

**TINJAUAN YURIDIS KEBATALAN AKTA  
DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS**

(Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 10/Pdt.G/2015 PN.Dmk)

Ary Yuniastuti\*, Jawade Hafidz\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: ary.yuniastuti.lawyer@gmail.com.

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

---

**ABSTRACT**

Research on "Juridical Review of Notice Deed and Notary Accountability (Case Decision Case Study No. 10 / Pdt.G / 2015 PNDmk) aims to know the process of making authentic deeds made before the Notary, the juridical reasons for the occurrence of authentic authenticity deed made by a Notary Public, the responsibility of a notary against the cancellation of the authentic deed already made.

In the Decision of the case registers Number 10 / Pdt.G / 2015 / PN.Dmk in the District Court Demak has stated that the notarial deed and PPAT in the event of sale and sale is declared null and void because it does not meet the form of deed as referred to in Article 38 Undang -The Republic of Indonesia Number 2 Year 2014 Concerning Amendment to Law Number 30 Year 2004 Concerning Position of Notary and contrary to Article 1320 of the Civil Code regarding the legal terms of the agreement. Deed which is declared null and void is directly related to the roles and responsibilities of a notary public, is there any relation to the negligence of a notary since in the case of the notarial deed which plays the role of a deed determined by law is notary as an official authorized by law .

Keywords: Notary Deed, Reason for Deed of Deed, Liability of Notary.

---

**PENDAHULUAN**

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<sup>1</sup>. Oleh karenanya demi menciptakan ketertiban umum dalam masyarakat, Notaris sebagai orang yang berwenang dalam pembuatan akta otentik sebagaimana aturan yang ditentukan oleh undang-undang mengenai bentuk akta otentik dan memahami mengenai persyaratan sah dalam perjanjian, maka apabila persyaratan itu tetap dilanggar adalah merupakan tanggungjawab notaris sebagai orang yang mengetahui mengenai hukum dan berperan dalam memberikan advis

hukum kepada klien sebagai upaya preventif, sehingga tidak terjadi kerucuhan hukum dan melepaskan notaris dari persoalan hukum.

**METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif yang artinya penulis menggunakan sumber data primer yang berasal dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis yang menggambarkan atau melukiskan masalah-masalah yang diteliti, yaitu melakukan pencandraan terhadap situasi, fenomena dan kejadian dalam penelitian kasus perkara Nomor 10/Pdt.G/2015/PN.Dmk.

Tujuan menggunakan metode penelitian ini adalah untuk memudahkan menganalisa mengenai

---

<sup>1</sup> UUJN Pasal 1 angka 1.

satu kejadian yang telah terjadi dalam masyarakat, sehingga kejadian sebagaimana dimaksud dalam penelitian penulis ini tidak terulang lagi dalam kehidupan bermasyarakat.

Dalam arti telaah member pelajaran bagi masyarakat.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini<sup>2</sup>.

Dalam Al Quran Surat Al Baqoroh ayat 282 telah menerangkan bahwasanya dalam suatu perjanjian hendaklah dicatatkan oleh yang berwenang untuk menulis, artinya Penulis sebagaimana dimaksud dalam ayat ini adalah Notaris.

Oleh karenanya setiap perjanjian haruslah dicatat secara otentik atau disebut akta otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dan terpenuhi.

Notaris sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk itu seharusnya menerapkan aturan hukum sehingga kebatalan akta dapat dihindari.

Akta Notaris yang mengalami kebatalan haruslah dilihat apakah kebatalan itu murni terjadi dari kesalahan para pihak atau Notaris yang ikut berperan dalam hal pembuatan akta, karena Notaris terkadang merasa bahwa hanya sebagai pejabat yang bertugas menuangkan keinginan para pihak dan mengabaikan aturan hukum yang seharusnya berlaku.

Kebatalan akta dalam penelitian ini terjadi karena bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 UUJN tidak terpenuhi yaitu dalam awal akta tidak ada nomor akta. Dalam Putusan Perkara Nomor 10/Pdt.G/2015/PN.Dmk kenyataannya ada syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai unsur subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah telah terpenuhi, sedangkan mengenai syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, salah satunya tidak terpenuhi yaitu mengenai suatu hal tertentu

berkaitan dengan putusan dimaksud dalam penelitian ini adalah perikatan terhadap obyek yang bukan lagi milik dari penjual, karena obyek tersebut telah terikat hak tanggungan atas hutang penjual dan belum lunas pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli antara Penjual dan Pembeli, sehingga dengan sendirinya akta yang dibuat dengan melanggar ketentuan perundang-undangan adalah batal demi hukum.

Tanggungjawab Notaris dalam hal akta yang batal demi hukum adalah dilihat apakah ada kelalaian notaris dalam menjalankan kewenangannya dan ternyata Notaris telah mengetahui kesepakatan antara penjual dan pembeli bahwasanya obyek memang masih terikat hak tanggungan.

Notaris dalam hal ini tidak dapat dilepaskan dari tanggungjawabnya karena Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu notaris telah menggunakan kewenangannya dalam membuat akta yang bertentangan dengan hukum padahal telah diketahuinya ada pelanggaran terhadap pembuatan akta, sehingga notaris tidak dapat melepaskan diri dari tuntutan perdata bahkan pidana artinya semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.<sup>3</sup>

Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya, dapat dilihat dari berbagai aspek, yaitu :

### 1. Aspek Tanggung gugat Keperdataan.

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 7.

<sup>3</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal, 16.

<sup>4</sup> *Ibid*. hal.195.

Dalam studi penelitian ini 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 dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

Dengan demikian seharusnya akta notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta.<sup>5</sup>

Dalam hal gugatan karena perbuatan melanggar hukum, maka Pasal 1365 KUHPerdara membuka kemungkinan pengajuan berbagai gugatan yang dapat berupa gugatan ganti rugi, pernyataan sebagai hukum, perintah atau larangan hakim.<sup>6</sup>

Pada ganti rugi dalam bentuk lain selain sejumlah uang dapat dilihat pertimbangan Hoge Raad "Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita."<sup>7</sup>

## 2. Aspek Tanggungjawab Administratif.

Sanksi administratif terhadap notaris harus dilakukan secara berjenjang, karena sifat sanksi administratif yaitu Reparatoir (perbaikan) yang harus dimulai dari sanksi terendah, jika sudah tidak bisa diperbaiki lagi dapat dijatuhkan sanksi yang paling berat, sehingga harus dilakukan secara berjenjang.<sup>8</sup>

Sanksi administratif meliputi :<sup>9</sup>

- a. Paksaan pemerintahan (*bestuurdwang*).
  - b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi).
  - c. Pengenaan denda Administratif.
  - d. Pengenaan Uang Paksa oleh Pemerintah (*dwangsom*).<sup>10</sup>
3. Apek Tanggung jawab Pidana.

Dalam praktek Notaris ditemukan kenyataan, akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering menarik notaris sebagai turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris.

Hal inipun menimbulkan kerancuan, apakah notaris dengan sengaja (*culpa*) atau khilaf (*alpa*) bersama para penghadap atau pihak membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.

Dalam hal ini perlu dibuktikan di pengadilan, apakah Notaris telah dengan sengaja atau tidak sengaja secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Apabila ini terbukti maka Notaris wajib dihukum.

## PENUTUP

### Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, Penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris haruslah dibuat dengan bentuk sesuai Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris dan memenuhi syarat-syarat

<sup>5</sup> *Ibid.* hal. 196.

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 138.

<sup>7</sup> JH. Nieuwenhuis, *Hoofdstuken Verbintenissenrecht*, terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, hal. 119.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* Cetakan II, PT. Refik Aditama, Bandung, 2013, hal.205.

<sup>9</sup> Sjafurrachman. *Op.Cit.* hal. 198.

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon dkk, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang prinsip-prinsip penangananannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi*, Peradaban, Surabaya, 2007, hal 245.

sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Alasan-alasan yuridis penyebab terjadinya pembatalan akta otentik yang dibuat oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 10/Pdt.G/2015/PN.Dmk, pada Pengadilan Negeri Demak) adalah :
  - a. Akta tersebut tidak memenuhi bentuk yang ditentukan dalam Pasal 38 UUJN yaitu tidak terdapat nomor akta.
  - b. Akta tersebut dibuat tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yaitu mengenai syarat objektif berkaitan dengan obyek atau perihal tertentu, dalam studi perkara ini obyek jual beli adalah berada pada pihak ketiga yaitu bank dan terikat hak tanggungan.
3. Pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta otentik yang telah dibuat oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/pn.Dmk. pada Pengadilan Negeri Demak) adalah akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan telah menjadi akta yang *non existence* artinya akta tersebut dianggap tidak pernah ada, dan pertanggungjawaban Notaris atas akta yang cacat hukum tidak dibebankan tanggungjawab karena UUJN tidak mengatur, sehingga tanggungjawab notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan hanya sebatas bunyi putusan pengadilan saja.

## Saran.

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Notaris dalam proses pembuatan akta otentik harus betul-betul menjalankan tugas secara profesional dan membuat akta dengan prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan karena berkaitan langsung terhadap tanggungjawab sebagai pejabat umum yang diberi wewenang secara khusus sebagai diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Pembatalan akta otentik dapat dihindari manakala Notaris dalam menjalankan jabatannya mengedepankan pada peraturan hukum, bersifat netral dan mandiri, serta memberikan advis hukum kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian sehingga akta otentik dapat berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna.
3. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuat adalah tetap melekat sampai kapanpun, sehingga Notaris wajib berhati-hati dalam menuangkan kehendak para pihak, sehingga kehendak para pihak dapat tertuang dalam akta dan tidak bertentangan hukum, sehingga Notaris dapat terhindar dari permasalahan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Cetakan II*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Munir Fuady, 2004, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Philipus M. Hadjon dkk, 2007, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang prinsip—prinsip peenanganannya oleh ppengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi*, Peradaban, Surabaya.
- JH. Nieuwenhuis, 1985, *Hoofdstuken Verbintenissenrecht*, terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.