

**KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI**

(Studi Tentang Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta autentik Pada Putusan
Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG)

TESIS



Oleh :

NAMA: REKY ANGGIT KURNIAWAN

NIM: 18921069

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2022

HALAM JUDUL

KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Tentang Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta autentik Pada Putusan
Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG)

TESIS



Oleh :

NAMA: REKY ANGGIT KURNIAWAN

NIM: 18921069

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022



**KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI**

(Studi Tentang Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta autentik Pada Putusan
Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG)

Oleh:

Nama : **REKY ANGGIT KURNIAWAN. S.H.**

NIM : **18921069**

Program Studi: **KENOTARIATAN**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Jumat tanggal 30 September 2022.

Pembimbing I

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta _____

Pembimbing II

Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum. Yogyakarta _____

Penguji

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

Yogyakarta 11-10-2022

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



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

MOTTO

Man Jadda Wajada

Man Dzofaro Dzofiro

Man Saaro Aladdarbi Wasola



Tesis ini Dipersembahkan Kepada:

Allah SWT Sang Pencipta Langit dan Bumi serta Keindahannya

Rasulullah Muhammad SAW

Kedua Orang Tua yang selalu mendukung penulis

Guru-guru dan/atau Dosen yang telah memberikan bekal ilmu

Keluarga Besar serta Sahabat dan/atau Teman yang selalu menemani

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Reky Anggit Kurniawan, SH

No. Mahasiswa : 18921069

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan Judul :

“KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Tentang Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta autentik Pada Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG)”. Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim penguji dalam Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan UII Yogyakarta. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan normanorma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisional), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah (plagiat)’;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Magister Hukum UII Yogyakarta dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, pembuktian, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis’ atau Tim’ Penguji Tesis Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan program Magister Hukum UII, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Magister Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 10 Agustus 2022



Reky Anggit Kurniawan, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puja dan puji syukur kehadiran Allah subhanahu wa ta'ala, atas rahmat dan karunia-Nya, *alhamdulillahirobbil 'alamin*, penulisan Tugas Akhir dengan judul: **“KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Tentang Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta autentik Pada Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG)”** dapat diselesaikan. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Tugas Akhir ini dapat selesai bukan hanya atas upaya penulis sendiri, melainkan atas bimbingan dari sang pencipta, dosen pembimbing, bantuan dan motivasi dari teman-teman dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Maka dari itu, perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak yang memberikan bantuan dan motivasi pada penyelesaian Tugas Akhir ini, utamanya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kehidupan bagi umat manusia, yang telah menciptakan bumi beserta isinya, serta memberikan kehidupan yang cukup bagi penulis.
2. Rasullulah SAW yang telah mengantarkan umat manusia dari dunia yang gelap gulita menuju dunia yang terang benderang.

3. Keluarga Besar terutama Kedua Orang tua penulis yang selalu mendukung, memberikan motivasi, memberikan kekuatan secara lahir dan batin, dan yang selalu mencintai penulis.
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing, serta Dosen Penguji.
7. Seluruh Dosen di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kuliah sebagai bekal ilmu yang sangat berarti bagi penulis, baik untuk tesis ini maupun untuk masa yang akan datang.
8. Seluruh Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Sahabat-sahabat atau Teman-teman yang selalu memberikan dukungan.

Semoga segala doa, dukungan, bantuan serta semangat yang diberikan kepada penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta

Reky Anggit Kurniawan, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Orisinalitas Penelitian.....	12
E. Kajian Pustaka.....	18
F. Metode Penelitian.....	32
BAB II KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI	
A. Kedudukan Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual Beli.....	39
A.a. Definisi Notaris.....	39

A.b. Kewenangan Notaris.....	42
A.c. Kedudukan Notaris Dalam Akta.....	45
B. Pembatalan Akta.....	53
B.a. Definisi Akta.....	53
B.b. Bentuk Akta.....	55
B.c. Fungsi Akta.....	58
B.d. Syarat Akta Autentik.....	59
B.e. Bentuk Akta Autentik.....	62
B.f. Jenis Akta Autentik.....	65
B.g. Kebatalan Dan Pembatalan Akta.....	67
B.h. Dapat Dibatalkan.....	70
B.i. Batal Demi Hukum.....	74
B.j. Terdegradasi Menjadi Akta Di bawah Tangan.....	81
B.k. Akta Notaris Dibatalkan Berdasarkan Kesepakatan Para Pihak.....	83
B.l. Akta Notaris Dibatalkan Oleh Pengadilan.....	84
C. Pertanggungjawaban Notaris Kaitan Dengan Adanya Gugatan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli.....	86
C.a. Faktor Notaris Digugat.....	86
C.b. Tanggungjawab Notaris Terhadap Adanya Gugatan Pembatalan Akta.....	89
D. Subjek Yang Harus Digugat Dalam Gugatan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli.....	95
D.a. Menentukan Tergugat.....	95

D.b. Notaris Sebagai Pihak Dalam Gugatan.....	101
---	-----

**BAB III DASAR MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI SEMARANG
DALAM MENERIMA DAN MENGABULKAN GUGATAN NOMOR
281/Pdt/2014/PT.SMG TENTANG PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN
JUAL BELI.....**

A. Pertanggungjawaban Notaris Dalam Akta.....	106
B. Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual.....	113
C. Dasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Dalam Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG.....	118
C.a. Hakim Tidak Wewenang Untuk Menarik Notaris Menjadi Pihak Dalam Gugatan.....	118
C.b. Hakim Tidak Wewenang Membatalkan Akta Notaris.....	123
C.c. Penyebab Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Tidak Berkekuatan Hukum.....	125

**BAB IV TANGGUNGJAWAB NOTARIS YANG TIDAK TURUT
MENJADI PIHAK DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA SETELAH
AKTA TERSEBUT DIBATALKAN OLEH PENGADILAN.....**

A. Pertanggungjawaban Pihak Berperkara Di Pengadilan.....	129
B. Tanggungjawab Notaris Yang Tidak Turut Menjadi Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta.....	134
C. Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan	137

C.a. Tanggungjawab Administrasi.....	138
C.b. Tanggungjawab Perdata.....	146
C.c. Tanggungjawab Pidana.....	156
C.d Upaya Hukum Terhadap Sanksi Perdata.....	161
C.e. Upaya Hukum Terhadap Sanksi Administrasi.....	162
C.f. Upaya Hukum Terhadap Sanksi Pidana.....	164
BAB V PENUTUP.....	
A. Kesimpulan.....	166
B. Saran.....	167
DAFTAR PUSTAKA.....	169

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi isu hukum tentang adanya perbedaan pertimbangan hukum Putusan 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt. “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek”, dengan pertimbangan karena ada pihak lain yang belum digugat yaitu Notaris. Sedangkan Putusan 281/Pdt/2014/PT.SMG “Membatalkan putusan Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt., dengan pertimbangan “Eksistensi Notaris di dalam perkara *a quo* adalah sebagai pejabat yang membuat akta perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan objek sengketa dan bukan merupakan pihak dalam perkara”. Masalah yang diangkat: 1) Apa yang menjadi dasar majelis hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam menerima dan mengabulkan gugatan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG tentang pembatalan akta pengikatan jual beli. 2) Bagaimana tanggungjawab Notaris yang tidak turut menjadi pihak dalam gugatan pembatalan akta setelah akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Jenis penelitian empiris, menggunakan pendekatan sosiologis dan analisis yuridis kualitatif. Hasil penelitian: *Pertama*, Hakim tidak mempunyai wewenang untuk menarik Notaris menjadi pihak dalam gugatan. Notaris bukanlah pihak dalam akta autentik karena yang disengketakan dalam perkara ini adalah hubungan hukum antara para pihak dalam akta. Pengadilan tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan akta Notaris. Pasal 1517 KUH Perdata menjadi dasar untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli tidak berkekuatan hukum. *Kedua*, Notaris tidak memiliki tanggungjawab hukum terhadap adanya gugatan pembatalan akta autentik bilaman Notaris bukan sebagai pihak dalam gugatan, Notaris hanya memiliki kewajiban moral untuk memfasilitasi pembatalan akta atas kehendak para pihak. Saran, *Pertama*, praktisi hukum seharusnya lebih teliti dalam menempuh upaya hukum pembatalan akta Notaris. *Kedua*, Notaris dalam pembuatan akta autentik menjalankan segala ketentuan yang ada dalam UUJN, bertujuan untuk dijauhkannya akta tersebut dari sengketa.

Kata Kunci: Gugatan Pembatalan Akta, Kedudukan, Notaris.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hadirnya jabatan Notaris pada mulanya berawal ketika pada masa kekuasaan Kaisar Yustianus (Romawi), pada era itu kehidupan masyarakat sudah sangat berkembang yang dibuktikan dengan lahirnya perjanjian-perjanjian yang kian semakin rumit dan kompleks yang dilaksanakan oleh anggota masyarakat, bahkan suatu perjanjian dapat dibuat dengan waktu yang sangat panjang dan melebihi umur para pihak dalam perjanjian. Akibat dari hal tersebut Kaisar Yustianus mulai memikirkan tentang adanya alat bukti lain yang lebih mengikat selain daripada alat bukti saksi yang kian tidak bisa mengikuti kompleksnya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh anggota masyarakat, untuk menutupi kelemahan alat bukti saksi tersebut maka diadakanlah suatu alat bukti tertulis.¹

Jabatan Notaris hadir di Indonesia pada awal abad ke-17 bersamaan dengan masuknya *Verenigde Oost indische Compagnie* (VOC) ke Indonesia. Jan Pieterszoon Coen pada saat itu menjabat sebagai Gubernur Jendral di Jacatra (Jakarta) antara tahun 1671 sampai 1679, pada tanggal 27 Agustus 1620 diangkatlah Melchior Kerchem, seorang Sekretaris College van Schepenen

¹ G.H.S. Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1983, hlm 4.

(urusan perkapalan kota) di Jakarta untuk merangkap sebagai Notaris yang berkedudukan di Jakarta, yang disebut Notarium Publicum.²

Payung hukum jabatan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya di Indonesia adalah berdasar pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang disahkan pada tanggal 15 Januari 2014. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan definisi tentang Notaris, 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.

Undang-Undang Jabatan Notaris banyak memberikan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan apa yang menjadi kewajiban Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya (Pasal 16), apa yang tidak boleh dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya (Pasal 17&52), dan apa yang menjadi wewenang Notaris (Pasal 15), adapun wewenang tersebut adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh

² Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group, 2018, hlm 6.

undang-undang, hal ini sebagaimana diterangkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selanjutnya Pasal 15 ayat (2) diterangkan wewenang Notaris pula, dan Pasal 15 ayat (3) diterangkan wewenang Notaris lainnya yaitu apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Tentang Koperasi dan Undang-Undang Tentang Wakaf.

Merujuk pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta autentik, maka perlu diketahui terlebih dahulu berkaitan dengan makna akta autentik, dalam Pasal 1868 KUHPerdara dimaknai sebagai “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”, selanjutnya dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”³

Menurut Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:⁴

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum

³ Ida Bagus Pramaningrat Panuaba, I Wayan Parsa, I KetuT Ariawan, *Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta autentik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2018, hlm 67.

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, hlm 148.

3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Selain itu dalam Undang-undang Jabatan Notaris khususnya Pasal 38, 39 dan 40 ditentukan pula syarat maupun tolok ukur suatu akta dapat dikategorikan sebagai suatu akta autentik, hal ini karena adanya ketentuan dalam Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

Pasal 38 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris memberikan ketentuan mengenai keharusan adanya “komparisi” yang diletakkan dalam badan akta dalam suatu akta autentik, badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Istilah "komparisi", berasal dari bahasa Belanda: *comparitie*, atau dari bahasa Latin: *compareo*, yaitu kehadiran pihak-pihak pada suatu perbuatan hukum yang direncanakan, atau pada suatu tindakan peradilan. Dalam teknik pembuatan akta, istilah komparisi mempunyai arti sebagai bagian dari suatu akta yang berupa deskripsi tentang kapasitas comparant (penghadap), yaitu kapasitas orang yang menghadap pada atau hadir di hadapan pejabat.⁵

Salim HS dalam bukunya juga turut memberikan definisi komparisi, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the identity of the parties*, dalam bahasa Belanda dengan *de identiteit van de partijen*, yaitu bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta, secara lengkap.⁶

Komparisi dalam akta autentik memiliki fungsi:

- a. Menerangkan identitas para pihak dalam akta;
- b. Menjelaskan posisi/kedudukan pihak-pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan;
- c. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan;

⁵ Paulus. J. Soepratignja, *Teknik Pembuat Akta Kontrak*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2012, Hlm 41.

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 76.

- e. Orang akan tahu bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.⁷

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa betapa pentingnya kehadiran komparasi dalam suatu akta autentik, hal ini untuk mengetahui siapakah penghadap, kedudukan dan posisi penghadap, alas hak penghadap, hal ini perlu diketahui karena dalam suatu akta autentik terdapat pula identitas lain yang dicantumkan selain dari pada identitas penghadap, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 38 ayat (2) huruf d “nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris”, Pasal 38 ayat (4) huruf c “nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta”, dan pula dalam akta autentik tidak hanya para penghadap saja yang bertanda tangan dalam akta tersebut, sebagaimana Pasal 44 ayat (1) “Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”. Hal inilah yang sering terjadi kesalah tafsiran mengenai siapa sebenarnya para pihak dalam akta autentik tersebut.

Membahas akta autentik tentu erat kaitanya dengan dunia Notaris, hal ini karena salah satu wewenang Notaris adalah membuat akta autentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris , dalam dunia praktik, sering kali Notaris terlibat dalam suatu proses perjanjian jual beli, keterlibatan Notaris dalam proses ini adalah tidak lain sebagai bentuk pelaksanaan atas

⁷ Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Jakarta, Kasaint Blanc, 2003, hlm 106-107

wewenang yang telah diberikan oleh Undang-Undang yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, salah satu peran kongkrit Notaris dalam suatu proses jual beli adalah kewenangan Notaris untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang hadir di hadapan Notaris.

Perjanjian selalu mengandung resiko, termasuk pula perjanjian yang dituangkan dalam bentuk autentik, adakalanya salah satu pihak melakukan perbuatan tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan yang berakibat kerugian bagi pihak lain sehingga dikenal dalam hukum perdata disebut sebagai wanprestasi atau kelalaian, ada kalanya pula salah satu pihak melakukan penyelundupan hukum dalam pembuatan perjanjian tersebut seperti adanya paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan yang berakibat kerugian pula bagi pihak lain yang sering disebut dengan perbuatan melawan hukum.

Sering kali sengketa terhadap pelaksanaan maupun pembatalan atas suatu perjanjian berujung di meja hijau, baik karena alasan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut melakukan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, apalagi bila perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta autentik, sudah menjadi kebiasaan di lingkungan peradilan perdata bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta autentik hampir dapat dipastikan akan ikut terseret menjadi pihak di meja hijau tersebut, hal ini akibat adanya anggapan bahwa Notaris dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan adalah untuk memenuhi syarat formil suatu gugatan dan menghindari dari tidak diterimanya suatu gugatan karena alasan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan juga

akibat adanya kaidah hukum yang ada dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 yang kaidah hukumnya menyatakan, Bahwa tidak dapat diterima gugatan penggugat karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat.

Di dalam proses peradilan perdata, sudah menjadi hal yang lumrah ketika seorang Notaris berada pada kedudukan sebagai tergugat maupun turut tergugat yang berkesan sebagai upaya yang sangat dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya *Partij Acte*, Notaris tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang untuk terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut.⁸

Hal inilah yang sering menjadi dilema dalam sebuah gugatan pembatalan akta autentik, disatu sisi kehadiran Notaris dalam akta autentik tersebut adalah sebagai wujud pelaksanaan wewenang yang telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris melalui Pasal 15. Di sisi lain timbul anggapan dalam dunia praktik hukum bahwa pencantuman nama Notaris dan tanda tangan Notaris tersebut oleh pihak tertentu yang berprofesi dalam bidang penegakan hukum sering ditafsirkan bahwa Notaris sebagai pihak dalam akta. Karenanya, ketika isi akta dipermasalahkan oleh mereka yang namanya tersebut dalam akta

⁸ Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*, 2008,hlm 52.

atau oleh pihak lainnya, Notaris sering kali ditempatkan sebagai tergugat, atau turut tergugat, atau juga sebagai saksi, atau bahkan terlapor, tersangka, terdakwa.

Berbicara masalah Notaris yang sering kali ditarik menjadi pihak dalam gugatan atas suatu akta autentik, sebagai contoh yang terjadi dalam putusan nomor 72/Pdt.G/2006/PN.PTK, putusan nomor 347/PDT.G/2014/PN DPS, putusan nomor 240/PDT.G/2012/PN.JKT.PST, putusan nomor 93/PDT/2016/PT.YYK.⁹ hal ini akibat adanya salah tafsir mengenai siapa sebenarnya pihak dalam akta autentik, apakah seluruh identitas yang tercantum dalam akta autentik tersebut menjadi para pihak dalam akta ataukah bukan, apakah semua yang bertanda tangan dalam akta autentik akan menjadi pihak dalam akta ataukah bukan, untuk melakukan penelitian terkait isu hukum ini penulis merujuk pada salah satu kasus yang terjadi di Kabupaten Banyumas, dimana dalam kasus tersebut sudah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan sudah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan Putusan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG.

Dalam isu hukum gugatan pembatalan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual ini, Notaris masuk sebagai salah satu subjek tergugat, hal ini karena Notaris adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebagaimana diterangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Resiko besar harus ditanggung oleh Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat produk hukum tersebut bilamana nantinya akta

⁹ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>, diakses 25 Februari 2021, 07.34 WIB.

tersebut dibatalkan oleh pengadilan, resiko hukum tersebut sangat erat kaitannya dengan tanggungjawab Notaris. Berdasar pada Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah sesuai dengan apa yang menjadi kewajiban Notaris, baik dari segi wewenang, larangan maupun kewajiban yang telah digariskan, adanya pelanggaran oleh Notaris terhadap apa yang menjadi tuntunan dalam melaksanakan tugas dan jabatan maka tentu saja Notaris harus bertanggungjawab,¹⁰ pertanggungjawaban Notaris tersebut dapat berupa:

1. Pertanggungjawaban administrasi Notaris
2. Pertanggungjawaban perdata Notaris
3. Pertanggungjawaban pidana Notaris.

Dalam isu hukum ini, majelis hakim yang mengadili pada tingkat pertama yaitu majelis hakim Pengadilan Negeri Purwokerto di bawah Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt. dengan majelis hakim yang mengadili tingkat kedua yaitu majelis hakim Pengadilan Tinggi Semarang di bawah Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG. memiliki perbedaan pendapat, khususnya dalam hal kedudukan Notaris dalam gugatan pembatalan akta autentik.

Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto di bawah Nomor Register Perkara 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt. pada tanggal 02 Juni 2014 “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*) dengan verstek”, dengan pertimbangan bahwa karena ada pihak lain yang belum digugat oleh

¹⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 51.

penggugat yaitu Notaris, menyebabkan gugatan penggugat adalah kurang pihak sehingga dengan demikian gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*).

Akan tetapi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG, pada tanggal 29 September 2014 menyatakan “Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 2 Juni 2014 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt., yang dimohonkan banding”, dengan pertimbangan bahwa dengan demikian eksistensi Notaris di dalam perkara *a quo* adalah sebagai pejabat yang membuat akte perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa antara penggugat/pembanding dengan tergugat/terbanding dan bukan merupakan pihak dalam perkara *a quo*.¹¹

Berdasarkan uraian isu hukum di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai kedudukan Notaris dalam gugatan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, karena adanya perbedaan terhadap dalil pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Purwoketo Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Pwt dengan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281 / Pdt / 2014 / PT SMG. dalam memutus perkara ini, disatu sisi Pengadilan Negeri Purwoketo tidak menerima gugatan dengan alasan gugatan kurang pihak, disisi lain Pengadilan Tinggi Semarang justru menganulir apa yang sudah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Purwoketo dan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan (penggugat/pembanding).

¹¹ Putusan Pengadilan Tinggi Semarang perkara *Mochamad Zakaria v. Beda Sakti Rinhardjanto*, Nomor 281 / Pdt / 2014 / PT SMG.

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi dasar majelis hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam menerima dan mengabulkan gugatan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG tentang pembatalan akta pengikatan jual beli ?
2. Bagaimana tanggungjawab Notaris yang tidak turut menjadi pihak dalam gugatan pembatalan akta setelah akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi dasar yang digunakan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG dalam memutus perkara tersebut.
2. Mengetahui bagaimana tanggungjawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan sedangkan Notaris tidak turut menjadi pihak dalam gugatan pembatalan akta tersebut.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran ke berbagai sumber di perpustakaan, media cetak, maupun internet serta sejauh yang diketahui oleh peneliti, penelitian mengenai Kedudukan Notaris Dalam Gugatan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli belum pernah dilakukan. Namun ada 4 (empat) penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penulisan ini diantaranya:

1. Nurliati Pobas, Universitas Tanjungpura, (2016) dengan judul “Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuatnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 72/Pdt.G/2006/PN.PTK).

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah ada pada aspek pertanggungjawaban Notaris dan aspek Akta Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Notaris yang bersangkutan.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah dalam penelitian di atas secara garis besar mengangkat isu hukum terkait pelaksanaan pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan dan dalam proses pembatalan melalui pengadilan tersebut Notaris ikut ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta. Akan tetapi penelitian yang akan penulis teliti di sini bahwa ada satu isu hukum yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG dimana Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik tidak ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik dan hal tersebut dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, mengingat kebiasaan yang ada dalam praktik peradilan dimana Notaris selalu saja menjadi tergugat atau turut tergugat jika dalam hal adanya gugatan pembatalan atas suatu akta autentik, sehingga ada isu hukum yang sangat menarik dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG ini, khususnya dalam hal dasar pertimbangan

majelis hakim pemeriksa perkara yang membenarkan tidak ditariknya Notaris sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta, perihal kedudukan Notaris dalam suatu gugatan pembatalan akta autentik dan perihal tanggungjawab Notaris yang bersangkutan terhadap akta yang telah dibuat yang kemudian dibatalkan, mengingat Notaris tersebut tidak masuk sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta tersebut.

2. Lidya Christina Wardhani, Universitas Islam Indonesia, (2017) dengan judul “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan”.

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah ada pada aspek pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang telah dibuat dihadapan Notaris tersebut.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah dalam penelitian di atas secara garis besar mengangkat isu hukum terkait bentuk-bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan dan dalam proses pembatalan melalui pengadilan tersebut Notaris ikut ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta. Akan tetapi penelitian yang akan penulis teliti di sini bahwa ada satu isu hukum yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG dimana Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik tidak ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik dan

hal tersebut dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, mengingat kebiasaan yang ada dalam praktik peradilan dimana Notaris selalu saja menjadi tergugat atau turut tergugat jika dalam hal adanya gugatan pembatalan atas suatu akta autentik, sehingga ada isu hukum yang sangat menarik dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG ini, khususnya dalam hal dasar pertimbangan majelis hakim pemeriksa perkara yang membenarkan tidak ditariknya Notaris sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta, perihal kedudukan Notaris dalam suatu gugatan pembatalan akta autentik dan perihal tanggungjawab Notaris yang bersangkutan terhadap akta yang telah dibuat yang kemudian dibatalkan, mengingat Notaris tersebut tidak masuk sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta tersebut.

3. Galuh Hapsari, Universitas Islam Indonesia, (2018) dengan judul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Hal Terjadi Sengketa”

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah pada aspek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah dalam penelitian di atas secara garis besar mengangkat isu hukum terkait tolok ukur keabsahan suatu Akta Pengikatan Jual Beli serta perlindungan hukum terhadap pemegang Akta Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi

penelitian yang akan penulis teliti di sini bahwa ada satu isu hukum yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG dimana Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik tidak ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik dan hal tersebut dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, mengingat kebiasaan yang ada dalam praktik peradilan dimana Notaris selalu saja menjadi tergugat atau turut tergugat jika dalam hal adanya gugatan pembatalan atas suatu akta autentik, sehingga ada isu hukum yang sangat menarik dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG ini, khususnya dalam hal dasar pertimbangan majelis hakim pemeriksa perkara yang membenarkan tidak ditariknya Notaris sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta, perihal kedudukan Notaris dalam suatu gugatan pembatalan akta autentik dan perihal tanggungjawab Notaris yang bersangkutan terhadap akta yang telah dibuat yang kemudian dibatalkan, mengingat Notaris tersebut tidak masuk sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta tersebut.

4. Fitriasih, Universitas Islam Indonesia, (2020) dengan judul “Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris Karena Wanprestasi” (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Bantul No; 65/Pdt.G/2015/PN.Btl).

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah pada aspek Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah dalam penelitian di atas secara garis besar mengangkat isu hukum terkait wanprestasi menjadi salah satu alasan dapat dibatalkannya Pengikatan Jual Beli Tanah dan pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Akan tetapi penelitian yang akan penulis teliti di sini bahwa ada satu isu hukum yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG dimana Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik tidak ditarik dan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik dan hal tersebut dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, mengingat kebiasaan yang ada dalam praktik peradilan dimana Notaris selalu saja menjadi tergugat atau turut tergugat jika dalam hal adanya gugatan pembatalan atas suatu akta autentik, sehingga ada isu hukum yang sangat menarik dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG ini, khususnya dalam hal dasar pertimbangan majelis hakim pemeriksa perkara yang membenarkan tidak ditariknya Notaris sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta, perihal kedudukan Notaris dalam suatu gugatan pembatalan akta autentik dan perihal tanggungjawab Notaris yang bersangkutan terhadap akta yang telah dibuat yang kemudian dibatalkan, mengingat Notaris tersebut tidak masuk sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta tersebut.

E. Kajian Pustaka

1 Notaris

Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa 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. Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang autentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).¹²

Saat ini kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, lebih spesifik kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris “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”. Selanjutnya kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris:

¹² M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 1.

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat (1), Notaris bewenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*Legalisasi*);
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*Waarmerking*);
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (*Copy Collationee*);
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*Legalisir*);
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

g. membuat Akta risalah lelang.

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

Wewenang Notaris pada dasarnya tidak terbatas hanya pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris saja, melainkan masih banyak kewenangan lain yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Notaris, antara lain adalah apa yang diterangkan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan “yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan membuat akta hipotek pesawat terbang. Kemudian wewenang lainnya ada dalam ketentuan Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu :

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang terakhir yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris adalah apa yang diterangkan pada Pasal 54 ayat (1) “Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta __ “. ¹³

2 Akta Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berdasar pada Pasal 15 ayat (1) diberikan wewenang oleh Undang-Undang Jabatan Notaris untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Pengertian akta otentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdota yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. ¹⁴

Otentik atau *Authentiek* dapat diartikan: bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam kata: *authentieke akte*. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya. ¹⁵

¹³ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2015, hlm 6-9.

¹⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 22-23.

¹⁵ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 6.

Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentitas akta Notaris yang juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstain*) seorang pejabat umum
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.¹⁶

Sebegitu banyak wewenang Notaris yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dalam membuat suatu akta autentik, pada kesempatan ini penulis akan lebih spesifik membahas salah satu akta autentik yang menjadi kewenangan Notaris dalam membuatnya, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli. R.Subekti dalam bukunya memberikan definisi pengikatan jual beli sebagai perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁷

Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk

¹⁶ *Ibid*, hlm 9.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1998, hlm 75.

mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.¹⁸

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁹

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja,²⁰ hal inilah yang menjadi sebab mengapa perjanjian pengikatan jual beli ada yang dalam bentuk di bawah tangan, dan ada pula dalam bentuk akta autentik. Bilamana perjanjian pengikatan jual beli hendak dituangkan dalam bentuk akta autentik maka Notarislah yang memiliki kewenangan untuk menuangkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dalam bentuk akta autentik, hal ini merujuk kembali pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik”.

¹⁸ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 56-57.

¹⁹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Pernajian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Volume 4 No. 4 Desember 2017, hlm 10.

²⁰ *Ibid*, hlm 10.

3 Pembatalan Akta

Berkaitan dengan Kebatalan atau Pembatalan akta Notaris, Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris 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.²¹

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. Isi dalam 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 Pasal lainnya yang dikategorikan melanggar Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, termasuk ke dalam akta batal demi hukum.²²

Istilah Pembatalan bersifat aktif, 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,

²¹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 66.

²² *Ibid*, hlm 67.

baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum.

Kebatalan atas akta Notaris meliputi:²³

1. Dapat dibatalkan

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan untuk itu, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif para penghadap sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kesepakatan untuk mengikatkan dirinya (*de toet-semming van degenen diezich verbinden*) dan kecakapan untuk untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*).²⁴

2. Batal demi hukum

Akta batal demi hukum terjadi karena mekanisme pembuatannya melanggar substansi Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dan Pasal 1320 ayat 3 dan 4 KUHPerdara yang merupakan syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang diperbolehkan. Akta Notaris yang batal demi hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya:

²³ *Ibid*, hlm 67.

²⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm 96.

1. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*).
 2. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*).
 3. Unsur materil (*Materiele Bewijskracht*).
 4. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdata tentang suatu hal tertentu (*Eenonderwerp*).
 5. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata tentang kausa yang diperbolehkan (*Een geoorloofde oorzaak*).²⁵
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh persyaratan materil (substansif) dan formil (prosedural) pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta otentik, dan kesalahan akan prosedur tersebut dapat dibuktikan dengan nyata, maka akta tersebut dapat diajukan kepada pengadilan dan apabila terbukti ada prosedur yang salah, maka pengadilan dapat menyatakan akta otentik tersebut sebagai akta yang hanya berkekuatan pembuktian akta di bawah tangan. Apabila kadar pembuktian akta autentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada majelis hakim untuk menilai kebenaran akta tersebut.²⁶

²⁵ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 99.

²⁶ *Ibid*, hlm 109.

Pasal 1869 KUHPerdata diterangkan bahwa suatu akta Notaris yang dikualifikasikan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dikarenakan :

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan membuatnya, atau
2. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan.
3. Cacat dalam bentuknya.²⁷

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga memberikan kualifikasi suatu akta autentik dapat menurun nilai pembuktianya menjadi akta di bawah tangan karena adanya pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1), ayat (7) dan ayat (8) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 41 & Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris.²⁸

Pembatalan akta Notaris meliputi:

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri.

Akta Notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban Notaris meringkainya sesuai aturan hokum yang berlaku,

²⁷ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 81.

²⁸ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 109-110.

sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak dan bukan kehendak atau keinginan Notaris. Notaris berkewajiban memberikan penjelasan kepada para penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta Notaris yang bersangkutan, dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.²⁹

2. Dibuktikan dengan asas praduga sah.

Notaris sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta Notaris semua ketentuan telah dipenuhi, seperti:

- a. Notaris berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak.

²⁹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 84.

- b. Secara lahiriah, formal dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) atau *Presumptio iustae Causae*. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.³⁰

4 Pertanggungjawaban Akta Pengikatan Jual Beli

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya. Andi Hamzah dalam kamus hukumnya yang kemudian dikutip oleh M. Luthfan Hadi Darus dalam

³⁰ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 85-86.

bukunya, menyatakan bahwa tanggungjawab adalah kewajiban menaggung segala sesuatu bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.³¹

Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila pada umumnya:

1. Keadaan jiwanya:
 - a. Tidak terganggu oleh penyakit terus menerus atau sementara
 - b. Tidak cacat dalam pertumbuhan
 - c. Tidak terganggu karena terkejut, hipnotis, amarah yang meluap, pengaruh bawah sadar, melindur atau mengigau karena demam.
2. Kemampuan jiwanya:
 - a. Dapat menginsafi hakikat perbuatannya
 - b. Dapat menentukan kehendak atas tindakan tersebut, apakah dilaksanakan atau tidak.³²

Hans Keslen menyatakan bahwa tidak ada perbedaan antara kewajiban dengan pertanggungjawaban. Austin memberikan definisi tentang kewajiban hukum “diwajibkan melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau ditempatkan di bawah kewajiban atau keharusan melakukan atau tidak meklakukan, adalah menjadi dapat dimintai pertanggungjawaban untuk suatu sanksi dalam hak tidak mematuhi suatu perintah”.³³

³¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 48.

³² *Ibid*, hlm 48-49.

³³ *Ibid*, hlm 50.

Dalam jabatan Notaris juga memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individu maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.

Berdasar pada Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah sesuai dengan apa yang menjadi kewajiban Notaris, baik dari segi wewenang, larangan maupun kewajiban yang telah digariskan, adanya pelanggaran oleh Notaris terhadap apa yang menjadi tuntunan dalam melaksanakan tugas dan jabatan maka tentu saja Notaris harus bertanggungjawab,³⁴ pertanggungjawaban Notaris tersebut dapat berupa:

4. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris
5. Pertanggungjawaban Perdata Notaris
6. Pertanggungjawaban Pidana Notaris.

5 Kedudukan Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual Beli

Pasal 38 ayat (2) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ditegaskan bahwa: “Pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris”. Pada Pasal 44 ayat (1) UUJN pada akhir akta wajib dicantumkan tanda tangan Notaris. Pencantuman nama Notaris pada awal akta serta pencantuman nama dan tanda tangan Notaris pada akhir akta merupakan perintah UUJN karena merupakan bagian dari syarat formal akta Notaris. Dan jika syarat formal tidak dipenuhi, baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana disyaratkan Pasal 38

³⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 51.

UUJN, akta Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UJN dan juga kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 1869 KUHPerdara.³⁵

Pencantuman nama Notaris dan tanda tangan Notaris tersebut oleh pihak tertentu yang berprofesi dalam dunia penegakan hukum sering ditafsirkan bahwa Notaris sebagai pihak dalam akta. Karenanya, ketika isi akta dipermasalahkan oleh mereka yang namanya tersebut dalam akta atau oleh pihak lainnya, Notaris sering kali ditempatkan sebagai tergugat, atau turut tergugat, atau juga sebagai saksi, atau bahkan tersangka atau terdakwa. Penempatan Notaris dengan kualifikasi seperti itu dapat disimpulkan telah salah kaprah atau pihak-pihak tertentu tersebut tidak mengerti atau tidak memahami kedudukan Notaris dalam sistem hukum nasional.³⁶

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Soerjono Soekanto dalam bukunya menjelaskan, bahwa: “Penelitian hukum itu berdasarkan tujuannya terdiri atas 2, salah satunya penelitian hukum empiris, yang mencakup penelitian terhadap

³⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 29.

³⁶ *Ibid*, hlm 30.

identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum”.³⁷

Beberapa ahli hukum berpendapat bahwa penelitian hukum dapat menggunakan pendekatan normatif atau doktrinal dan empiris sosial.³⁸ Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Kajian ini bersifat deskriptif. Kajian-kajian empiris antara lain: Sosiologi Hukum, Antropologi Hukum, dan Psikologi Hukum Dengan perkataan lain, kajian empiris mengkaji *law in action*. Dengan demikian, kajian empiris duntanya adalah *das sein* (apa kenyataannya).³⁹ Deskriptif bermakna memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian.⁴⁰

Bertitik tolak pada uraian teoritis di atas, maka dapat ditegaskan bahwa jenis penelitian isu hukum ini masuk dalam jenis penelitian empiris.

Kata “empiris” bukan berarti harus menggunakan alat pengumpul data dan teori-teori yang biasa dipergunakan di dalam metode penelitian ilmu-ilmu sosial, namun di dalam konteks ini lebih dimaksudkan

³⁷ Mukti Fajar Nur Dewata & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm 153.

³⁸M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hlm 56.

³⁹ Acmad Ali & Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Kencana Pradana Media Group, 2012, hlm 2.

⁴⁰ Mukti Fajar Nur Dewata & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm 53.

kepada pengertian bahwa “kebenarannya dapat dibuktikan pada alam kenyataan atau dapat dirasakan oleh panca indera” atau bukan suatu fiksi bahkan metafisika atau gaib, yang sejatinya berupa proses berfikir yang biasanya hanya dongeng maupun pengalaman-pengalaman spiritual yang diberikan Tuhan tidak kepada setiap manusia dan tidak harus melalui proses penalaran ilmiah suatu hal tertentu dapat diterima kebenarannya.

Penelitian hukum empiris dimaksudkan untuk mengajak para peneliti tidak hanya memikirkan masalah-masalah hukum yang bersifat normative (*law as written in book*), bersifat teknis dalam mengoprasionalisasikan peraturan hukum seperti layaknya mesin yang memproduksi dan menghasilkan hasil tertentu dari sebuah proses mekanis.⁴¹

Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian

⁴¹Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justicia Junal Hukum Vol. 8 No 1, Januari 2014, Hlm 27-28.

hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.⁴²

2. Obyek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini maka Obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah dasar majelis hakim Pengadilan Tinggi Semarang di bawah Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG. dalam memutus perkara tersebut dan tanggungjawab Notaris yang tidak turut menjadi pihak dalam gugatan pembatalan akta setelah akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

3. Subyek Penelitian

Subyek penelitian yang dimaksud adalah narasumber Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang, narasumber Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG, narasumber Notaris wilayah kerja Jawa Tengah.

4. Jenis Data

a) Data Primer, yaitu hasil penelitian lapangan yang telah dilaksanakan. Data primer pada penelitian ini berupa wawancara yang dilakukan oleh peneliti sendiri kepada para subyek yang akan diteliti.

b) Data Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa studi pustaka yaitu artikel, buku-buku, refrensi, dan media informasi lainnya.

⁴² <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>, diakses 09.30 WIB, 25 Maret 2021.

5. Sumber Data

- a. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya. Misalnya, dengan cara, wawancara, observasi, pengamatan, dan angket.
- b. Sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Misalnya, buku-buku teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan perundangan, dan sebagainya.

6. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini meliputi :

a. Wawancara

Untuk melengkapi data di atas maka dilakukan pengumpulan data langsung dari Narasumber.

b. Kepustakaan

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

7. Analisis Data

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis yuridis kualitatif dengan menelaah secara mendalam dan kompeherensif

terkait dengan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang kedudukan Notaris dalam gugatan pembatalan akta pengikatan jual beli.

Kualitatif adalah metode yang mengungkap fakta-fakta secara mendalam berdasar karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkap sesuatu di balik fenomena sedangkan pendekatan kuantitatif adalah metode analisis yang mendasarkan pada angka statistik atau bentuk hitungan lainnya sebagai pembuktian kebenaran.⁴³

Kualitatif di sini maksudnya adalah analisis terhadap bahan hukum primer berupa hasil penelitian yang didapatkan dari narasumber yang terkait untuk diolah secara sistematis, kemudian dihubungkan dengan bahan-bahan hukum sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, guna memperoleh pemahaman yang lebih jelas.

8. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian pada penelitian ini dengan pendekatan sosial atau sosiologis, yang artinya mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁴⁴ Penelitian ini lebih menitik beratkan pada bagaimana bekerjanya hukum di dalam masyarakat berupa penerapan hukum peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum kenotariatan di Indonesia.

⁴³ Mukti Fajar Nur Dewata & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm 53-54.

⁴⁴ *Ibid*, hlm 47.

Pendekatan penelitian ini dengan cara penelitian di lapangan yaitu dengan menggunakan metode pendekatan sosiologis, karena dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti mengadakan penelitian langsung di lapangan yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yang dimaksud pada penelitian ini ialah data yang di dapat atau dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan oleh peneliti itu sendiri secara langsung di lapangan melalui wawancara/interviu atau hasil pengisian kuesioner.⁴⁵ Dalam hal ini pendekatan sosiologis digunakan untuk menganalisa kedudukan Notaris dalam gugatan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli.

⁴⁵ Ma'ruf Abdullah, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Untuk Ekonomi, Manajemen, Komunikasi, Dan Ilmu Sosial Lainnya*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2015, hlm 264.

BAB II

KEDUDUKAN NOTARIS DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

A. Kedudukan Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual Beli

A.a. Definisi Notaris

Sebelum membahas lebih jauh terkait kedudukan Notaris dalam akta, alangkah baiknya pembahasan ini dimulai dengan memahami terlebih dahulu mengenai siapa itu Notaris, dan dari mana datangnya wewenang Notaris dalam membuat akta. Notaris berasal dari kata “*Nota Literaria*”, yaitu “*letermerk*” atau karakter,⁴⁶ perjalanan profesi Notaris di Indonesia, merupakan perjalanan panjang sejak zaman Hindia Belanda dimana sudah banyak naik turunnya profesi ini. Pada era reformasi terjadinya perubahan yang sangat signifikan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN). Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 merupakan pengganti dari Peraturan Jabatan Notaris Stb.1860 Nomor 3 yang berlaku mulai tanggal 1 Juli 1960 (selanjutnya disebut PJJN). Kemudian pada tahun 2014 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 ini mengalami perubahan dikarenakan beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan dan pada undang-undang perubahan ini untuk lebih menekankan dan memantapkan tugas, fungsi, serta kewenangan Notaris sebagai pejabat umum/publik. Kemudian pada tanggal

⁴⁶ Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2018, hlm 2.

15 Januari 2014 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 pengganti dari Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP).⁴⁷

Jika dapat kita bandingkan pengertian Notaris mulai dari PJN sampai Undang-undang Nomor 2 tahun 2014, sebagai berikut:

Menurut Pasal 1 PJN, Notaris adalah:

“Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang harus dilakukan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”⁴⁸

Dan Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, Notaris adalah:

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”⁴⁹

Sedangkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014, Notaris adalah:

⁴⁷ Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapai Gugatan Perdata*, Yogyakarta, UII Press, 2018, hlm 1.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 2.

⁴⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

"Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."⁵⁰

Apabila rumusan Pasal 1 PJN diperbandingkan dengan rumusan dalam UUJN dan UUJNP, maka rumusan dalam UUJN dan UUJNP lebih luas daripada rumusan yang ada dalam PJN, secara substansi memiliki esensi yang sama yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, kemudian kewenangan ini lebih ditegaskan bahwa kewenangan Notaris itu selain yang dimuat dalam UUJNP namun mencakup pula kewenangan lainnya, hal ini apabila undang-undang lain menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum tertentu harus dibuat dalam bentuk akta Notaris.⁵¹

Pejabat umum di Indonesia yang bertugas untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum mulai dari jual beli, sewa menyewa, waris, hibah, wasiat dan perbuatan-perbuatan keperdataan lainnya.⁵² Dalam hal ini Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang oleh undang-undang, melalui diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pejabat umum merupakan jabatan yang disandang, diemban atau diberikan kepada mereka yang mana oleh ketentuan hukum diberi kewenangan dalam

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group, 2018, hlm 15.

⁵² Fayakundia Putra Sufi & Rusdianto Sesung, *Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia*, Jurnal Prespektif, Volume 22 No. 3 Edisi September, 2017, Hlm 202.

lingkup hukum perdata, yaitu membuat alat bukti berupa akta autentik atas permintaan para pihak yang bersangkutan.⁵³

A.b. Kewenangan Notaris

Pejabat Notaris disebut sebagai pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara yang mana dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris menjalankan tugas negara dan membuat akta yang merupakan dokumen negara, sehingga tugas utama seorang Notaris yaitu membuat akta-akta otentik guna melayani masyarakat.⁵⁴

Penggunaan perkataan "*uitsluitend*" (satu-satunya) dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu dan tidak dimiliki oleh para pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang "tertentu", artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.⁵⁵

Lebih lanjut kewenangan Jabatan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:

⁵³ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group, 2018, hlm 19.

⁵⁴ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta, Penerbit Andi, 2015, hlm 25.

⁵⁵ Sulhan, Irwansyah Lubis & Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018, hlm 6.

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat (1), Notaris bewenang pula:
 - h. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*Legalisasi*);
 - i. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*Waarmerking*);
 - j. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (*Copy Collationee*);
 - k. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*Legalisir*);
 - l. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - m. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

- n. Membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Undang-Undang.

Wewenang Notaris pada dasarnya tidak terbatas hanya pada Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris saja, melainkan masih banyak kewenangan lain yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Notaris, antara lain adalah apa yang diterangkan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan “yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan membuat akta hipotek pesawat terbang. Kemudian wewenang lainnya ada dalam ketentuan Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu :

- g. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- h. Akta penawaran pembayaran tunai;
- i. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- j. Akta kuasa;
- k. Akta keterangan kepemilikan; dan
- l. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang terakhir yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris adalah apa yang diterangkan pada Pasal 54 ayat (1) “Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta _ _ “. ⁵⁶

A.c. Kedudukan Notaris Dalam Akta

Pasal 38 ayat (2) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ditegaskan bahwa: “Pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris”. Pada Pasal 44 ayat (1) UUJN pada akhir akta wajib dicantumkan tanda tangan Notaris. Pencantuman nama Notaris pada awal akta serta pencantuman nama dan tanda tangan Notaris pada akhir akta merupakan perintah UUJN karena merupakan bagian dari syarat formal akta Notaris. Dan jika syarat formal tidak dipenuhi, baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana disyaratkan Pasal 38 UUJN, akta Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUJN dan juga kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 1869 KUHPperdata. ⁵⁷

Pencantuman nama Notaris dan tanda tangan Notaris tersebut oleh pihak tertentu yang berprofesi dalam dunia penegakan hukum sering ditafsirkan bahwa Notaris sebagai pihak dalam akta. Karenanya, ketika isi akta dipermasalahkan oleh mereka yang namanya tersebut dalam akta atau oleh pihak lainnya, Notaris sering kali ditempatkan sebagai tergugat, atau turut tergugat, atau juga sebagai

⁵⁶ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2015, hlm 6-9.

⁵⁷ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 29.

saksi, atau bahkan tersangka atau terdakwa. Penempatan Notaris dengan kualifikasi seperti itu dapat disimpulkan telah salah kaprah atau pihak-pihak tertentu tersebut tidak mengerti atau tidak memahami kedudukan Notaris dalam sistem hukum nasional.⁵⁸

Esensi dari dicantumkannya nama Notaris dalam Akta sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat (2) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) adalah untuk menunjukkan Notaris yang bersangkutan adalah berwenang untuk membuat akta terkait, hal ini karena Notaris memiliki wilayah jabatan tersendiri, sebagaimana ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJNP, jika terjadi pelanggaran dimana Notaris menuangkan kehendak para pihak dalam akta tetapi Notaris terkait menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya (provinsi) maka Notaris terkait dapat dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 17 ayat (2) UUJNP.

Pencantuman nama Notaris juga untuk memastikan bahwa para pihak dalam akta memang benar menghadap kepada Notaris, karena sebelum dicantumkan nama Notaris terkait, didahului dengan kalimat “Menghadap kepada saya....., Berhadapan dengan saya....., Menghadap dihadapan saya....., Hadir dihadapan saya....”,⁵⁹ dan juga untuk menjamin bahwa pembacaan dan penandatanganan Akta tersebut dilakukan dihadapan Notaris terkait, hal ini karena apa yang ada dalam awal akta dan akhir akta menjadi tanggungjawab mutlak Notrais.

⁵⁸ *Ibid*, hlm 30.

⁵⁹ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 16.

Pasal 38 ayat (3) huruf UUJN ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap kepada Notaris. Dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai syarat dan ketentuan yang ada dalam UUJN. Oleh karena itu, jika akta tersebut dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan mereka sendiri.⁶⁰

Perlu difahami bahwa dalam Pasal 38 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ditegaskan mengenai keharusan adanya “komparisi” atau sering disebut sebagai subjek hukum⁶¹ yang diletakkan dalam badan akta autentik, badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

⁶⁰ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 30.

⁶¹ Dadang Sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, Andi, Yogyakarta, 2011, hlm 44.

Istilah "komparisi", berasal dari bahasa Belanda: *comparitie*, atau dari bahasa Latin: *compareo*, yaitu kehadiran pihak-pihak pada suatu perbuatan hukum yang direncanakan, atau pada suatu tindakan peradilan. Istilah komparisi mempunyai arti sebagai bagian dari suatu akta yang berupa deskripsi tentang kapasitas comparant (penghadap), yaitu kapasitas orang yang menghadap pada atau hadir di hadapan pejabat. Dari bagian akta yang berisi deskripsi tentang kapasitas comparant tersebut, dapat diketahui kedudukan dan/atau kecakapan serta kewenangan comparant dalam atau untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana termuat dalam akta yang bersangkutan.⁶²

Salim HS dalam bukunya juga turut memberikan definisi komparisi, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *the identity of the parties*, dalam Bahasa Belanda dengan *de identiteit van de partijen*, yaitu bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta, secara lengkap.⁶³

Pada pembuatan akta kontrak yang dibuat di bawah tangan, tidak ada kehadiran para pembuat kontrak di hadapan pejabat umum, yang terjadi paling-paling adalah hadir dalam pertemuan yang diadakan untuk "menandatangani" akta. Dari sebab itu, dalam pembuatan akta kontrak di bawah tangan, istilah comparant harus diartikan sebagai orang yang menandatangani akta.⁶⁴

Dalam hal perjanjian dibuat di bawah tangan, pengertian "orang yang menandatangani akta" harus dibedakan dari pengertian "orang yang membuat

⁶² Paulus. J. Soepratignja, *Teknik Pembuat Akta Kontrak*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2012, Hlm 41.

⁶³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 76.

⁶⁴ *Op cit*, hlm 41.

akta". Di dalam ayat (1) Pasal 1338 KUH Perdata ditentukan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dari bunyi ketentuan tersebut ternyata bahwa orang yang terikat pada perjanjian adalah orang yang membuat perjanjian" bukan orang lain. Apabila perjanjian dibuat secara tertulis, maka yang terikat perjanjian tentulah orang yang membuat akta" (perjanjian) itu. Orang tersebut di dalam Hukum Perjanjian disebut sebagai subjek perjanjian.⁶⁵

Rumusan tersebut menjadi berbeda jika perjanjian dibuat dengan bentuk akta autentik, pembuat akta autentik justru tidak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya, melainkan para penghadap yang berkehendak membuat perjanjian dengan bentuk akta autentik tersebutlah yang terikat sebagai pihak, hal ini karena sifat Otentik atau *Authentiek* dapat diartikan: bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam kata: *authentieke akte*. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah⁶⁶ para penghadap, hal ni sejalan dengan wewenang yang diberikan pada Pasal 15 UUJN.

Para pihak dalam akta sebenarnya nampak jelas dalam komparisi akta (badan akta), dalam komparisi memuat:⁶⁷

⁶⁵ Paulus .J. Soepratignja, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm 41.

⁶⁶ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 6.

⁶⁷ Salim. HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016, Hlm 134.

1. Kapasitas dan kewenangan para pihak dalam pembuatan akta yang bersangkutan.
2. Identitas para pihak disertasi dengan tanda pengenal (kartu tanda penduduk/SIM/paspor dan sebagainya).
3. Surat-surat/dasar hukum yang menjadi landasan perbuatan hukumnya.
4. Persetujuan/izin tertulis yang menyangkut kapasitas dan kewenangan yang bersangkutan, apabila hal itu, diperlukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Komparasi dalam akta autentik memiliki fungsi:

- a. Menerangkan identitas para pihak dalam akta;
- b. Menjelaskan posisi/kedudukan pihak-pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan;
- c. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan;
- e. Orang akan tahu bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.⁶⁸

Badan akta menjelaskan kedudukan para pihak sebagai subyek hukum yang secara detail dijelaskan dalam komparasi akta, sedangkan obyek hukum sendiri

⁶⁸ Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Jakarta, Kasaint Blanc, 2003, hlm 106-107.

adalah barang yang akan di perjanjikan di dalam akta terkait yang diuraikan di dalam bagian premisnya.

Dalam ayat (1) Pasal 1338 KUH. Perdata ditentukan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dari bunyi ketentuan tersebut ternyata bahwa orang yang terikat pada perjanjian adalah "orang yang membuat perjanjian", bukan orang lain. Apabila perjanjian dibuat secara tertulis, maka yang terikat perjanjian tentulah "orang yang membuat perjanjian" itu. Orang tersebut di dalam Hukum Perjanjian disebut sebagai "subjek perjanjian",⁶⁹ sedangkan Notaris hanya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak kedalam akta autentik, sehingga Notaris bukanlah subjek perjanjian.

Berdasarkan wewenang yang ada pada diri Jabatan Notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian akta Notaris tersebut, maka dapat diambil 2 kesimpulan:

1. Tugas Jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak kedalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyakatan

⁶⁹ Paulus. J. Soepratignja, *Teknik Pembuat Akta Kontrak*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2012, Hlm 41.

akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikannya.⁷⁰

Jabatan Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan Notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta autentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya. Secara normatif, peran Notaris hanyalah media untuk lahirnya suatu akta otentik, Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta Notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.⁷¹

Pasal 38 ayat (3) huruf c UUPNP ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUPN. Karena itu, jika isi akta dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain yang

⁷⁰ Herry Susanto, *Peran Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, Yogyakarta, FH UII Press, 2010, hlm 42.

⁷¹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 121.

berkepentingan, hal tersebut yang berkaitan dengan isi akta, merupakan permasalahan mereka sendiri.⁷² Hal ini selaras dengan apa yang diterangkan dalam penjelasan umum UUJN yang menyatakan bahwa “Akta Autentik pada hakikatnya memuat kebenaran fomal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris”. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk mencantumkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti oleh para pihak dan telah sesuai dengan kehendak para pihak, hal ini dilakukan dengan cara membacakannya kepada para pihak serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait.⁷³

Notaris sering kali sebagai pihak dalam pusingan kasus khususnya perdata, lebih spesifik lagi dalam hal pembatalan akta, hal ini atas dasar akta tersebut dibuat dihadapan Notaris, tentu saja anggapan ini sangatlah tidak tepat, perlu diingat bahwa akta tersebut dibuat karena adanya kehendak para pihak, tanpa adanya kehendak para pihak sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh Notaris.⁷⁴

B. Pembatalan Akta

B.a. Definisi Akta

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan definisi tentang akta, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan

⁷² Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 30.

⁷³ Tia Sanitra Gumilang, *Pertanggungjawaban Notaris dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum*, Jurnal Lex Renaissance, Edisi No.1, Vol.4, 2019, hlm 147.

⁷⁴ *Op cit*, hlm 32.

sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁷⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷⁶

S. J. Fockman Andreae berpendapat, kata akta berasal dari bahasa latin *acta* yang berarti *geschrift* atau yang bermakna surat. A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai berikut: surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. R. Subekti dan Tjitrosudibio mengatakan bahwa *acta* merupakan bentuk jamak dari *actum* yang berasal dari bahasa latin yang bermakna perbuatan-perbuatan.⁷⁷

Dari pendapat para ahli yang telah dikemukakan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

1. Perbuatan *handeling*/ perbuatan hukum *rechtshandeling* itulah pengertian yang luas, dan;

⁷⁵ <https://kbbi.web.id/akta>, akses 1 Desember 2020.

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2009, hlm 151.

⁷⁷ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 26-27.

2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.⁷⁸

Suatu surat harus memenuhi beberapa syarat untuk dapat dikatakan menjadi akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan, maka dari itu surat tersebut harus memenuhi syarat:

1. Surat tersebut harus ditandatangani;
2. Surat tersebut harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau suatu perikatan tertentu;
3. Surat tersebut hadirnya adalah sebagai alat bukti.⁷⁹

B.b. Bentuk Akta

Akta menurut bentuknya dapat dibagi menjadi 2, pembagian bentuk akta menjadi 2 ini bersumber pada Pasal 1867 KUH Perdata “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”,⁸⁰ yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

⁷⁸ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 99.

⁷⁹ *Ibid*, hlm 100.

⁸⁰ Husain Asmara, *Peran Notrais-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol. 3, 2018, hlm 392.

Berdasar pada definisi akta di bawah tangan yang telah diuraikan, dapat diambil poin-poin tentang ciri dari akta di bawah tangan, yaitu:⁸¹

1. Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris.
2. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.
3. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.
4. Apabila ada pihak yang menyangkal kebenaran akta, maka pihak yang membuat akta di bawah tangan yang harus membuktikan ketidakbenaran.

Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat.⁸²

Pasal 101 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diterangkan bahwa “Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan

⁸¹ Sulhan, Irwansyah Lubis & Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018, hlm 31.

⁸² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 34.

berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya”.⁸³

Merujuk kepada pengertian dari akta autentik maka dapat difahami bahwa hanya pejabat yang diberi wewenang sajalah yang dapat membuat akta autentik, antara lain adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pegawai Kantor Catatan Sipil.⁸⁴ Jabatan Notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta autentik adalah berdasar kepada Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C.A. Kraan mengemukakan 5 (lima) ciri-ciri akta autentik adalah sebagai berikut:⁸⁵

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya

⁸³ Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak*, Yogyakarta, Suluh Media, 2018, hlm 89.

⁸⁴ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 33.

⁸⁵ Sulhan, Irwansyah Lubis & Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018, hlm 30.

memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya c.q. data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

B.c. Fungsi Akta

Kehadiran akta autentik tidak lain karena fungsinya yang sangat penting, hal ini diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa akta autentik memiliki beberapa fungsi:

1. Fungsi formil (*formalitas causa*) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah pasal 1610 BW tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 BW tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga dan pasal 1851 BW tentang perdamaian, untuk itu semuanya digunakan adanya akta di bawah tangan sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah pasal 1171 BW tentang pemberian hipotik, pasal 1682 BW

tentang Schenking, dan pasal 1945 BW tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Hal ini didukung pula dengan adanya pendapat Sjaifurrachman dalam bukunya yang menerangkan bahwa fungsi dari hadirnya akta autentik adalah:

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.⁸⁶

B.d. Syarat Akta Autentik

Suatu akta tidak dapat secara serta merta dikategorikan menjadi akta autentik, melainkan ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sehingga akta tersebut dapat digolongkan menjadi suatu akta autentik, sebagaimana pendapat Philipus

⁸⁶ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 114-115.

M. Hadjon menerangkan, bahwa suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik apabila:

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku),
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.⁸⁷

Irawan Soerodjo juga berpendapat, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum,
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.⁸⁸

Pasal 1868 B.W. merupakan sumber untuk otensitas akta Notaris Juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.⁸⁹

⁸⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 56.

⁸⁸ *Ibid*, hlm 56.

Pejabat Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik, sebagaimana digariskan dalam Pasal 15 UJNP, tentunya akta autentik yang menjadi produk dari Pejabat Notaris mempunyai karakter yuridis tersendiri yang menjadikan pembeda dari akta autentik yang menjadi produk dari pejabat yang berwenang lainnya, karakter yuridis akta Notaris adalah:⁹⁰

1. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang (UUJN).
2. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak, dan bukan keinginan Notaris.
3. Meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapa pun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

⁸⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 43.

⁹⁰ Ivan Chairunanda Kusuma Putra, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol.3, 2018, hlm 384.

Ciri-ciri dari Akta Notaris, yaitu:⁹¹

1. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Jabatan Notaris).
2. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan Notaris.
3. Meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tetapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapa pun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan

B.e. Bentuk Akta Autentik

Bentuk dari akta autentik yang dibuat oleh Jabatan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik sudah ditentukan dalam Pasal 38 Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang

⁹¹ Sulhan, Irwansyah Lubis & Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Paduan Praktis dan Mudah Taat Hukum*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm 4.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, mulai dari awal akta, badan akta hingga akhir akta atau penutup.

Kepala (*hoofd*) akta, yang memuat keterangan-keterangan dari Notaris mengenai dirinya dan orang-orang yang datang menghadap kepadanya atau atas permintaan siapa dibuat berita acara. Badan akta, yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh pihak-pihak dalam akta atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan. Penutup akta, yang memuat keterangan dari Notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat; selanjutnya keterangan mengenai saksi-saksi, di hadapan siapa akta dibuat dan akhirnya tentang pembacaan dan penandatanganan dari akta itu.⁹²

Lebih rinci Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan tentang bentuk dari akta autentik yang dibuat oleh Notaris, yaitu:

- 1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. Awal Akta atau kepala Akta;
 - b. Badan Akta; dan
 - c. Akhir atau penutup Akta.

- 2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. Judul Akta;
 - b. Nomor Akta;

⁹² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 36.

- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

3) Badan Akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

B.f. Jenis Akta Autentik

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN disebutkan bahwa "Notaris berwenang membuat akta autentik _ _ _" yang dalam pengertian teknis "membuat" atau "*verlijden*" adalah melakukan sejumlah pekerjaan yang diperlukan untuk terjadinya akta (Notaris).⁹³ Pada akta relaas, "membuat akta" diartikan sebagai pengamatan Notaris pada suatu peristiwa atau fakta (hukum), menyusun berita acara, membacakan dan menandatangani akta tersebut bersama dengan para saksi, termasuk keterangan alasan mengapa para penghadap tidak menandatangani aktanya.⁹⁴

Akta relaas adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap, di mana di dalam akta tersebut diuraikan secara otentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat atas dasar apa yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris dikenal sebagai akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris. Akta relaas tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap dengan menandatangani akta tersebut, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya.⁹⁵

Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut Akta Relaas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan

⁹³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 7.

⁹⁴ *Ibid*, hlm 8.

⁹⁵ *Ibid*, hlm 8.

disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta Notaris.⁹⁶ Akta semacam ini dibuat untuk perbuatan hukum dari rapat badan hukum dari perseroan, yayasan, koperasi, lembaga swadaya masyarakat dan paguyuban.⁹⁷

Pada akta pihak, "membuat" akta terdiri atas penyusunan, pembacaan akta oleh Notaris, serta penanda tangan akta oleh para penghadap, para saksi, dan Notaris. Akta pihak merupakan akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada Notaris dalam artian mereka menerangkan dan menceritakan kepada Notaris dan untuk keperluan tersebut sengaja datang kepada Notaris agar keterangan atau perbuatan tersebut dinyatakan oleh Notaris di dalam suatu akta Notaris dan yang (para) penghadap menandatangani akta itu. Oleh karena itu, dikatakan akta tersebut dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris.⁹⁸

Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akta Notaris.⁹⁹ Contoh dari akta ini adalah akta jual beli, sewa menyewa.¹⁰⁰

⁹⁶ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 44.

⁹⁷ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya, Putra Media Nusantara, 2010, hlm 69.

⁹⁸ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 7.

⁹⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 44.

B.g. Kebatalan Dan Pembatalan Akta

Peraturan perundang-undang merupakan keputusan kehendak dari satu pihak yang mempunyai kekuasaan (negara) dan kewenangan, sedangkan perjanjian merupakan refleksi keputusan kehendak dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Dengan kata lain, bahwa orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri, sedangkan pada undang- undang terlepas dari kehendaknya karena merupakan paksaan yang harus ditaati.¹⁰¹

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian,¹⁰² syarat tersebut adalah:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal.¹⁰³

Perlu diketahui bahwa syarat kesatu dan kedua dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subjektif, karena terkait tentang para pihak yang

¹⁰⁰ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya, Putra Media Nusantara, 2010, hlm 67.

¹⁰¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 95.

¹⁰² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 37.

¹⁰³ Purwadi Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, hlm 36.

mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat objektif, karena terkait tentang objek perjanjian.¹⁰⁴

R . Subekti kemudian memperjelas ke 4 syarat sahnya perjanjian tersebut dengan cara menggolongkan kedalam 2 bagian, yaitu:

1. Mengenai subjek perjanjian, ditentukan:

- a. Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Adanya kesepakatan (konsensus) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilapan atau penipuan)

2. Mengenai objek perjanjian, ditentukan;

- a. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk mentapkan kewajiban masing-masing pihak.
- b. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁰⁵

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subiektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-

¹⁰⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/>, akses 3 Desember 2020.

¹⁰⁵ Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 2001, hlm 14.

orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.¹⁰⁶

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

1. Dapat dibatalkan (*vernigbaar*).
2. Batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*).
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri.
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 37-38.

¹⁰⁷ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 96.

B.h. Dapat Dibatalkan

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan untuk itu, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif para penghadap sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kesepakatan untuk mengikatkan dirinya (*de toet-semming van degenen diezich verbinden*) dan kecakapan untuk untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaam heid om eene verbintenis aan te gaan*).¹⁰⁸

1. Kesepakatan Untuk Mengikatkan Dirinya (*de toet-semming van degenen diezich verbinden*)

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.¹⁰⁹

Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat

¹⁰⁸ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 96.

¹⁰⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 168.

pada prinsipnya adalah terjadi terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan.¹¹⁰

Pernyataan kehendak itu sendiri dapat diungkapkan dalam berbagai cara. Dapat secara tegas dan dapat pula secara diam-diam. Di dalam pernyataan secara tegas, pernyataan kehendak diberikan eksplisit dengan berbagai cara, yakni tertulis, lisan atau dengan tanda. Pernyataan kehendak secara tertulis dapat dilihat dari adanya tandatangan para pihak. Adanya tandatangan tersebut secara tegas menyatakan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai isi perjanjian atau kontrak. Pernyataan kehendak secara tegas dapat pula diwujudkan secara lisan. Pernyataan kehendak secara lisan ini dapat dinyatakan dengan kalimat sempurna maupun dengan kalimat yang tidak sempurna, tetapi dapat dimengerti mitra kontrak.¹¹¹

Dalam pembentukan kata sepakat, Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”, sehingga dapat difahami bahwa jika dalam pembentukan kata sepakat tersebut haruslah merupakan kehendak bebas dari para pihak, tidak ada unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan. Unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan dalam kesepakatan tentunya akan mempengaruhi kesucian kesepakatan yang telah dikemukakan oleh para pihak, karena tidak menutup kemungkinan bahwa jika salah satu pihak tersebut mengetahui adanya unsur kekhilafan atau paksaan atau

¹¹⁰ *Ibid*, hlm 169.

¹¹¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 170.

penipuan sebelum dibuat kesepakatan, maka pihak tersebut tidak akan memberikan kesepakatan.

2. Kecakapan Untuk Untuk Membuat Suatu Perikatan (*de bekwaam heid om eene verbinten is aan ter gaan*)

Henry P. Pangabean mempunyai istilah yang berbeda untuk menyebut syarat sah perjanjian yang ke 2 ini, yaitu disebut dengan “Kemampuan bertindak (*handelingsbekwaamheid*)”, siapa yang tidak mampu melakukan suatu perbuatan hukum maka dia tidak dapat berdiri sendiri dalam lalu lintas hukum dan harus didampingi seorang wakil. Kemampuan bertindak dapat didefinisikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum dimana orang itu terikat secara tidak dapat diganggu gugat.¹¹²

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

¹¹² Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 2001, hlm 27.

3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.¹¹³

Batasan umur sebagai tolok ukur kedewasaan dalam hukum yang berlaku di Indonesia ini sangatlah bervariasi, dalam buku I Pasal 330 KUH Perdata menentukan “Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak kawin sebelumnya”, selanjutnya Pasal 47 juncto Pasal 50 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dinyatakan bahwa “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya”, kemudian pada ayat (2) ditentukan pula bahwa “Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan”.¹¹⁴

Khusus dalam hal perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris, telah diatur secara khusus (*lex Specialis*), yakni diatur dalam Pasal 39 ayat (10) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah”.¹¹⁵

¹¹³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 176.

¹¹⁴ *Ibid*, hlm 177.

¹¹⁵ *Ibid*, hlm 178.

B.i. Batal Demi Hukum

Akta yang batal demi hukum terjadi karena mekanisme pembuatannya melanggar substansi UUJN mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dan Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUH Perdata yang merupakan syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang diperbolehkan. Akta Notaris yang batal demi hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya:

1. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*).
2. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*).
3. Unsur materil (*Materiele Bewijskracht*).
4. Unsur Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata tentang suatu hal tertentu (*Een onderwerp*).
5. Unsur Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata tentang kausa yang diperbolehkan (*Een geoorloofde oorzaak*).¹¹⁶
6. Unsur tertentu dalam Undang-Undang Jabatan Notaris

1. Unsur Lahiriah

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan

¹¹⁶ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 99.

aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.¹¹⁷

2. Unsur Formal

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris. Menentukan suatu akta otentik tersebut telah memenuhi unsur formal dalam pembentukan suatu akta otentik, untuk itu harus bisa memununjukkan dan membenarkan kepastian tentang:

- a. Hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap;
- b. Para pihak yang menghadap Notaris;
- c. Paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris;
- d. Serta membuktikan apa yang di lihat, di saksikan dan di dengar sendiri oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara); dan
- e. Mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).¹¹⁸

3. Unsur Materil

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat

¹¹⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 62.

¹¹⁸ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 100.

akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak, Notaris terlepas dari hal semacam itu.¹¹⁹

4. Unsur Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*). Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.¹²⁰ Lebih lanjut mengenai hal atau objek tertentu ini dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUH Perdata sebagai berikut:

a. Pasal 1332 KUH Perdata menegaskan:

¹¹⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm 64.

¹²⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 186.

Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.

b. Pasal 1333 KUH Perdata menegaskan:

Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

c. Pasal 1334 KUH Perdata menegaskan:

Barang yang baru ada pada waktu akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian.¹²¹

5. Unsur Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata

Seorang terikat untuk melaksanakan perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi juga harus didasarkan dengan adanya causa.¹²² Pengertian sebab atau causa yang diperbolehkan atau tidak dilarang tidak dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga harus dihubungkan dengan konteks Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata.¹²³

Pasal 1335 KUH Perdata menegaskan, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian atau kontrak tersebut harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUH Perdata

¹²¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 101.

¹²² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 188.

¹²³ *Op cit*, hlm 103.

menyatakan, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.¹²⁴

Berdasarkan kedua pasal di atas, suatu akta Notaris tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila isi akta Notaris:

- a. Tidak mempunyai kausa;
 - b. Kausanya palsu;
 - c. Kausanya bertentangan dengan undang-undang;
 - d. Kausanya bertentangan dengan kesusilaan;
 - e. Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.¹²⁵
6. Unsur Tertentu Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris

Selain pelanggaran terhadap syarat objektif yang dapat membuat akta otentik menjadi batal demi hukum, maka pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dapat mengakibatkan suatu akta otentik batal demi hukum. Hal tersebut dapat tercermin atas dilanggarnya ketentuan ketentuan di bawah ini:¹²⁶

1. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf h dan i, yaitu membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta sebagaimana

¹²⁴ *Ibid*, hlm 103.

¹²⁵ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 103.

¹²⁶ *Ibid*, hlm 104-106.

dimaksud dalam huruf i atau yaitu membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke pusat daftar wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya (termasuk memberitahukan bilamana nihil).

2. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf l yaitu mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
3. Melanggar ketentuan sebagaimana oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 44 yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan, untuk akta yang dibuat dalam bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta dihadapan penghadap, Notaris dan penerjemah resmi.
4. Melanggar ketentuan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana Pasal 48 yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas pengubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan,

pencoretan, atau penghapusan dan mengganti dengan yang lain cara penambahan, penggantian atau pencoretan.

5. Melanggar ketentuan Pasal 49 oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak disisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
6. Melanggar ketentuan Pasal 50 oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yaitu tidak melakukan pencoretan, pamarafan dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Dan juga tidak dinyatakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
7. Melanggar ketentuan Pasal 51 oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani. Dan tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

B.j. Terdegradasi Menjadi Akta Di bawah Tangan

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, jika seluruh persyaratan materil (substansif) dan formil (prosedural) pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta otentik, dan kesalahan akan prosedur tersebut dapat dibuktikan dengan nyata, maka akta tersebut dapat diajukan kepada pengadilan dan apabila terbukti ada prosedur yang salah, maka pengadilan dapat menyatakan akta otentik tersebut sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian akta yang di bawah tangan. Apabila kadar pembuktian akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada mejelis hakim untuk menilai kebenaran akta tersebut.¹²⁷

Menurut Pasal 1869 KUH Perdata dijelaskan bahwa suatu akta Notaris yang dikualifikasi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dikarenakan:

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan membuatnya atau tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan.
2. Cacat dalam bentuknya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, juga memberikan kualifikasi suatu akta

¹²⁷ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 109.

otentik yang dapat menurun nilai pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena pelanggaran terhadap ketentuan di bawah ini:¹²⁸

1. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
2. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yaitu, jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memaham isi akta.
3. Melanggar ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menunjuk kepada adanya akibat hukum terhadap pelanggaran Pasal 38, 39 dan 40 yang mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

¹²⁸ *Ibid*, hlm 109-110.

4. Melanggar ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

B.k. Akta Notaris Dibatalkan Berdasarkan Kesepakatan Para Pihak

Akta yang dibatalkan oleh keinginan para pihak sendiri dilakukan dengan cara para penghadap bersama-sama hadir dihadapan Notaris tempat semula akta tersebut dibuat dan kemudian menyampaikan keinginannya. Pembatalan ini dilakukan tanpa melalui prosedur gugatan di pengadilan. Proses dibatalkannya akta tersebut atas kehendak para pihak harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang berlaku. Pembatalan tersebut harus dilakukan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan langsung terhadap akta yang pernah dibuat sebelumnya dengan memperhatikan untung rugi (akibat hukum) dari pembatalan akta tersebut. Pembatalan akta otentik tersebut dilakukan melalui mekanisme dibuatkannya Akta Pembatalan oleh Notaris yang dihadiri dan dinyatakan

langsung oleh para pihak yang berkepentingan dengan maksud untuk membatalkan akta otentik yang sebelumnya telah diperbuat oleh para pihak.¹²⁹

B.1. Akta Notaris Dibatalkan Oleh Pengadilan

Akta Notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechmatigheid*), maksudnya adalah dengan asas ini setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *Presumptio iustae Causa* yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.¹³⁰

Asas ini dapat dijadikan dasar dalam melakukan penilaian terhadap keabsahan akta Notaris. Akta Notaris dianggap sah (mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang penuh) sampai dengan memerhatikan kriteria:

1. Adanya pihak lain yang menyangkal keabsahan akta Notaris dan dapat membuktikan akta tersebut tidak sah.
2. Penyangkalan akta tersebut dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan umum atau ke pengadilan agama sepanjang menyangkut penerapan hukum Islam seperti dalam hal akta pembagian harta warisan menurut hukum Islam, hibah, wasiat,

¹²⁹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 111.

¹³⁰ *Ibid*, hlm 112.

perjanjian perkawinan, ekonomi syariah atau akta-akta Notaris yang dibuat dalam bidang muamalah.¹³¹

Asas praduga sah secara jelas terdapat dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan.

Selama gugatan masih dalam proses pemeriksaan di pengadilan, maka akta tersebut masih menjadi akta otentik yang sah dan mengikat para pihak yang ada di dalamnya, sampai ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Putusan pengadilan melalui keputusan yang dibuat oleh hakim adalah suatu pernyataan hakim, sebagai pejabat negara yang diberikan wewenang untuk itu diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menghakimi atau menyelesaikan suatu perkara. Suatu konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan dipersidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan hakim dipersidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan tertulis (*vonnis*).¹³²

¹³¹ *Ibid*, hlm 112.

¹³² M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 113.

C. Pertanggungjawaban Notaris Kaitan Dengan Adanya Gugatan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli

C.a. Faktor Notaris Digugat

1. Faktor Internal

Umur merupakan salah satu syarat utama untuk dapat diangkat menjadi Untuk menjadi Notaris minimal harus berumur 27 (dua puluh tujuh) tahun, sedangkan untuk PPAT minimal berumur 22 (dua puluh dua) tahun yang sebelumnya berumur 30 (tiga puluh) tahun. Batas usia menjadi suatu hal yang penting di mata hukum. olch karena itu undang undang dan peraturan mengenai jabatan Notaris/PPAT mencantumkan batas usia untuk dapat diangkat henadi Notaris/PPAT Hal tersebut adalah dalam batas usia tersebut seorang Notaris maupun ppat sudah dianggap matang secara mental maupun emosional, namun dalam faktanya umur seseorang tidak menjadi tolok ukur utama untuk dikatakan seseorang dapat mengendalikan mental dan emosional dirinya sendiri, khususnya bagi Notaris maupun ppat.¹³³

Pengalam atau sering disebut dengan jam terbang pribadi Notaris di dalam pelaksanaan tugas dan wewenang sangatlah berpengaruh di dalam mengambil sebuah langkah maupun tindakan apa yang terbaik untuk para penghadap,¹³⁴ mengingat bahwa Notaris harus memikirkan tindakan apa yang terbaik dan tidak

¹³³ Khairulnas, Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta , 2018, Hlm 28.

¹³⁴ *Ibid*, Hlm 28.

merugikan para pihak penghadap serta menjaga kepentingan para pihak, sebagaimana tersirat dalam pasal 16 ayat 1 huruf a uujn¹³⁵.

Mulyoto berpendapat bahwa faktor internal lainnya adalah perihal ketaan Notaris terhadap proses dan prosedur pembuatan akta sesuai UUJN, seperti kewenangan (kewajiban) penyuluhan hukum (Pasal 15 huruf e UUJN), Notaris tidak boleh hanya sekedar menungkan kehendak para pihak saja dalam bentuk akta autentik, tetapi juga harus melaksanakan penyuluhan hukum yang menurut pendapat beliau adalah suatu “kewajiban” bukan sekedar wewenang, hal ini agar para penghadap memahami hak, kewajiban dan akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut.¹³⁶

Hal ini yang sering menjadi sumber permasalahan para pihak, yaitu ketidakfahaman mengenai hak, kewajiban dan akibat hukum, sehingga ketika para pihak saling berseteru mengenai akta ini, Notaris sering ikut dianggap menjadi orang yang ikut menyebabkan kerugian, padahal ketika Notaris tersebut menjalankan prosedur yang ada dalam UUJN dalam proses pembuatan akta, tentunya akan terhindar dari adanya resiko hukum yaitu digugat. Contoh, Notaris memberikan penjelasan tentang apa yang menjadi hak, dan apa yang menjadi kewajiban para pihak, Notaris memberikan penjelasan tentang akibat hukum apa yang akan dialami bilamana para penghadap tidak jujur dalam memberikan keterangan, akibat apa yang akan dialami ketika salah satu pihak mengikari kesepakatan dalam akta. Kewenangan dalam Pasal 15 huruf e ini bertujuan agar kepentingan para

¹³⁵ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

¹³⁶ *Ibid.*

pihak saling terjaga, tidak ada kerugian yang dialami oleh para pihak, sebagaimana apa yang diwajibkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.¹³⁷

2. Faktor External

Faktor ini salah satunya terletak pada para penghadap, khususnya dalam isu hukum ini sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan bahwa para pihak penghadap telah melakukan perjanjian simulasi atau perjanjian pura pura yang bertujuan untuk kelancaran dalam penunagan perjanjian dalam bentuk autentik di hadapan Notaris.¹³⁸ menurut Harlien Budiono yang kemudian dikutip oleh khairul, simulasi adalah satu atau serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam diam disepakati bahwa diantara mererka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apapun dari simulasi yang dilakukan.¹³⁹

Berdasarkan KUHPerdara bahwa perjanjian simulasi atau pura pura ini tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga merupakan perjanjian yang tidak sah, Pasal 1335 kuhperdata berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Akibat tidak mempunyainya kekuatan hukum terhadap perjanjian simulasi tersebut tentu saja akan berdampak langsung kepada akta autentik yang telah dibuat oleh Notaris yang bersangkutan, khususnya apabila ada salah satu pihak maupun pihak lain yang terrugikan akibat adanya perjanjian simulasi tersebut. Tentu saja pihak yang

¹³⁷ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

¹³⁸ Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG.

¹³⁹ Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta , 2018, Hlm 36

merasa dirugikan akan secara gelap mata menuduh Notaris ikut andil dalam pembuatan perjanjian simulasi ini yang kemudian Notaris akan digugat untuk mempertanggungjawabkan aktanya, walaupun senyatanya justru para pihak penghadaplah yang memberikan keterangan yang tidak benar kepada Notaris.

C.b. Tanggungjawab Notaris Terhadap Adanya Gugatan Pembatalan Akta

Ketenangan mental dan emosional sangat dibutuhkan oleh seorang Notaris, khususnya apabila ia diadapkan dengan suatu perbuatan hukum yang ditujuakn kepada dirinya, seperti contoh bahwa Notaris digugat oleh orang yang merasa haknya diugikan oleh Notaris, Notaris tidak perlu panik maupun takut karena menempuh upayahukum di pengadilan adalah hak setiap orang.

Bilamana pihak yang merasa dirugikan tersebut menggugat atau setidaknya menjadikan Notaris sebagai pihak turut tergugat hendaknya Notaris melaksanakan tahap tahap sebagaiberikut:

1. Membaca relas gugatan

Jika Notaris/PPAT yang digugat oleh para pihak dalam sebuah aktanya, maka hal pertama yang harus Notaris/ PPAT lakukan adalah melihat dan membaca relaas panggilan yang disampaikan kepada Notaris/PPAT oleh jurusita. Relaas panggilan tersebut apakah sudah dibuat secara resmi dan sah. Pemanggilan secara sah dimana pemanggilan harus disampaikan kepada orang yang

bersangkutan itu sendiri di tempat diam atau tempat tinggalnya apabila tidak ditemukan maka diserahkan melalui kepala desa/lurah.¹⁴⁰

2. Mempelajari Berkas Gugatan

Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak tergugat dan penggugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat. Terjadinya gugatan umumnya setelah pihak tergugat melakukan pelanggaran hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat tidak mau secara sukarela memenuhi hak dan kewajiban yang diminta oleh pihak penggugat, sehingga timbul sengketa antara penggugat dan tergugat. Sengketa yang dihadapi oleh para pihak apabila tidak bisa diselesaikan secara damai di luar persidangan umumnya perkaranya diselesaikan oleh para pihak melalui persidangan pengadilan yang berwenang.¹⁴¹

Bilamana datang suatu relaas panggilan perkara perdata yang ditujukan kepada Notaris/PPAT yang disertai tuntutan maka sebaiknya tuntutan tersebut dipelajari terlebih dahulu. Apa saja yang dituntut oleh penggugat terhadap Notaris/PPAT, apakahuntutannya menghendaki Notaris/PPAT mengganti kerugian atau tidak, apakah Notaris/PPAT hanya dituntut sebagai turut tergugat untuk melengkapi pihak dalam gugatan. Setelah tuntutan di baca dan pelajari

¹⁴⁰ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 31

¹⁴¹ *Ibid*, hlm 31.

maka Notaris/PPAT dapat melakukan tindakan terhadap relas panggilan dan tuntutan tersebut yaitu :

a. Wajib menghadiri persidangan.

hal ini bilamana dalam gugatan penggugat menempatkan Notaris/PPAT sebagai tergugat yang harus membayar sejumlah kerugian yang diderita oleh penggugat. Wajib menghadiri persidangan bertujuan untuk memberikan sangkalan, jawaban maupun tanggapan atas apa yang telah didalilkan oleh penggugat. Ketidak hadirannya Notaris/PPAT dalam persidangan ini sangatlah berdampak signifikan bagi Notaris/PAAT, hal ini tersirat dalam ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR “ jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan tidak hadir (verstek) , kecuali kalau nyata dengan pengadilan negeri, bahwa pendakwaan itu melawan hak atau tidak beralasan”.¹⁴²

Dari ketentuan pasal ini, maka bilamana Notaris/PPAT ia telah didudukkan sebagai tergugat yang dibebankan ganti kerugian dan tidak menghadiri persidangan tanpa alasan yang dibenarkan oleh hukum walaupun sudah dipanggil secara patut, maka Notaris/PPAT dianggap sudah melepaskan haknya untuk menjawab, membantah dan menyangkal apa yang didalilkan penggugat, yang kemudian majelis hakim akan mengabulkan gugatan penggugat secara vestek atau in absensia. Apabila

¹⁴² Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta , 2018, Hlm 46.

mejlis hakim mengabulkan tuntutan ganti kerugian tersebut kepada Notaris/PPAT tentu saja timbul kewajiban kepada Notaris/PPAT untuk membayar sejumlah kerugian yang dicantumkan dalam amar putusan tersebut.

Berdasarkan hasil FGD Kalam Center (26-12-2016), Notaris/ppat dijadikan tergugat atau turut tergugat ada dalam 2 bentuk yaitu:

1. Notaris sebagai tergugat aktif

Notaris dikategorikan sebagai tergugat aktif , jika di dalam gugatan, posita dan peritum ada menuntut Notaris seperti minta ganti rugi. Sebagai tergugat bentuk ini maka Notaris tidak bisa hanya sekali saja menghadiri sidang, artinya Notaris harus ikut membantah dalil penggugat, dan membuktikan diri bahwa Notaris sudah benar dan tidak ada alasan dituntut apapun.

2. Notaris sebagai tergugat pasif

Notaris dikategorikan sebagai tergugat pasif, jika di dalam gugatan, Notaris hanya sebagai pelengkap saja. Notaris digugat supaya gugatan penggugat tidak kurang pihak, dan di dalam posita dan petitum tidak ada menuntut Notaris, baik ganti ganti rugi atau hal memberatkan Notaris lainnya. Jika ini yang terjadi maka Notaris bisa cukup sekali saja menghadiri sidang, yaitu cukup memberikan

jawaban" saja, setelah itu boleh tidak hadir, cukup dipantau saja persidangan tersebut bagaimana hasilnya.¹⁴³

- b. Tidak wajib menghadiri persidangan, jika tuntutan tidak meminta ganti kerugian kepada Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT dapat pula digugat hanya bertujuan untuk lengkapnya suatu gugatan saja, biasa disebut dengan turut tergugat. Dalam praktek istilah turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikursertakan, mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim.

Notaris/PPAT digugat sebagai turut tergugat dikarenakan tuntutan harus lengkap para pihaknya dan Notaris/PPAT disini hanyalah pelengkap pihak dalam tuntutan, kehadiran Notaris/PPAT dalam persidangan sebenarnya tidaklah begitu penting tetapi untuk menghormati jalannya persidangan tidak ada salahnya Notaris/PPAT hadir, karena yang paling berkepentingan dalam perkara adalah penggugat dan tergugat.¹⁴⁴

- c. Memberitahukan dan meminta bantuan kepada Organisasi Ikatan Notaris Indonesia.

Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) ini dibentuk mulai dari kota/kabupaten, wilayah hingga pusat. Pada kepengurusan Ikatan Notaris Indonesia saat ini sudah di bentuk bidang perlindungan anggota, dimana

¹⁴³ Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta, 2018, Hlm 52.

¹⁴⁴ *Ibid*, Hlm 48.

bidang ini bertugas untuk memberikan dan mendampingi anggota-anggota ikatan Notaris Indonesia yang di panggil dan periksa oleh penyidik ditingkat kepolisian. kejaksaan dan pengadilan, walaupun para pengurus di bidang pendampingan anggota ini hanya sebatas mendampingi rekan sejawat mereka yang bermasalah dan tidak bisa berbuat jauh dari itu, akan tetapi support atau dukungan secara moril sudah meringankan beban dari Notaris/PPAT yang menghadapi proses hukum tersebut.¹⁴⁵

Berdasarkan hasil FGD Kalam Center (26-12-2016), langkah yang perlu diperhatikan Notaris ketika digugat adalah:

- a) Pastikan relaas panggilan diterima secara resmi dari pengadilan beserta dengan fotocopi gugatannya.
- b) Cermati relaas dengan baik, terutama kapan jadwal sidang dan tempatnya.
- c) Pelajari gugatan secara teliti dan seksama, terutama poin-poin yang terkait dengan Notaris.
- d) Pelajari kembali dokumen-dokumen yang ada pada Notaris terkait dengan isi gugatan dan siapkan fotocopinya, sepanjang itu bukan bersifat rahasia.
- e) Konsultasi dengan tim pendampingan dari organisasi.¹⁴⁶

¹⁴⁵ *Ibid*, Hlm 49.

¹⁴⁶ Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*, UII Press, Yogyakarta , 2018, Hlm 51.

D. Subjek Yang Harus Digugat Dalam Gugatan Pembatalan Akta

Pengikatan Jual Beli

D. a. Menentukan Tergugat

Subjek gugatan adalah para pihak yang tersebut dalam surat gugatan. Umumnya sebuah surat gugatan mencantumkan subjek gugatan, yang terdiri dari pihak penggugat (*plaintiff*) atau para penggugat dan pihak tergugat (*defendant*) atau para tergugat. Mereka ini merupakan pihak materiil yang mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara bersangkutan, tetapi sekaligus juga sebagai pihak formil yang bertindak beracara di pengadilan untuk dan atas namanya sendiri.¹⁴⁷

Dalam Hukum Acara Perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut sebagai Penggugat, sedangkan Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat.¹⁴⁸ penggugat yang memposisikan diri sebagai pihak yang merasa telah dirugikan kepentingan hukumnya, dan pada posisi yang berlawanan adalah pihak tergugat yang karena tindakannya/ perbuatannya ia dituduh telah merugikan kepentingan penggugat, sehingga atas dirinya diajukan tuntutan-tuntutan berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku.

Selain pihak penggugat dan tergugat dalam praktik sering juga muncul istilah yang disebut "turut tergugat". Kedudukan turut tergugat berdasarkan hak-haknya

¹⁴⁷ Sophar Maru Hutagulung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 83.

¹⁴⁸<https://www.hukumacaraperdata.com/gugatan/istilah-pihak-pihak-dalam-gugatan-perdata/>, diakses 09.15, 10 november 2021.

dalam persidangan tidak berbeda dengan pihak tergugat, namun ia tidak secara langsung ditunjuk sebagai pihak yang harus bertanggung jawab atas timbulnya kerugian atau akibat hukum yang disengketakan. Posisi turut tergugat berada diantara kepentingan penggugat dan tergugat. Istilah turut tergugat sebenarnya tidak pernah dikenal dalam hukum acara perdata, baik dalam HIR maupun RBg, namun karena ada kebutuhan di dalam praktik yang menghendaki keberadaannya dalam persidangan atau diadakan sebagai upaya untuk menghindari eksepsi plurium litis consortium di dalam gugatan, maka pada saat ini hampir selalu ada pihak turut tergugat dalam perkara-perkara perdata yang mengandung sengketa.¹⁴⁹

Berdasarkan kedudukan dalam proses berperkara sebenarnya turut tergugat bukan pihak yang secara langsung digugat oleh Penggugat, namun karena memiliki kaitan yang erat dengan tuntutan yang dimohonkan oleh penggugat kepada tergugat, maka pada umumnya pihak-pihak tersebut didudukkan sebagai turut tergugat di dalam suatu perkara. Beberapa keadaan tertentu yang pada umumnya menjadi alasan seseorang/beberapa orang untuk didudukkan sebagai turut tergugat, antara lain:

- a. Jika ia seharusnya bersama-sama menjadi penggugat, namun karena tidak mau turut menjadi penggugat, maka ia diposisikan sebagai turut tergugat agar gugatan itu tidak kurang pihak dan ia akan dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan yang dijatuhkan.

¹⁴⁹ D.Y. Witanto, *Hukum Acara Perdata Tentang Ketidakhadiran Para Pihak Dalam Proses Beracara*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm 29.

- b. Jika ia sebenarnya bukan pihak yang terlibat secara langsung dalam timbulnya akibat hukum yang disengketakan, namun karena peran yang dimilikinya berhubungan erat dengan peristiwa hukum yang disengketakan, maka ia didudukkan sebagai turut tergugat. Misalnya BPN, Notaris atau PPAT.¹⁵⁰

Untuk menentukan siapa saja yang harus dijadikan tergugat, tidaklah mudah. Tidak dapat digunakan ukuran karena sebagai lawan yang merugikan kepentingan penggugat atau pun alasan lainnya. Sebaliknya, tidak dapat pula seseorang dilepaskan dan tidak dijadikan sebagai tergugat, hanya gara-gara telah menyenangkan hati penggugat. Di dalam mencari jalan keluar untuk menentukan siapa saja yang harus dijadikan sebagai tergugat, dapat dilakukan dengan berpedoman pada:¹⁵¹

- a. Adanya ikatan hukum baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.
- b. Ikatan hukum, karena kronologi peristiwa hukum, misalnya orang yang bertindak sebagai otak/provokator (intellectual dader) terjadinya peristiwa hukum, tetapi sulit dibuktikan formalitasnya;
- c. Namanya disebut-sebut dalam keterangan calon saksi;
- d. Namanya tertera dalam dokumen tertulis, baik dalam notulen, sertifikat, petok, SPPT PBB, maupun dokumen lainnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 2 Juli 1974, Nomor 480 K/Sip/1973, menggunakan

¹⁵⁰ *Ibid*, hlm 30.

¹⁵¹ Sophar Maru Hutagulung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 94-95.

prinsip, lebih baik pihaknya banyak daripada kurang, yang dapat menjadikan gugatan kurang pihak/plurium litis consortium. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Juli 1975, Nomor 589 K/Sip/1974 bandingkan pula dengan Pasal 8 butir 2 ayat (2) Rv), (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Juli 1975, Nomor 589 K/Sip/1974 bandingkan pula dengan Pasal 8 butir 2 ayat (2) Rv).

Selain daripada pedoman di atas, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah beliau Agus Subekti dan Eddy Wibisono berpendapat¹⁵² dalam sesi wawancara yang dilakukan penulis, bahwa yang berhak menentukan siapa saja yang akan digugat adalah pengggat sendiri, hal ini karena penggugatlah yang dirugikan dan penggugatlah yang mengetahui siapa saja yang merugikan haknya, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 No. 305K/Sip/1971 menentukan “Bahwa Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatannya menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata, bahwa penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya”, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 18 Nopember 1975 No. 457K/Sip/1975 yang menegaskan “Tidak dapat dibenarkan apabila pengadilan tinggi memerintahkan pengadilan negeri untuk menarik pihak ketiga sebagai turut tergugat yang dalam asal dijadikan pihak dalam perkara”.

¹⁵² Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

Dalam isu hukum ini nara sumber Agus Subekti dan Eddy Wibisono berpendapat¹⁵³ bahwa ketidak ikut sertaan Notaris ditarik menjadi pihak dalam gugatan ini sudah tepat bilamana penggugat beranggapan bahwa Notaris tidak merugikan penggugat, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa Notaris turut digugat, bilamana penggugat beranggapan bahwa Notaris ikut berperan dalam menimbulkan kerugian penggugat, pada akhirnya semua ini dikembalikan kepada kaidah hukum yang ada dalam Yurisprudensi di atas.

Nara sumber yang berbeda beliau Notaris Mulyoto berpendapat¹⁵⁴ bahwa pada dasarnya yang berhak menentukan siapa yang akan digugat adalah si penggugat sendiri, akan tetapi dalam konteks gugatan pembatalan akta Notaris, tidak menjadi masalah bilamana Notaris turut dijadikan pihak dalam gugatan, hal ini untuk menguji apakah Notaris tersebut sudah melaksanakan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Jabatan Notaris ataukah belum, seperti ketentuan yang ada dalam Pasal 15 huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berkaitan tentang kewenangan Notaris untuk melakukan penyuluhan hukum yang berkaitan dengan akta yang akan dibuat,.

Menurut pendapat beliau, ketentuan dalam Pasal 15 huruf e tentang penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta dirasa kurang tepat bilamana dimasukkan dalam kategori kewenangan, justru seharusnya masuk dalam kategori “kewajiban Notaris”, hal ini bertujuan agar dalam setiap pembuatan akta

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

otentik, penghadap diberikan penjelasan hukum terkait akta yang akan dibuat, serta akibat hukum bilamana ada ketidak jujuran penghadap dalam memberikan keterangan, ataupun penjelasan lain yang berkaitan langsung dengan akta tersebut. Tujuan penyuluhan hukum ini adalah agar penghadap mengetahui resiko yang akan dihadapi, prosedur hukum yang akan ditempuh, akibat hukum yang akan dialami. Hal ini adalah salah satu upaya untuk mengurangi angka sengketa terkait dengan akta autentik yang sangat tinggi.

Kewajiban penyuluhan hukum ini mempunyai dampak yang sangat signifikan bagi para penghadap, penghadap akan memahami prosedur apa yang akan ditempuh jikalau para pihak ingin membatalkan akta tersebut, tidak melulu harus mengajukan gugatan pembatalan yang memakan banyak waktu, tetapi cukup para penghadap menghadap kembali kepada Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta pembatalan. Para penghadap juga akan memahami apa hak dan kewajiban masing masing, tidak sekedar hanya dibacakan saja, para penghadap juga akan memahami apa akibat hukum yang akan dialami jika para pihak tidak melaksanakan kewajiban dalam akta. Kewajiban penyuluhan hukum ini berperan dalam membangun kesadaran para pihak dalam melaksanakan isi akta, karena sering kali sengketa timbul karena kurangnya kesadaran dalam melaksanakan kewajiban dan selisih faham mengenai isi akta tersebut.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

D.b. Notaris sebagai Pihak Dalam Gugatan

Menghadapnya para pihak yang berkepentingan kepada Notaris adalah bertujuan untuk diformulasikanya suatu tindakan atau perbuatan para penghadap ke dalam bentuk akta autentik sebagaimana kewenangan yang dimiliki oleh Notaris, yang kemudian Notaris menindaklanjuti keinginan para pihak tersebut dengan menuangkan dalam bentuk autentik, hal inilah yang menjadi landasan bahwa antara Notaris dengan para pihak maupun antar para pihak telah terjadi sebuah hubungan hukum.¹⁵⁶

Untuk memberikan landasan kepada hubungan hukum seperti tersebut diatas, perlu ditentukan tanggungugat Notaris apakah dapat berlandaskan kepada wanprestasi, hubungan hukum antara para penghadap dengan Notaris dapat dimasukkan atau dikualifikasikan dalam bentuk sebuah wanprestasi jika terjadi hubungan hukum secara kontraktual, misalnya para penghadap memberi kuasa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Tidak tepat jika tiap orang yang datang kepada Notaris terlebih dahulu harus membuat perjanjian pemberian kuasa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu, dalam hal ini membuat akta.¹⁵⁷

Dengan tidak adanya perjanjian baik tertulis atau lisan yang dinyatakan secara tegas atau tidak antara Notaris dengan para pihak untuk membuat akta yang diinginkannya, maka tidak tepat jika hubungan hukum antara Notaris dan para

¹⁵⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tarfsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm 16-17.

¹⁵⁷ *Ibid*, Hlm 17.

pihak dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual yang jika Notaris wanprestasi dapat dituntut digugat dengan dasar gugatan Notaris telah wanprestasi.¹⁵⁸

Tanggung gugat mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila salah satu pihak menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Dalam praktiknya, Notaris menjalankan tugas jabatannya berdasar pada prosedur yang termuat dalam UUJN. Suatu hal yang tidak mungkin terjadi yaitu Notaris membuat akta tanpa adanya permintaan dari siapapun, justru para penghadap datang atas kesadaran diri sendiri dan mengutarakan keinginannya kepada Notaris untuk dituangkannya kehendak para pihak tersebut dalam bentuk akta autentik. Dalam menuangkan kehendak para pihak tersebut Notaris harus berpegang teguh kepada tata cara dan prosedur yang ada dalam UUJN. Sepanjang dalam melaksanakan tugas jabatannya Notaris memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, dan akta tersebut telah sesuai dengan kehendak para pihak penghadap, maka tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum berdasar Pasal 1365 BW tidak mungkin dilakukan.¹⁵⁹

Tanggung gugat mengenai mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang berdasar pada Pasal 1354 BW kiranya tidak akan terjadi, hal ini karena subjek hukum yang menghadap kepada Notaris didasarkan pada keinginan pribadi penghadap atas dasar adanya suatu keperluan tertentu, Notaris

¹⁵⁸ *Ibid*, Hlm 18

¹⁵⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tarfsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm 18

tidak mungkin membuat akta atas dasar keinginan pribadi Notaris, melainkan atas dasar adanya permintaan dari para penghadap.¹⁶⁰

Agus Subekti dan Eddy Wibisono berpendapat¹⁶¹ bahwa menentukan Notaris digugat atau tidak haruslah terlebih dahulu dikaji apakah Notaris turut menimbulkan kerugian ataukah tidak. Penggugat berkeyakinan bahwa Notaris turut menjadi penyebab kerugian, maka sah sah saja bilamana Notaris digugat, selanjutnya dalam proses pembuktian harus dibuktikan bahwa Notaris menjadi salah satu sebab kerugian. Lain hal bilamana Notaris dianggap tidak menyebabkan kerugian, penggugat dapat tidak menarik Notaris sebagai pihak dalam gugatan, akan tetapi juga tidak menjadi masalah apabila Notaris ditarik menjadi pihak dalam gugatan, disosisikan sebagai turut tergugat, Turut tergugat tidak boleh dihukum untuk melakukan suatu perbuatan (*condemnatoir*), hanya boleh dihukum untuk mematuhi/tunduk terhadap isi putusan. Diposisikanya Notaris sebagai turut tergugat bukanlah tanpa alasan, hal ini bertujuan agar Notaris diberikan hak untuk menjelaskan terkait hubungan hukum maupun perbuatan hukum para penghadap melalui mekanisme jawab-jawab.

Menurut Mulyoto,¹⁶² Notaris dalam kedudukan tergugat maupun turut tergugat akan tetapi tidak menghadap di persidangan, hakim tetap bisa menjatuhkan sanksi, karena Notaris adalah pejabat umum (publik) pelayan masyarakat, apabila ada masyarakat yang dirugikan atas tindakan Notaris maka

¹⁶⁰*Ibid*, Hlm 18

¹⁶¹ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

¹⁶² Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

hakim berwenang untuk menjatuhkan sanksi atas dasar “demi kepentingan umum”.

Benang merah yang dapat ditarik dari beberapa keterangan narasumber diatas adalah, Notaris selayaknya ditempatkan sebagai Turut Tergugat, hal ini bertujuan agar Notaris dapat tunduk dan patuh terhadap isi putusan tentang adanya gugatan pembatalan akta. Turut tergugat tidak boleh dihukum untuk melakukan suatu perbuatan (*condemnatoir*) atau putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu, akan tetapi Notaris hanya boleh diperintahkan untuk mematuhi/tunduk terhadap isi putusan. Diposisikannya Notaris sebagai turut tergugat bukanlah tanpa alasan, dalam posisi ini Notaris dapat memberikan penjelasan baik secara langsung di muka persidangan maupun secara tidak langsung melalui isi akta tersebut perihal bagaimana sebenarnya hubungan hukum para pihak berperkara.

Terlepas dari pendapat bahwa Notaris digugat agar gugatan lengkap secara formil yang berdasar pada Yurisprudensi 1125/K/Pdt/1984, maupun pendapat yang menyatakan Notaris tidak selayaknya dimasukkan dalam suatu gugatan pembatalan akta karena Notaris bukanlah pihak dalam akta tetapi peran Notaris dalam akta adalah sebagai bentuk konkrit pelaksanaan tugas dan wewenang Notaris sesuai dengan Pasal 15 UUJN, apalagi dalam kasus ini akta yang dimaksud adalah akta penghadap atau partij acte, yang tentunya Notaris hanya memformulasikan keinginan dan kehendak para penghadap saja kedalam bentuk akta autentik, sehingga Notaris bukan sebagai subjek perjanjian. Adapun pendapat lainnya yang menyatakan bahwa wewenang untuk menentukan siapa

yang hendak digugat adalah ada pada diri Penggugat sendiri, bahkan hakim pun tidak dapat intervensi, yang berdasar pada Yurisprudensi Nomor 305K/Sip/1971 dan Nomor 457K/Sip/1975. Kesemua pendapat tersebut sama-sama memiliki dasar hukum, akan tetapi jalan tengah yang dapat diambil mengenai kedudukan Notaris dalam suatu gugatan pembatalan akta adalah ditempatkan sebagai pihak turut tergugat dengan dasar alasan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.



BAB III

DASAR MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI SEMARANG DALAM MENERIMA DAN MENGABULKAN GUGATAN NOMOR 281/Pdt/2014/PT.SMG TENTANG PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

A. Pertanggungjawaban Notaris Dalam Akta

Tanggungjawab merupakan suatu sifat kesadaran yang harus selalu ada dalam melaksanakan sebuah kewajiban, sedangkan kewajiban adalah sesuatu hal yang wajib dilaksanakan dengan berlandaskan rasa tanggungjawab atau kesadaran. Jabatan Notaris diberikan wewenang yang sangat signifikan oleh undang-undang khususnya dalam hal pembuatan akta autentik, dalam menjalankan wewenang tersebut tentunya Jabatan Notaris harus memegang teguh kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam undang-undang, hal ini bertujuan untuk memberikan tuntunan kepada Notaris agar dalam menjalankan wewenang yang diberikan dapat berjalan dengan baik dan menghasilkan produk hukum yang baik pula, kewajiban yang harus dipatuhi oleh Jabatan Notaris dalam menjalankan wewenangnya diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, secara rinci kewajiban-kewajiban tersebut adalah:

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;

- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. Menerima magang calon Notaris.¹⁶³
2. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
 3. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;

¹⁶³ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 91.

- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "Berlaku Sebagai Satu Dan Satu Berlaku Untuk Semua".
 5. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
 6. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 7. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, aksi, dan Notaris.
 8. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.

9. 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.
10. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
11. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
12. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
13. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Kewajiban Jabatan Notaris tidak sebatas pada pasal 16 saja, melainkan masih ada kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Jabatan Notaris, yaitu pada Pasal 19 yang menerangkan:

1. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu ditempat kedudukannya;

2. Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

Dalam kaitanya tanggungjawab Notaris dalam akta yang dibuatnya dapat dilihat di dalam Pasal 38 ayat (2) dan ayat (4), hal ini berkaitan dengan formalitas suatu akta, bahwa Notaris bertanggung jawab secara mutlak atas “Awal Akta atau kepala Akta” yang memuat:

- e. Judul Akta;
- f. Nomor Akta;
- g. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- h. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Adalah tugas Notaris untuk menjamin bahwa data dari para penghadap, seperti nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, hari, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggalnya adalah benar.¹⁶⁴

Tanggungjawab mutlak Notaris dalam akta yang dibuatnya selanjutnya adalah berkaitan dengan “Akhir atau penutup Akta” memuat:

- e. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- f. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;

¹⁶⁴ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 18

- g. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- h. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Habib Adjie dalam perkuliahan yang dilaksanakan pada 19.00 WIB tanggal 16 Agustus 2019 mengemukakan pendapat bahwa Notaris bekerja hanya dalam ranah hukum formal saja, ranah materiil akta menjadi tanggungjawab para pihak yang bersangkutan.¹⁶⁵ Pada dasarnya Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang dikehendaki oleh para pihak penghadap. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak.¹⁶⁶

¹⁶⁵ Habib adjie, perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 16 Agustus 2019.

¹⁶⁶ Kunni Afifah, *Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance, No. 1 Volume 2 Januari 2017, hlm 154.

B. Akta Pengikatan Jual Beli & Akta Kuasa Menjual

R.Subekti dalam bukunya memberikan definisi pengikatan jual beli sebagai perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁶⁷

Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.¹⁶⁸

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁶⁹

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang

¹⁶⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1998, hlm 75.

¹⁶⁸ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 56-57.

¹⁶⁹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Pernajian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, *Jurnal Akta* Volume 4 No. 4 Desember 2017, hlm 632.

memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja,¹⁷⁰ hal inilah yang menjadi sebab mengapa perjanjian pengikatan jual beli ada yang dalam bentuk di bawah tangan, dan ada pula dalam bentuk akta autentik. Bilamana perjanjian pengikatan jual beli hendak ditaukan dalam bentuk akta autentik maka Notarislah yang memiliki kewenangan untuk menuangkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dalam bentuk akta autentik, hal ini merujuk kembali pada Pasal 15 ayat (1) UUPNP “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik”.

Pengikatan Jual Beli atau PJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang diatur dalam Pasal 42, serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*lex generalis*) maka PJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang.

Merujuk kepada penjelasan terkait definisi PJB maka dapat dikatakan bahwa bilamana PJB dibuat dalam bentuk akta autentik yang bertujuan untuk

¹⁷⁰ *Ibid*, hlm 632.

pembuktian, maka Akta Pengikatan Jual Beli tersebut akan masuk dalam bentuk Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris.

PJB lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mana menurut pendapat Herlien Budiono, PJB mempunyai bentuk yang bebas. Perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan ataupun tertulis, apabila dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan.¹⁷¹

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sama sekali tidak memberikan gambaran mengenai bentuk dari PJB, hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang memberikan suatu gambaran tertentu tentang bentuk dan materi muatan dalam PJB, hal ini dimuat dalam lampiran dari Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bentuk dan materi muatan PJB tersebut terdiri dari:¹⁷²

1. Kepala akta;

Memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap, dan tempat kedudukan Notaris.

¹⁷¹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Pernajian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Volume 4 No. 4 Desember 2017, hlm 633.

¹⁷² Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

2. Identitas para pihak;

Memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para pihak yang melakukan perjanjian.

3. Uraian objek PJB;

Memuat objek yang akan diperjanjikan berupa Rumah.

4. Harga rumah dan tata cara pembayaran;

5. Jaminan pelaku pembangunan;

6. Hak dan kewajiban para pihak;

7. Waktu serah terima bangunan;

8. Pemeliharaan bangunan;

9. Penggunaan bangunan;

10. Pengalihan Hak;

11. Pembatalan dan berakhirnya PJB;

12. Penyelesaian sengketa;

13. Penutup, memuat tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan;

14. Lampiran;

Di dalam setiap pengikatan jual beli yang lunas harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli.

Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 KUH Perdata, yang ditentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat atas nama si pemberi kuasa”. Dapat ditarik benang merah berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata bahwa sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakilkkan” atau “perwakilan”. “Mewakilkkan” maksudnya pemberi kuasa mewakilkkan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.¹⁷³

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya

¹⁷³ Paulus Meldif Dika Pratama, *Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris*, Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4, 2017, hlm 723.

kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut.¹⁷⁴

Munir Fuady memberikan pengertian perjanjian *accessoir* adalah “perjanjian yang tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti/membuntuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok”. Menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani perjanjian *assesoir* adalah “suatu bentuk perjanjian atau/perikatan bersyarat, yang pelaksanaannya atau kebatalannya digantungkan pada pemenuhan atau ketiadaan pemenuhan dari suatu syarat, kondisi atau keadaan dalam perjanjian dasar yang menjadi dasar dari pembentukannya”.¹⁷⁵

C. Dasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Dalam Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG

C.a. Hakim Tidak Wewenang Untuk Menarik Notaris Menjadi Pihak

Dalam Gugatan

Putusan hakim harus dilandasi atas pertimbangan hukum (*legal reasoning, ratio decidendi*) yang komprehensif (Azas Putusan Harus Memuat Dasar/Alasan Yang Cukup). Putusan hakim yang tidak cukup pertimbangannya menyebabkan putusan tersebut dapat dikategorikan *onvoldoende gemotiveerd*. Keadaan

¹⁷⁴ Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Volume 2 Nomor 1, 2018, hlm 9.

¹⁷⁵ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2000, hlm 48.

demikian merupakan permasalahan yuridis, karenanya dapat dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi.¹⁷⁶

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan: "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili". Kemudian, dengan maksud yang sama, Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) R.Bg. menyatakan: "Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak", Pasal tersebut secara tegas memerintahkan kepada hakim untuk memberikan pertimbangan yang cukup dan lengkap dalam setiap putusannya. Cukup dan lengkap di sini ditafsirkan sebagai keadaan dimana hakim tersebut telah mempertimbangkan seluruh alat-alat bukti yang diajukan para pihak, fakta-fakta hukum yang terungkap, serta seluruh bagian dan dalil gugatan Penggugat.¹⁷⁷

Pengambilan putusan oleh hakim dilakukan setelah seluruh tahap pembuktian selesai dan para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing. Sebelum memutus perkara tersebut, majelis hakim akan melakukan musyawarah majelis untuk mendiskusikan dan menyimpulkan perkara tersebut. Dalam musyawarah majelis, paling tidak majelis hakim akan melakukan dua hal, yaitu:¹⁷⁸

¹⁷⁶ M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, 2014, Hlm 44.

¹⁷⁷ *Ibid*, Hlm 44.

¹⁷⁸ *Ibid*, Hlm 15-16.

1. Menetapkan pihak mana yang berhasil membuktikan dan pihak mana yang tidak berhasil membuktikan. Pada tahapan ini, tiap hakim anggota majelis akan mengemukakan pendapatnya mengenai keseluruhan fakta yang terungkap di persidangan setelah masing-masing pihak diberi kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalilnya. Masing-masing hakim anggota majelis akan mempelajari secara seksama kesimpulan yang diajukan para pihak. Dalam bahasa hukum, masing-masing hakim mengkonstatir fakta-fakta sebagai jalan untuk menetapkan hukumnya. Bila fakta-fakta tersebut telah dikemukakan, maka selanjutnya tiap hakim akan mengajukan konklusinya.
2. Menetapkan hak-hak dan hubungan hukum di antara para pihak. Konklusi hakim yang diambil berdasarkan fakta-fakta tadi dapat berupa menetapkan siapa berhak atas apa (*who belong to what*) juga menetapkan hubungan hukum di antara para pihak. Sebagai contoh, hakim menetapkan bahwa Tergugat melakukan wanprestasi kepada Penggugat (hubungan hukum) dan karenanya Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (kewajiban Tergugat di satu sisi sementara hak Penggugat di sisi lain).

Dasar majelis hakim dalam mengambil keputusan dari sebuah perkara dapat dilihat dalam poin pertimbangan dalam putusan, dalam poin pertimbangan hakim ini, hakim akan menerangkan dasar hukum apa saja yang digunakan dalam memutus suatu perkara. Dalam Putusan Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG majelis hakim menggunakan beberapa dasar hukum, selanjutnya nara sumber Agus

Subekti dan Eddy Wibisono memberikan penjelasan terkait dasar hukum yang telah dipakai dalam isu hukum ini, dasar hukum yang pertama adalah yurisprudensi tetap MARI melalui putusan MA tanggal 16 Juni 1971 No. 305K/Sip/1971 menentukan : “Bahwa Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatannya menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya “ (rangkuman yurisprudensi MARI hal 290) dan yurisprudensi putusan MA tanggal 18 Nopember 1975 No. 457K/Sip/1975 ditegaskan sebagai berikut : “Tidak dapat dibenarkan apabila Pengadilan Tinggi memerintahkan Pengadilan Negeri untuk menarik pihak ketiga sebagai “Turut Tergugat” yang dalam gugatan asal dijadikan pihak dalam perkara (Yurisprudensi MA RI hal. 289).

Agus Subekti dan Eddy Wibisono memberikan penjelasan bahwa berdasar pada sumber hukum yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas, penggugat adalah orang yang paling berhak untuk menentukan siapa yang hendak ia gugat, tentunya siapa yang digugat adalah orang yang menurut penggugat adalah orang yang menyebabkan terjadinya kerugian yang dialami oleh penggugat. Majelis hakim tidak mempunyai wewenang untuk menentukan siapa yang seharusnya digugat tanpa adanya keberatan atau eksepsi dari pihak lawan, ini karena hakim dalam ruang lingkup peradilan perdata bersifat pasiv.¹⁷⁹

¹⁷⁹ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

Perihal Notaris seharusnya digugat atau tidak adalah sangat kasuistis, hal ini tentu penggugatlah yang paling mengetahui, khususnya dalam isu hukum ini penggugat menyadari bahwa Notaris tidak terlibat dalam menimbulkan kerugian yang ia derita karena penggugat telah terkena rayuan tipuan dari penggugat, dimana penggugat dan tergugat sudah saling bersepakat untuk memberikan keterangan yang tidak sesungguhnya ketika menghadap kepada Notaris dengan tujuan agar Akta Pengikatan Jual Beli segera di proses oleh Notaris, ini dapat dilihat jelas dalam putusan. Disinilah penggugat harus jeli dalam menentukan siapa yang hendak digugat, penggugat bisa saja melakukan konsultasi terlebih dahulu kepada Advokat atau orang lain yang ia anggap ahli dalam bidang hukum untuk menentukan siapa yang hendak digugat. Karena bisa saja penggugat menganggap seseorang telah merugikan haknya, akan tetapi hal tersebut bisa saja hanya sebuah “anggapan” semata tanpa alasan hukum dan hubungan hukum yang jelas, apakah benar seseorang tersebut adalah orang yang merugikan haknya atau bukan maka harus dikaji secara matang sebelum gugatan diajukan.¹⁸⁰

Mulyoto berpendapat, bahwa Notaris yang digugat tidak ada kaitannya dengan apakah notaris tersebut merupakan pihak ataukah bukan dalam akta tersebut, tetapi Notaris digugat karena adanya kerugian yang diderita penghadap. Kewajiban Notaris untuk menjaga kepentingan para pihak agar tidak ada yang dirugikan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPJ. Pelaksanaan penyuluhan hukum merupakan cara agar Notaris terhindar dari adanya gugatan kepadanya, hukum yang disuluhkan berkaitan dengan hak, kewajiban, akibat hukum, dan

¹⁸⁰ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

semua rangkaian hukum yang ada hubungannya dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan. Menjelaskan kepada para penghadap agar memberikan keterangan yang sebenarnya, karena ada akibat hukum yang berat bilamana keterangannya adalah bohong, bahkan sulit diupayakan secara hukum bilamana ada kerugian akibat keterangan bohong tersebut karena keterangan sudah dituangkan dalam bentuk akta autentik. Memberikan keterangan dengan jujur adalah menjadi penting, sebagai contoh adalah dalam isu hukum ini, para penghadap bersekongkol untuk kebohongan yang pada akhirnya merugikan salah satu pihak. Disinilah pentingnya peran penyuluhan hukum, bahkan sudah selayaknya Notaris merekam atau membuat pernyataan tentang sudah dilaksakannya penyuluhan hukum sebelum penuangan kesepakatan dalam bentuk autentik agar Notaris terhindar dari tuntutan kerugian. Penyuluhan hukum merupakan perintah dari UUJN Pasal 15 ayat (2) huruf e, tidak dilaksanakannya perintah UUJN ini akan berakibat pada akta batal demi hukum dan sudah barang tentu akan menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam akta.¹⁸¹

C.b. Hakim Tidak Wewenang Membatalkan Akta

Penggugat *in casu* memohon dalam petitem poin 3 gugatan penggugat agar “Akta Pengikatan Jual Beli dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum”, kemudian majelis hakim memberikan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa Pengadilan tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan Akta Notaris,¹⁸² hal ini diamini oleh nara sumber Agus Subekti dan Eddy Wibisono yang memberikan

¹⁸¹ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

¹⁸² Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG

pendapat bahwa¹⁸³ pada dasarnya Pengadilan tidaklah mempunyai wewenang untuk membatalkan suatu akta, ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung menyatakan bahwa “Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu Akta Notaris tetapi hanya dapat menyatakan Akta Notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum (putusan MA No. 1420K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979)” & Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973 No. 702K/Sip/1973 menyatakan “bahwa pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat, yang harus dibatalkan adalah perbuatan hukum tergugat I yang mengadakan perubahan anggaran dasar NV, sedangkan ia tidak berwenang untuk itu”. Hakim dalam kontes gugatan pembatalan akta hanya berwenang untuk membatalkan perbuatan para pihak saja, bukan Akta Notarisnya yang dibatalkan, hakim dalam amar putusnya akan menyatakan “Akta Tidak Berkekuatan Hukum”.

Mulyoto berpendapat¹⁸⁴ sejalan dengan ini, bahwa hakim tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan Akta Notaris, hakim hanya berwenang membatalkan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak saja, Notaris tidak pula menerbitkan Akta Pembatalan atas dasar putusan pembatalan ini, tidak pula pembatalan akta diajukan kepada Pengadilan TUN, putusan Pengadilan yang *incracht* dalam hal pembatalan Akta Notaris adalah upaya terakhir yang harus pula Notaris tunduk dan patuh terhadap adanya putusan tersebut.

¹⁸³ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

¹⁸⁴ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

C.c. Penyebab Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Tidak Berkekuatan Hukum

Pasal 1517 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut : Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267. Pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: Penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Pasal pasal di ataslah yang menjadi dasar hukum majelis hakim untuk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli *in casu* tidak berkekuatan hukum.¹⁸⁵

Mulyoto berpendapat¹⁸⁶ bahwa jika ada permasalahan materiil akta maka para penghadaplah yang bertanggungjawab secara pribadi, *in casu*, kebebasan dalam menentukan suatu kesepakatan menjadi masalah, yaitu adanya tipu muslihat yang disepakati oleh para penghadap, maka Notaris tidak bertanggungjawab atas adanya permasalahan dalam akta bilaman Notaris sudah menjalankan wewenang yang ada dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e yaitu tentang penyuluhan hukum, yang menjadi pertanyaan adalah sudahkan Notaris yang bersangkutan memberikan penyuluhan hukum terkait kejujuran dalam menrangkan kehendak para penghadap, tidak boleh ada kebohongan, menerangkan tentang akibat hukum

¹⁸⁵ Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG.

¹⁸⁶ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

yang akan dihadapi bilamana keterangan yang diberikan adalah suatu kebohongan, apabila Notaris tidak memberikan penyuluhan hukum maka Notaris bisa saja digugat atas dasar timbulnya kerugian akibat tidak dilakukannya penyuluhan hukum yang mengakibatkan tidak terjaganya kepentingan para penghadap.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang menggunakan dasar Pasal 1517 KUHPerdata dan Pasal 1328 KUHPerdata untuk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tidak berkekuatan hukum, hal ini sudahlah tepat karena Majelis Hakim pemeriksa perkara memandang bahwa perbuatan Terbanding adalah masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan bukan Wanprestasi.

Hal pembeda utama antara PMH dan wanprestasi adalah dasar hukumnya, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.¹⁸⁷ Sedangkan PMH diatur Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan

¹⁸⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Dalam Pasal 1365 KUH Perdata dapat ditarik unsur-unsur PMH, yaitu:¹⁸⁸

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Lebih khusus dalam putusan nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG yang dimaksud dengan PMH disini adalah perbuatan pidana penipuan. Boris Tampubolon berpendapat bahwa ada 2 hal pokok yang dapat dijadikan pedoman untuk membedakan wanprestasi dengan penipuan, yaitu perihal waktu dan rangkaian kata bohong. Apabila suatu perjanjian telah disepakati dan kemudian muncul niat tidak baik (menipu) dari salah satu pihak, maka hal ini masuk dalam kategori wanprestasi, akan tetapi bilamana perjanjian sudah disepakati dan niat tidak baik (menipu) tersebut sudah ada sejak sebelum kesepakatan terjadi, maka hal tersebut masuk dalam kategori PMH.¹⁸⁹

Dalam kasus ini dapat terlihat secara jelas bahwa Tergugat/Terbanding sudah sejak awal merencanakan penipuan, bahkan Tergugat/Terbanding mempengaruhi Penggugat/Pembanding untuk melakukan penipuan terhadap Notaris, yaitu dengan menyuruh kepada Penggugat/Pembanding untuk menyatakan bahwa uang pembayaran atas jual beli tanah objek sudah dibayarkan secara lunas oleh Tergugat/Terbanding sebelum Akta Pengikatan Jual Beli dibuat,

¹⁸⁸ Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hlm 117

¹⁸⁹ <https://kliklegal.com>, diakses pada 10.58 WIB, 5 Oktober 2022.

walaupun senyatanya Tergugat/Terbanding sama sekali tidak menyerahkan uang kepada Penggugat/Pembanding.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam amar putusannya menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual *in casu* tidak berkekuatan hukum, hal ini karena pada dasarnya kuasa menjual ini adalah merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir dari perjanjian induknya yaitu perjanjian pengikatan jual beli. Bilamana perjanjian pokoknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum, sudah barang tentu akan dinyatakan tidak berkekuatan hukum juga kepada setiap perjanjian ikutan yang ada, hal ini karena antara perjanjian pokok dan perjanjian ikutan adalah hal yang tidak dapat dipisahkan. Begitu pula tentang Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual adalah hal yang tidak dapat dipisahkan. Lahir dan berakhirnya suatu perjanjian ikutan akan selalu mengikuti perjanjian induknya.

BAB IV

TANGGUNGJAWAB NOTARIS YANG TIDAK TURUT MENJADI PIHAK DALAM GUGATAN PEMBATALAN AKTA SETELAH AKTA TERSEBUT DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

A. Pertanggungjawaban Pihak Berperkara Di Pengadilan

Di dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak penggugat (*eiser, plaintiff*) yang mengajukan gugatan, dan pihak tergugat (*gedaagde, defendant*). Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak di muka pengadilan, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat. Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan. Mereka bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri.¹⁹⁰

Masing-masing pihak berperkara memiliki tanggungjawab, dimana tanggungjawab tersebut erat kaitanya dengan tahapan-tahapan proses peradilan, dimulai dari :

1. Pendaftaran gugatan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri yang berwenang, disini mulai timbul tanggungjawab penggugat yaitu untuk menyelesaikan segala bentuk proses administrasi pengadilan

¹⁹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2010, hlm 93.

dengan membayar terlebih dahulu panjar biaya perkara, kemudian oleh Panitera akan diberi Nomor Register Perkara.

2. Gugatan yang didaftarkan kemudian dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Ketua Pengadilan Negeri akan menunjuk Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut. Majelis Hakim yang ditunjuk akan menentukan hari dan tanggal Sidang I dan memerintahkan pemanggilan para pihak dalam Sidang I.¹⁹¹
3. Pemanggilan para pihak adalah kegiatan menyampaikan secara resmi (*officially*) dan patut (*properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di pengadilan agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan Majelis Hakim atau Pengadilan. Pengaturan mengenai pemanggilan di dalam Hukum Acara Perdata terdapat di dalam Pasal 121-122, 380, 390-392 HIR dan Pasal 145-146 Rbg. Pada tahap ini antara penggugat dan tergugat sama-sama memiliki tanggungjawab untuk menghadiri sidang pada waktu yang telah ditentukan.¹⁹²
4. Perihal kehadiran para pihak dalam persidangan inilah yang menjadi tanggungjawab yang sangat besar bagi para pihak, karena akan menentukan proses beracara pada tahap selanjutnya. Sering para pihak, terutama tergugat/para tergugat menganggap sepele

¹⁹¹ Bambang Sugeng, Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm 7.

¹⁹² M. Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata Teori, Praktik dan Permasalahannya di Pengadilan Umum dan Pengadilan Agama*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm 180.

atau bahkan tidak memahami akibat hukum atas panggilan sidang yang disampaikan juru sita kepadanya, baik secara langsung maupun melalui kepala desa, padahal ketidakhadiran itu secara hukum akan berdampak besar bagi perkara yang dihadapinya.

Dengan tidak memenuhi panggilan sidang, maka ia akan dianggap telah melalaikan atau tidak mempergunakan haknya di depan persidangan sebagaimana yang telah diberikan oleh undang-undang kepadanya, kecuali jika ketidakhadiran itu mengandung alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum, sehingga kepentingan si terpenggil akan tetap dilindungi melalui prosedur hukum acara yang diatur berdasarkan Pasal 125 ayat (2) HIR. Sedangkan atas ketidakhadiran pihak penggugat, walaupun dalam kenyataannya mungkin jarang terjadi karena ia sesungguhnya memiliki kepentingan yang lebih besar terhadap perkara tersebut, maka ketidakhadiran itu akan menimbulkan gugatan yang diajukan menjadi gugur dan pokok perkara yang disengketakan akan kembali pada posisi awal seakan-akan gugatan itu tidak pernah ada.¹⁹³

5. Hari sidang pertama memiliki makna yang penting bagi para pihak yang bersengketa. Pada hari sidang pertama, hakim tidak langsung mengadakan persidangan. Sebelumnya kedua belah pihak dihadapkan kepada hakim untuk diminta keterangan lebih lanjut

¹⁹³D.Y. Witanto, *Hukum Acara Perdata Tentang Ketidak Hadiran Para Pihak Dalam Proses Beracara*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm 30-31.

mengenai perkara yang sedang disengketakan. Pada hari sidang pertama, hakim akan meminta para pihak yang bersengketa untuk berdamai dan tidak melanjutkan acara dengan persidangan mengingat di kemudian hari akan timbul kebencian-kebencian yang tidak akan terselesaikan meskipun putusan sudah

Dijatuhkan. Orang yang bersengketa ke pengadilan diumpamakan sebagai "membakar kayu". Yang menang hanya akan menjadi arang dan yang kalah akan menjadi debu. Artinya, menang dan kalah orang yang bersengketa di pengadilan tidak begitu membawa manfaat yang berarti dibandingkan keduanya "menang dengan jalan perdamaian. Perdamaian dianggap sebagai jalan tengah bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketanya.¹⁹⁴ Para pihak yang berperkara menempuh proses mediasi dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri yang bersangkutan dalam jangka waktu tertentu (paling lama 40 hari). Dalam tahap ini para pihak mempunyai tanggung jawab untuk menaati proses hukum sebelum masuk kedalam proses persidangan.¹⁹⁵

6. Dalam tahap mediasi ini sangat dimungkinkan terjadinya kesepakatan perdamaian antara para pihak berperkara, yang kemudian kesepakatan tersebut akan dituangkan dalam sebuah akta

¹⁹⁴ Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm 37.

¹⁹⁵ Bambang Sugeng, Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm 8.

yang disebut dengan akta perdamaian atau akta dading, para pihak saling bertanggungjawab untuk mematuhi dan melaksanakan isi dari akta perdamaian tersebut. Akan tetapi jika tidak terjadi perdamaian dalam proses mediasi ini maka para pihak selanjutnya akan masuk kedalam proses persidangan lanjutan.

7. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam mediasi, maka para pihak kembali masuk ke dalam persidangan dan dimulailah proses jawab-jawab. Jawab-jawab diawali dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat, kemudian dilanjutkan dengan Jawaban Tergugat. Jawaban Tergugat akan disanggah dengan Replik dari Penggugat, yang kemudian dibantah dengan Duplik dari Tergugat. Dalam tahap ini merupakan hak para pihak untuk saling menanggapi maupun menyangkal.
8. Tahap berikutnya adalah pembuktian. Dalam tahap ini para pihak memiliki tanggungjawab untuk membuktikan apa yang didalirkan dan apa yang disangkalkan. Pada tahap ini para pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan alat bukti masing-masing untuk memperkuat dalil-dalil mereka, baik bukti tertulis maupun keterangan saksi. Setelah tidak ada lagi alat bukti yang diajukan dan diperiksa, Hakim akan menutup proses pembuktian dan mempersilakan para pihak menyusun kesimpulan. Kesimpulan ini

merupakan pendapat para pihak yang memperkuat dalil-dalil mereka berdasarkan hasil pembuktian.

9. Setelah para pihak menyampaikan kesimpulannya, Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya. Apabila terdapat pihak yang berkeberatan atas putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dalam jangka waktu yang ditentukan, pihak yang berkeberatan dapat mengajukan upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali).
10. Apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan oleh putusan tersebut dapat memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi). Dalam tahap akhir ini para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan dan menaati isi putusan tersebut.¹⁹⁶

B. Tanggungjawab Notaris Yang Tidak Turut Menjadi Pihak Dalam Gugatan Pembatalan Akta

Munculnya pertanggungjawaban adalah berawal dari adanya suatu kewajiban yang dibebankan, hal ini lantaran antara kewajiban dan pertanggungjawaban akan selalu berkaitan, tanggungjawab merupakan suatu sifat kesadaran seseorang terhadap pelaksanaan kewajiban yang dimilikinya. Notaris akan memiliki suatu tanggungjawab bilamana kepada Notaris tersebut dibebankan suatu kewajiban baginya. Dalam hal adanya suatu gugatan perdata, para pihak berperkara sering kali memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan dengan penuh

¹⁹⁶ Bambang Sugeng, Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm 8.

tanggungjawab, baik itu bertanggungjawab untuk menghadiri persidangan, bertanggungjawab dalam membuktikan apa yang telah didalilkan dan apa yang dibantahkan, bertanggungjawab untuk mematuhi serta melaksanakan isi dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, secara umum para pihak berperkara bertanggungjawab untuk menghomati serta mematuhi proses hukum yang berjalan.

Dalam isu hukum ini, Notaris tidak turut dijadikan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris yang bersangkutan, dengan tidak di ikut sertakannya Notaris sebagai pihak dalam gugatan tersebut menurut pendapat nara sumber Mulyoto¹⁹⁷ bahwa Notaris tidak memiliki tanggungjawab secara hukum terhadap adanya gugatan pembatalan akta yang dibuat dihadapannya, melaikan hanya memiliki tanggungjawab secara moral saja bahwa Notaris harus memfasilitasi pembatalan akta tesebut dengan cara menerbitkan akta pembatalan atas kehendak para pihak.

Mulyoto juga menjelaskan bahwa biasa terjadi dimana ada sengketa perdata terkait pembatalan akta, para pihak terburu-buru bahkan mungkin tidak mengetahui adanya prosedur lain yang dapat ditembuh dalam hal upaya pembatalan akta selain upaya peradilan umum, yaitu pembatalan melalui Notaris yang bersangkutan. Lebih lanjut Mulyoto menjelaskan bahwa hal ini merupakan dampak riil dari tidak dilaksanakanya wewenang Notaris khususnya yang ada dalam Pasal 15 huruf e UUJN yang menurut Mulyoto merupakan suatu

¹⁹⁷ Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

“kewajiban” bukan sekedar wewenang terkait adanya kewenangan Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dikehendaki oleh para pihak, para pihak menjadi tidak mengerti proses apa yang akan ditempuh jika hendak membatalkan akta, walupun memang pembatalan melalui pengadilan bukanlah hal salah akan tetapi akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, berbeda dengan pembatalan melalui mekanisme penerbitan akta pembatalan oleh Notaris atas kehendak para pihak.¹⁹⁸

Sejalan dengan pendapat di atas, nara sumber Agus Subekti dan Eddy Wibisono juga menyatakan hal yang sama, bahwa Notaris tidak akan memiliki beban kewajiban maupun tanggungjawab apabila Notaris tidak di ikut sertakan sebagai pihak dalm gugatan pembatalan akta, bahkan sampai setelah adanya putusan inkraacht pun Notaris tetap tidak memiliki beban apapun terkait adanya sengketa pembatalan akta tersebut, karena Notaris tidak disertakan menjadi pihak dalam gugatan tersebut maka tentunya dalam amar putusan perkara terkait juga tidak akan membebani atau bahkan menghukum Notaris, ini terkait dengan azas hakim dalam lingkungan peradilan perdata yang bersikap pasif atau menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya (*judex ne procedat ex officio*).¹⁹⁹

¹⁹⁸Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

¹⁹⁹ Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

C. Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh

Pengadilan

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya. Andi Hamzah dalam kamus hukumnya yang kemudian dikutip oleh M. Luthfan Hadi Darus dalam bukunya, menyatakan bahwa tanggungjawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatu bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.²⁰⁰

Hans Keslen menyatakan bahwa tidak ada perbedaan antara kewajiban dengan pertanggungjawaban. Austin memberikan definisi tentang kewajiban hukum “diwajibkan melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau ditempatkan di bawah kewajiban atau keharusan melakukan atau tidak meklakukan, adalah menjadi dapat dimintai pertanggungjawaban untuk suatu sanksi dalam hak tidak mematuhi suatu perintah”.²⁰¹

Dalam jabatan Notaris pula memerlukan suatu tanggungjawab baik secara individu maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan hal yang wajib sehingga akan memeperkuat norma hukum positif yang sudah ada.

Berdasar pada Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah sesuai dengan apa yang menjadi kewajiban Notaris, baik dari segi wewenang, larangan maupun kewajiban yang

²⁰⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 48.

²⁰¹ *Ibid*, hlm 50.

telah digariskan, adanya pelanggaran oleh Notaris terhadap apa yang menjadi tuntunan dalam melaksanakan tugas dan jabatan maka tentu saja Notaris harus bertanggungjawab,²⁰² pertanggungjawaban Notaris tersebut dapat berupa:

1. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris
2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris
3. Pertanggungjawaban Pidana Notaris.

C.a. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris

Pertanggungjawaban administratif dapat diberikan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran hukum, pertanggungjawaban tersebut dalam bentuk sanksi, secara garis besar sanksi administratif meliputi:

- a. Paksaan pemerintahan (*bestuursdwang*);
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi);
- c. Pengenaan denda administratif;
- d. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*).²⁰³

1. Paksaan pemerintahan (*bestuursdwang*)

Paksaan pemerintah atau *bestuurdwang* sebagai tindakan-tindakan yang nyata atau *feiteljke handeling* dari penguasa guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau (bila masih) melakukan apa

²⁰² *Ibid*, hlm 51.

²⁰³ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 198.

yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga negara karena bertentangan dengan undang-undang.²⁰⁴

2. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

Sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi seperti ini diterapkan dalam hal terjadi pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah diberikan, juga terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh si pelanggar. Pencabutan atau penarikan yang menguntungkan merupakan suatu sanksi situatif yaitu sanksi yang dikeluarkan bukan dengan maksud sebagai reaksi terhadap perbuatan yang tercela dari segi moral, melainkan dimaksudkan untuk mengakhiri keadaan-keadaan yang secara objektif tidak dapat dibenarkan lagi.²⁰⁵

3. Pengenaan Denda Adfministratif

Sanksi pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada si pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.²⁰⁶

²⁰⁴ *Ibid*, hlm 198.

²⁰⁵ *Ibid*, hlm 199.

²⁰⁶ *Ibid*, hlm 199.

4. Pengenaan Uang Paksa Oleh Pemerintah

Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, di samping denda yang telah disebutkan dengan tegas di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Mengenai sanksi administratif bagi Notaris yang melakukan kesalahan dapat dilihat di dalam Pasal 85 UUJN ditentukan ada lima jenis sanksi administratif yaitu:

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat;
5. Pemberhentian tidak hormat.²⁰⁷

Sanksi-sanksi tersebut berlakunya secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan hanya apabila Notaris terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal tertentu sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN²⁰⁸, yaitu:

a. Melanggar ketentuan dalam Pasal 7 UUJNP.

1. Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a) Menjalankan jabatannya dengan nyata;

²⁰⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 199.

²⁰⁸ *Ibid*, hlm 199.

- b) Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
 - c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat.
- b. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a-k.
- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
 - b) Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- c. Melanggar ketentuan Pasal 17
- a) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c) Merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;

- e) Merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
 - h) Menjadi Notaris Pengganti; atau
 - i) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- d. Melanggar ketentuan Pasal 20
- 1. Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.
 - 2. Bentuk persekutuan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Melanggar ketentuan Pasal 27
- 1. Notaris mengajukan permohonan cuti secara tertulis disertai usulan penunjukan Notaris Pengganti.
 - 2. Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada pejabat yang berwenang, yaitu:
 - a) Majelis Pengawas Daerah, dalam hal jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 (enam) bulan;

- b) Majelis Pengawas Wilayah, dalam hal jangka waktu cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun;
atau
 - c) Majelis Pengawas Pusat, dalam jangka waktu cuti lebih dari 1 (satu) tahun.
3. Permohonan cuti dapat diterima atau ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan izin cuti.
 4. Tembusan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat.
 5. Tembusan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah.
- f. Melanggar ketentuan Pasal 32
1. Notaris yang menjalankan cuti wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti.
 2. Notaris Pengganti menyerahkan kembali Protokol Notaris kepada Notaris setelah cuti berakhir.
 3. Serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuatkan berita acara dan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah.
- g. Melanggar ketentuan Pasal 37
1. Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.

h. Melanggar ketentuan Pasal 54

1. Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

i. Melanggar ketentuan Pasal 58

1. Notaris membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh Undang-Undang ini.
2. Dalam daftar akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris setiap hari mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, baik dalam bentuk Minuta Akta maupun originali, tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta, dan nama semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.
3. Akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) atau lebih pada saat yang sama, dicatat dalam daftar dengan satu nomor.
4. Setiap halaman dalam daftar diberi nomor urut dan diparaf oleh Majelis Pengawas Daerah, kecuali pada halaman pertama dan terakhir ditandatangani oleh Majelis Pengawas Daerah.

5. Pada halaman sebelum halaman pertama dicantumkan keterangan tentang jumlah halaman daftar akta yang ditandatangani oleh Majelis Pengawas Daerah.
6. Dalam daftar surat di bawah tangan yang disahkan dan daftar surat di bawah tangan yang dibukukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris setiap hari mencatat surat di bawah tangan yang disahkan atau dibukukan, tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, tanggal, sifat surat, dan nama semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.

j. Melanggar ketentuan Pasal 59

1. Notaris membuat daftar klapper untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan.
2. Daftar klapper sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat nama semua orang yang menghadap dengan menyebutkan di belakang tiap-tiap nama, sifat, dan nomor akta, atau surat yang dicatat dalam daftar akta dan daftar surat di bawah tangan.

k. Melanggar ketentuan Pasal 63

1. Penyerahan Protokol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan

berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris.

2. Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.
3. Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf g, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah jika pemberhentian sementara lebih dari 3 (tiga) bulan.
4. Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b, huruf c, huruf d, huruf f, atau huruf h, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah.
5. Protokol Notaris dari Notaris lain yang pada waktu penyerahannya berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih diserahkan oleh Notaris penerima Protokol Notaris kepada Majelis Pengawas Daerah.
6. Dalam hal Protokol Notaris tidak diserahkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Majelis Pengawas Daerah berwenang untuk mengambil Protokol Notaris.

C.b. Aspek Tanggungjawab Perdata

KUH Perdata mengatur tanggungjawab hukum secara perdata. Pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang (sebagai perbuatan melawan

hukum) maupun dari perjanjian-perjanjian, sebagaimana juga dengan KUH Perdata di negara-negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental. Dengan demikian model tanggungjawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata adalah:²⁰⁹

1. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata;
3. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

Pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan pengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukan seseorang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum.²¹⁰

Meskipun pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum, tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan ganti kerugian yang diajukan kepada Notaris akibat dari adanya hubungan kontraktual yang tidak dilaksanakan oleh Notaris (wanprestasi), seperti pemberian kuasa oleh

²⁰⁹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 64.

²¹⁰ Yusrizal, *Peran Notaris dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum Bagi Investor dalam Investasi Asing*, Jurnal Lex Renaissance, Edisi No.2, Vol.3, 2018, hlm 372.

penghadap kepada Notaris untuk melakukan suatu hal tertentu. Inti dari perbuatan melawan hukum adalah tidak adanya hubungan kontraktual.²¹¹

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutabile*). Pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negen atau pengadilan agama.²¹²

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige 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 di bawah tangan atau akta batal demi hukum.²¹³

²¹¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 100.

²¹² M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 64.

²¹³ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 195.

Dalam Pasal 84 ditentukan ada 2 (dua) jenis sanksi perdata, jika Notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dan juga sanksi yang sama jenisnya tersebar dalam pasal-pasal yang lainnya, yaitu:

1. Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan; dan
2. Akta Notaris menjadi batal demi hukum.²¹⁴

Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

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 suatu akta Notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat hukum untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga kepada pihak yang disebut dalam akta.²¹⁵

Habib Adjie dalam bukunya memberikan batasan-batasan tertentu terhadap akta Notaris dikatakan batal demi hukum, yaitu:²¹⁶

1. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, yaitu tidak membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke

²¹⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 93.

²¹⁵ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 195.

²¹⁶ *Op cit*, hlm 98.

Daftar Pusat Wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan (termasuk memberitahukan bilamana nihil).

2. Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, yaitu tidak mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama jabatan, dan tempat kedudukannya.
3. Melanggar ketentuan Pasal 44, yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan untuk akta yang tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta di hadapan penghadap, Notaris, dan penerjemah resmi.
4. Melanggar ketentuan Pasal 48, yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris atas perubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain dengan cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
5. Melanggar ketentuan Pasal 49, yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak di sisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

6. Melanggar ketentuan Pasal 50, yaitu tidak melakukan pencoretan, pemarafan dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta, juga tidak menyatakan pada akhir akta mengenai jumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.
7. Melanggar ketentuan Pasal 51, yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani, juga tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut dan tidak menyampaikan berita acara pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Pasal 1869 BW menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
2. Tidak mempunyainya pejabat umum yang bersangkutan; atau
3. Cacat dalam bentuknya.²¹⁷

UUJN & UUJNP menentukan dalam pasal-pasalanya bahwa jika Notaris melanggar pasal tertentu akan berakibat pada terdegradasinya kekuatan akta autentik menjadi akta di bawah tangan, lebih rinci yaitu:²¹⁸

²¹⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 94.

1. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
2. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), yaitu jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan kalimat bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta.
3. Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40, yaitu tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan:
 - 1) Pasal 39 bahwa:
 - a) Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.
 - b) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
 - 2) Pasal 40 menjelaskan bahwa setiap akta dibacakan oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat

²¹⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 95-96.

membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

4. Melanggar ketentuan Pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.²¹⁹

²¹⁹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 196.

Pasal 84 UUJN mengatur jelas terkait tanggungjawab Notaris dalam lingkup keperdataan, yang berbunyi “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang 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”.

Pertanggungjawaban perdata sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 84 UUJN, sebelumnya juga telah di atur di dalam Pasal 60 PJN. Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk meminta pertanggungjawaban perdata Notaris dalam mengganti kerugian, biaya yang timbul dan bunga akibat kesalahan Notaris dalam pembuatan akta otentik adalah:

1. Mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh PJN.
2. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gerbrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan.
3. Dalam hal dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPeradata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.²²⁰

²²⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 73.

Para pihak dalam akta bisa saja merasa dirugikan atas terdegradasinya akta autentik menjadi akta di bawah tangan maupun akta autentik tersebut menjadi batal demi hukum, ada upaya hukum yang bisa ditempuh oleh para pihak yang merasa dirugikan tersebut, yaitu:

1. Pihak yang merasa dirugikan atas ketidakcermatan Notaris dalam menjalankan jabatannya maka pihak tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi, biaya-biaya, dan bunga dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.
2. Upaya hukum yang lain adalah dengan melaporkan Notaris terkait kepada Majelis Pengawas Daerah agar Notaris terkait dikenakan sanksi.²²¹

Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:²²²

1. Ganti rugi nominal.

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

2. Ganti rugi kompensasi

²²¹ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol.3, 2018, hlm 435-436.

²²² M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 68-69.

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan embayaran kepada korban atas sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi actual.

3. Ganti rugi penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damage*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.

Akibat hukum bagi Notaris yang tidak mau menjalankan tanggungjawab perdatanya untuk mengganti kerugian, bunga dan biaya-biaya yang timbul setelah adanya keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Notaris tersebut dapat dinyatakan Pailit. Dan atas dasar itu, Notaris tersebut dapat diberhentikan sementara waktu sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.²²³

C.c. Pertanggungjawaban Pidana

Berdasarkan UUN dan UUJNP di atur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi dan

²²³ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 75.

kode etik jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut sudah di atur sedemikian rupa, sebelumnya di atur dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) maupun sekarang UUJN, UUJNP dan Kode Etik Jabatan Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan, bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan, tetapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.²²⁴

Syarat pertama untuk menindak suatu perbuatan yang tercela, yaitu adanya suatu ketentuan dalam undang-undang pidana yang merumuskan perbuatan yang tercela itu memberikan sanksi terhadapnya. Ditinjau dari undang-undang dalam arti materil berarti peraturan yang dibuat oleh badan pemerintah yang berwenang yang berlaku umum dan mengikat penduduk. Sedangkan undang-undang dalam arti formil berarti undang-undang yang dibuat berdasarkan cara yang telah ditentukan dalam undang-undang dalam arti formal.²²⁵

Seseorang yang telah melakukan tindak pidana belum tentu orang sebut dipidana, karena sebelum menentukan terdakwa dipidana, lebih dahulu harus ditetapkan dua hal, yaitu apakah perbuatan terdakwa merupakan tindak pidana atau bukan dan apakah perbuatan terdakwa dapat pertanggungjawabkan atau tidak. Menentukan adanya tindak pidana didasarkan pada asas legalitas, Sedangkan menentukan adanya pertanggungjawaban pidana didasarkan pada asas kesalahan. Istilah lain dari asas kesalahan ini adalah asas tidak dipidana jika tidak

²²⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 77.

²²⁵ *Ibid*, hlm 77.

ada kesalahan, asas culpabilitas, *Geen straff zonder schuld* (bahasa Belanda) dan *Keine strafe ohne schuld* (bahasa Jerman).²²⁶

Bilamana terjadi dakwaan bahwa seorang Notaris dianggap telah melakukan tindak pidana, maka hal hal di bawah ini dapat terjadi:²²⁷

- a. Notaris tersebut telah memenuhi rumusan delik dalam undang-undang (sifat melawan hukum formal). Sebagai dampak kriminalisasi dan penalisasi yang telah dilakukan penguasa, dalam rangka reaksi kemungkinan terjadinya penyimpangan.
- b. Dalam rangka menentukan ada atau tidak adanya tindak pidana kepada yang bersangkutan maka proses peradilan umum akan menguji seberapa jauh syarat syarat penentuan delik telah terpenuhi.

UUJN dan UUJNP tidak mengatur sanksi pidana, maka apabila terjadi pelanggaran pidana terhadap Notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUH Pidana, dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu:

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

²²⁶ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 77.

²²⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bigraf Publishing, 1995, hlm 14.

2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.
3. Tindakan tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai suatu tindakan Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.²²⁸

Bentuk tanggungjawab Notaris dalam ranah hukum pidana sebagaimana dalam praktik peradilan pada umumnya meliputi 3 tanggungjawab:

1. Tanggungjawab selaku tersangka, terdakwa, dan terpidana.
2. Tanggungjawab selaku saksi.
3. Tanggungjawab sebagai tenaga ahli dalam hak memberikan keterangan dan penjelasan dalam sidang pengadilan.²²⁹

Secara umum terdapat beberapa tindak pidana yang sering dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatannya, antara lain sebagai berikut:²³⁰

1. Tindak pidana tentang pemalsuan surat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1), (2) dan Pasal 264, 266 KUHP.
2. Tindak pidana tentang penggelapan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 372 KUHP.

²²⁸ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm 208-209.

²²⁹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 79.

²³⁰ *Ibid*, hlm 81.

3. Tindak pidana tentang penipuan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 378 KUHP.

Pengkualifikasian tindak pidana yang tersebut di atas berkaitan dengan aspek-aspek:

1. Kepastian hari, tanggal, bulan tahun, dan pukul penghadap.
2. Pihak (siapa,orang) yang menghadap Notaris.
3. Tanda tangan penghadap.
4. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta.
5. Salinan akta ada, tanpa di buat minuta akta.
6. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tetapi minuta akta dikeluarkan.²³¹

Berdasar pada uraian tentang pertanggungjawaban Notaris dalam aspek perdata, adminstrasi, dan pidana, dapat diambil intisari yang akan disajikan dalam bentuk tabel.²³²

	Sanksi Adminstratif	Sanksi Perdata	Sanksi Pidana
Sasaran	Perbuatan	Perbuatan	Pelaku
Sifat	<u>Reparatoir/Korektif</u> (pemulihan/	<u>Reparatoir/Kore</u>	<u>Condemnatoir/P</u>

²³¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm 82.

²³² Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 123.

	perbaikan)	<u>ktiv</u>	<u>unitif</u>
	<u>Regresif</u> (pengembalian kepada keadaan semula).	(pemulihan/perbaikan)	(penghukuman/pidana)
	<u>Condemnatoir/Punitif</u> (sebagai kumulasi sanksi jika diatur dalam aturan hukum yang bersangkutan)	<u>Regresif</u> (pengembalian kepada keadaan semula).	
Prosedur	Langsung	Gugatan Perdata (Pengadilan)	Pengadilan

C.d. Upaya Hukum Terhadap Sanksi Perdata

Akta Notaris tidak dapat dinilai atau dinyatakan secara langsung secara sepihak apakah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum oleh para pihak yang namanya tercatat dalam akta atau oleh orang lain yang berkepentingan dengan akta tersebut. Penilaian akta seperti itu tidak dapat dilakukan oleh Majelis Pengawas, Notaris, atau para pihak yang namanya tersebut dalam akta atau pihak lain, tapi penilaian akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan batal demi hukum harus melalui prosedur gugatan ke pengadilan umum untuk membuktikan,

apakah akta Notaris melanggar ketentuan-ketentuan dalam Pasal 84 UUJN atau tidak.²³³

Jika pengadilan memutuskan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, maka atas putusan pengadilan tersebut Notaris dapat dituntut biaya, ganti rugi, dan bunga. Demikian pula jika ternyata gugatan tersebut tidak terbukti atau di tolak, maka tidak menutup kemungkinan Notaris yang bersangkutan untuk mengajukan gugatan kepada mereka atau pihak yang telah menggugatinya. Hal ini sebagai upaya untuk mempertahankan hak dan kewajiban Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berkaitan dengan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

C.e. Upaya Hukum Terhadap Sanksi Administratif

Majelis Pengawas wilayah dan Majelis Pengawas Pusat dapat menjatuhkan sanksi administratif terhadap Notaris sesuai kewenangannya. Majelis Pengawas wilayah dapat memberikan putusan berupa teguran lisan dan teguran tertulis, usulan penjatuhan sanksi kepada Majelis Pengawas Pusat.²³⁴ MPW hanya dapat menjatuhkan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis, dan sanksi seperti ini bersifat final hal ini sesuai Pasal 73 ayat (1) huruf e dan ayat (2) UUIJP. MPP hanya dapat menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara saja (Pasal 77 huruf c UUIJP), kemudian wewenang MPP diperluas melalui Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15

²³³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 152.

²³⁴ Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris, wewenang tersebut berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Dengan demikian sanksi tersebut merupakan kewenangan MPW dan MPP.

MPD tidak mempunyai kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun. Meskipun MPD mempunyai wewenang untuk menerima laporan dari masyarakat dan dari Notaris lainnya dan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan Jabatan Notaris; tapi tidak diberi kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun, tapi MPD hanya berwenang untuk melaporkan hasil sidang dan pemeriksaannya kepada MPW dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.²³⁵

Upaya hukum terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris “Pelapor dan/atau Terlapor yang keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah berhak mengajukan Banding kepada Majelis Pengawas Pusat yang disampaikan melalui sekretariat Majelis Pengawas Wilayah.”²³⁶

²³⁵ Habib Adjie, *Memahami Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Majelis Kehormatan Notaris (MKN)*, Bandung, Refika Aditama, 2017, hlm 27.

²³⁶ Pasal 28 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

Putusan Majelis Pengawas Pusat atas adanya upaya hukum banding tersebut bersifat final, jika dalam hal ini Notaris masih merasakan ketidakpuasan terhadap putusan tersebut maka upaya hukum yang bisa ditempuh adalah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini harus ditentukan bahwa selama dalam proses pemeriksaan PTUN berjalan maka Notaris tidak dapat menjalankan tugas jabatannya sampai ada putusan yang bersifat final.²³⁷ Hal ini karena produk hukum berupa keputusan atau ketetapan dari Majelis Pengawas Notaris merupakan bagian dari Keputusan TUN, mengingat Majelis Pengawas Notaris berkedudukan sebagai badan atau jabatan TUN yang menjalankan fungsi pengawasan Notaris yang berasal dari Menteri.²³⁸

C.f. Upaya Hukum Terhadap Sanksi Pidana

Notaris yang dijatuhi sanksi pidana tentu saja untuk melakukan upaya hukum dalam konteks hukum pidana harus merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, dalam KUHAP upaya hukum dibagi menjadi upaya hukum biasa diatur dalam bab XVII dan upaya hukum luar biasa diatur dalam bab XVIII. Upaya hukum biasa yaitu upaya hukum banding yang diajukan kepada Pengadilan Tinggi terhadap adanya ketidakpuasan atas putusan pengadilan tingkat pertama.²³⁹

²³⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 156.

²³⁸ Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 46.

²³⁹ Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm 290-296.

Upaya hukum terhadap Putusan Pengadilan Tinggi yang dinilai oleh terdakwa masih belum memenuhi rasa keadilan maka upaya hukum lanjutan dapat diajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan kasasi bersifat final dan mengikat. Akan tetapi bila ditemukan suatu keadaan yang baru yang menimbulkan persangkaan yang kuat bahwa bilamana keadaan baru ini sudah diketahui pada saat sidang masih berlangsung, hasilnya akan berupa pembebasan terpidana dari tuduhan dan pelepasan dari tuntutan, maka atas dasar adanya suatu keadaan baru ini terpidana dapat mengajukan upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali.²⁴⁰

²⁴⁰ *Ibid*, hlm 297-302.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam memutuskan perkara Nomor 281/Pdt/2014/PT.SMG menggunakan dasar hukum dan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut: *Pertama*, pada Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 No. 305K/Sip/1971 & Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 18 Nopember 1975 No. 457K/Sip/1975 bahwa Hakim tidak mempunyai wewenang untuk menarik Notaris sebagai pihak dalam suatu gugatan. *Kedua*, yang disengketan dalam perkara ini adalah hubungan hukum antara pembanding dengan terbanding adalah adanya pengikatan jual beli tanah dimana pembanding selaku penjual dan terbanding selaku pembeli yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta autentik dihadapan Notaris, maka tidak diperlukan Notaris untuk menjadi pihak dalam gugatan perkara ini. *Ketiga*, Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 1 Mei 1979 Nomor 1420K/Sip/1978 & Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973 Nomor 702K/Sip/1973 adalah yang menjadi dasar hukum tidak berwenangnya pengadilan untuk membatalkan Akta Notaris, pengadilan hanya dapat membatalkan hubungan hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta. *Keempat*, Pasal 1517 KUHPerdara, Terbanding selaku pembeli tidak melakukan pembayaran atas sejumlah

uang pembelian yang telah disepakati dengan pembanding selaku penjual, sehingga akta dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

2. Notaris tidak dapat dibebani tanggungjawab apapun apabila Notaris tidak turut dijadikan sebagai pihak dalam gugatan pembatalan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris yang bersangkutan, bahkan sampai setelah adanya putusan *inkracht* dari Pengadilan Negeri, Notaris tetap tidak memiliki beban apapun terkait adanya sengketa pembatalan akta tersebut, karena Notaris tidak disertakan menjadi pihak dalam gugatan tersebut maka tentunya dalam amar putusan perkara terkait juga tidak akan membebani atau bahkan menghukum Notaris, Notaris hanya memiliki kewajiban moral untuk memfasilitasi pembatalan akta melalui penerbitan akta pembatalan atas kehendak para pihak.

B. SARAN

1. Praktisi hukum seharusnya lebih teliti dalam menempuh upaya hukum pembatalan Akta Notaris, harus meneliti sejauh mana Notaris menyebabkan kerugian, apakah sengketa mengenai formalitas atau materil akta, serta kedudukan Notaris dalam Akta. Hal ini bertujuan agar tidak semena-mena Notaris dijadikan dapat pihak dalam gugatan pembatalan akta atas dasar demi lengkapnya pihak dalam gugatan, atau atas dasar Notaris adalah orang yang membuat akta autentik.
2. Notaris tidak memiliki tanggungjawab hukum terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan ketika Notaris tidak menjadi pihak dalam gugatan, akan tetapi sebaiknya Notaris dalam pembuatan Akta Autentik

hendaknya menjalankan segala ketentuan yang ada dalam UUJN, bertujuan untuk dijauhkannya akta tersebut dari sengketa yang berujung pembatalan yang tentunya kepentingan para pihak akan tidak terjaga akibat dari timbulnya kerugian atas pembatalan akta tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

• . Sumber Yang Berasal Dari Literatur/Buku

- A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya, Putra Media Nusantara, 2010.
- Acmad Ali & Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Kencana Pradana Media Group, 2012.
- Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Bambang Sugeng, Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta, Penerbit Andi, 2015.
- D.Y. Witanto, *Hukum Acara Perdata Tentang Ketidak Hadiran Para Pihak Dalam Proses Beracara*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Dadang Sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, Andi, Yogyakarta, 2011.
- Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak*, Yogyakarta, Suluh Media, 2018.
- Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2018.
- G.H.S. Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1983.
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tarfsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- _____, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2011.
- _____, *Memahami Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Majelis Kehormatan Notaris (MKN)*, Bandung, Refika Aditama, 2017.

- _____, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.
- _____, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2015.
- _____, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2008.
- _____, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009.
- Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 2001.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.
- Herry Susanto, *Peran Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, Yogyakarta, FH UII Press, 2010.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, hlm 148.
- Khairulnas & Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapai Gugatan Perdata*, Yogyakarta, UII Press, 2018.
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Bigraf Publishing, 1995.
- M. Luthfan Hadi Darius, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017.
- M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, 2014.
- _____, *Hukum Acara Perdata Teori, Praktik dan Permasalahannya di Pengadilan Umum dan Pengadilan Agama*, UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Mukti Fajar Nur Dewata & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.

- Paulus. J. Soepratignja, *Teknik Pembuat Akta Kontrak*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2012.
- Purwadi Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 1998.
- Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Jakarta, Kasaint Blanc, 2003.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2009.
- Sulhan, Irwansyah Lubis & Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018.
- **Sumber Yang Berasal Dari Jurnal, Makalah, Artikel, Karya Ilmiah lainnya**
- Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Pernajian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Volume 4 No. 4 Desember 2017.
- Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris Karakteristik*

Khas Dari Metode Meneliti Hukum, Fiat Justicia Junal Hukum
Vol. 8 No 1,
Januari 2014.

Fayakundia Putra Sufi & Rusdianto Sesung, *Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia*, Jurnal Prespektif, Volume 22 No. 3 Edisi September, 2017.

Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol.3, 2018.

Habib adjie, perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 16 Agustus 2019.

Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

<https://kbbi.web.id/akta>, akses 1 Desember 2020.

<https://kliklegal.com>, diakses pada 10.58 WIB, 5 Oktober 2022.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5d53ce2ab2767/adakah-akibat-hukum-dari-perjanjian-iback-date-i/>, akses 3 Desember 2020.

<https://www.hukumacaraperdata.com/gugatan/istilah-pihak-pihak-dalam-gugatan-perdata/>, diakses 09.15, 10 november 2021.

<https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>,
diakses 09.30
WIB, 25 Maret 2021.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>, diakses 25 Februari 2021,
07.34 WIB.

Husain Asmara, *Peran Notrais-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol. 3, 2018.

Ida Bagus Pramaningrat Panuaba, I Wayan Parsa, I KetuT Ariawan, Jurnal Ilmian Prodi Magister Kenotariatan, *Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta autentik*, , Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2018.

Ivan Chairunanda Kusuma Putra, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, Jurnal Lex Renaissance, No.2, Vol.3, 2018.

Kunni Afifah, *Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance, No. 1 Volume 2 Januari 2017.

Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Volume 2 Nomor 1, 2018.

Paulus Meldif Dika Pratama, *Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris*, Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4, 2017.

Tia Sanitra Gumilang, *Pertanggungjawaban Notaris dan Akibat Hukum Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui Sistem Administrasi Badan Hukum*, Jurnal Lex Renaissance, Edisi No.1, Vol.4, 2019.

Wawancara Agus Subekti & Eddy Wibisono, Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, dilaksanakan pada 14 September 2021.

Wawancara Mulyoto, Notaris, Wilayah Kerja di Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 4 Oktober 2021.

Yusrizal, *Peran Notaris dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum Bagi Investor dalam Investasi Asing*, Jurnal Lex Renaissance, Edisi No.2, Vol.3, 2018.

- **Sumber Yang Berasal Dari Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

Mochamad Zakaria vs Beda Sakti Rinhardjanto, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 281 / Pdt / 2014 / PT SMG.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

