

Ghazi Leomuwaqiq, *Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan*

Bangunan (BPHTB), *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya*.

Herlina Budiono, *Kebatalan Di Bidang Kenotariatan*, Makalah Yang Disampaikan Pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia Di Jakarta, Tanggal 25-26 Januari 2006 Dikutip Dari Nita Dyah Ayuningtyas, *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Surakarta 2015

Jurnal renvoi, Nomor 2. 14. II, tanggal 3 Juli 2004, hal 20

Nelly Juwita, Kesalahan Ketik Dalam Minuta Akta Notaris Yang Salinannya Telah Dikeluarkan. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No.2 (2013)*

Mariam Darius Badrul Zaman, *Hukum Pidana, (Kumpulan Kuliah)*, Bagian Satu, Balai Lektor Mahasiswa

Mohamat Riza Kuswanto. "Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia". *Jurnal Repertorium. Volume IV Nomor 2 Juli Desember 201.*

Mudofir Hadi, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim, Varia Peradilan Tahun VI Nomor 72 September, 1991*

Muh. Taufiq Amin, *Jurnal, Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar*. Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin, Makassar 2015

Mustofa, Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 KUHPdata, Makalah ini disampaikan pada Seminar Revitalisasi Organisasi "Dari Kita, Oleh Kita, Untuk Kita", Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Bantul, di Hotel Ros InnBantul, 21 Desember 2016.

Purwaningsih, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya", *MIMBAR HUKUM*, Volume 27, Nomor 1, Februari 2015.

Ratih Tri Jayanti, *Perlindungan Hukum Notaris, Dalam Kaitannya Dengan Akta Yang Dibuatnya Manakala Ada Sengketa Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 72/Pdtg/PN.Pontianak)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010

Syahril Sofyan, *Intisari Kuliah TPA I*, 2006, yang mengutip pendapat Scott J. Burnham “*The Contract Drafting Guidebook*”, the Michie Company Law Publishers, Charlottesville, Virginia 1992

Suharjono, “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum,” *Varia Peradilan Tahun XI* Nomor 123 (Juli – September 1995).

Wawan Setiawan, Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik, dalam *Media Notariat*, Edisi Mei-Juni

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

KUHPerdata

KUHPidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabata Notaris (UUJN)