

Analisis Pengajuan Pembatalan Akta ke Pengadilan oleh Notaris (Studi Kantor Notaris Wilayah Kabupaten Gowa)

Suhartati^{1*}, Akbar B²
Universitas Indonesia Timur
suhartati.law@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Kata Kunci:

Pembatalan Akta;
Notaris; Pengadilan

Keywords:

Cancellation of
Deed; Notary; Court

ABSTRAK: Tujuan Penelitian Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab dibatalkannya suatu akta oleh pengadilan dan untuk mengetahui akibat hukum akta notaris yang di batalkan oleh pengadilan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif,. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa : (1). Faktor-faktor yang menyebabkan akta notaris dapat dibatalkan oleh pengadilan, yaitu ketika notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani akta, tidak membacakan akta di hadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris. Apabila terbukti maka notaris harus memberikan ganti rugi kepada pihak yang berkepentingan atau yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh notaris (2). Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: baik pembatalan akibat perkara perdata, pidana, maupun kesalahan administratif oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan akta, secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: a. Batal demi hukum, b. Dapat dibatalkan, c. Terdegradasi kekuatan pembuktiannya.

ABSTRACT: Research Objectives To find out the factors causing the cancellation of a deed by the court and to find out the legal consequences of a notarial deed that was canceled by the court. This research is normative legal research. The results of this study indicate that: (1). Factors that cause a notarial deed to be canceled by a court, namely when the notary is proven to have committed an offense such as an unlawful act, for example in making a deed there is an element of coercion from the notary for one of the parties to sign the deed, not reading the deed in front of the parties and formal requirements making other deeds violated by the notary. If proven, the notary must provide compensation to interested parties or those who feel aggrieved over the deed made by the notary (2). The legal consequences for a Notary/PPAT for a deed that is canceled by the Court are as follows: whether the cancellation is due to civil, criminal, or administrative errors by the Notary/PPAT in making the deed, in general the legal consequences of canceling an authentic deed by the Court are as follows: a. Null by law, b. Can be canceled, c. Degraded the power of proof.

Corresponden author:

Email: suhartati.law@gmail.com

PENDAHULUAN

Di era globalisasi ini salah satu ciri yang muncul adalah keinginan manusia untuk menuju taraf hidup yang semakin baik. Banyak cara dilakukan manusia supaya tuntutan kehidupan mereka terpenuhi. Manusia berlomba untuk mendapatkan apa yang mereka inginkan melalui beberapa cara, antara lain melakukan usaha sendiri dan bersekutu serta memanfaatkan pihak-pihak lain untuk mencapai tujuan (Ningsih, N. R. S, 2015). Salah satunya dengan cara melakukan kerja sama antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Perkembangan zaman dan kemajuan teknologi mendorong para pihak yang bersepakat membutuhkan suatu produk hukum yang lebih sempurna kekuatannya. Produk hukum ini diharapkan dapat meniadakan masalah yang timbul maupun menyelesaikan masalah yang akan timbul di kemudian hari. Produk hukum yang dimaksud dalam hal ini yaitu akta otentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuatnya.

Sebagaimana umumnya suatu perjanjian menimbulkan suatu perikatan. Berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan tidak terlepas

dari kultur/budaya bangsa Indonesia yang khas. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak.

Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang membuat perjanjian atau perikatan. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk membuat akta otentik, sebab akta yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dikarenakan sifat otentik yang dimiliki atas akta-akta yang dibuatnya.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya (Hendra, R. 2012). Notaris merupakan

suatu profesi yang dilatar belakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus, hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggungjawab untuk melayani kepentingan umum. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari para pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya.

Akta otentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat dihadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat public merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya, terutama perikatan terkait perdagangan dan kehidupan sehari-hari.

Terhadap akta-akta yang dibuat, Notaris wajib menyimpan dalam kumpulan dokumen yang terjilid berdasarkan nomor akta yang disebut minuta akta, sedangkan yang dikeluarkan untuk para pihak dalam akta tersebut berupa salinan akta yang

sama persis bunyinya dengan minuta akta yang disimpan dikantor Notaris. Perbedaan antara minuta akta dengan salinan akta terletak diakhir akta, dalam minuta akta terdapat tandatangan para pihak saksi-saksi dan Notaris, sedangkan dalam salinan akta pada akhir akta hanya terdapat tandatangan Notaris saja.

Notaris menurut UU No. 2 Tahun 2014 Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1), notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia notaris berarti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dsb (Rudi Indrajaya, S. H., SIP, S. N., & Ika Ikmasari, S. H, 2016).

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya sebagaimana bunyi ketentuan pasal 1867 dan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Pada praktiknya permasalahan mengenai degradasi akta otentik dapat terjadi karena kelalaian dan/atau kurang ketelitian/kecerobohan

seorang Notaris sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya mengalami degradasi kekuatan pembuktian atau batal demi hukum. Permasalahan hukum tersebut dapat muncul pada saat itu, atau dapat muncul setelah beberapa tahun kemudian saat minuta akta telah disimpan dalam protokol Notaris lain. Notaris dibebankan tanggungjawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini mengenai pembuatan akta otentik.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis menggunakan tipe penelitian normatif yang menurut Syahrudin Nawi bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum (Tripta, S, 2019). Tipe penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini merupakan penelitian terhadap asas-asas hukum maupun doktrin-doktrin hukum, khususnya yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hukum acara perdata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Pembatalan Akta Notaris

Perkembangan terhadap keterlibatan peranan notaris terhadap kegiatan usaha dan kegiatan-kegiatan lain di Indonesia dari tahun ke tahun semakin meningkat selaras dengan

kemajuan dan perkembangan kegiatan usaha di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh adanya keinginan dan kesadaran dari masyarakat Indonesia terhadap pentingnya memperoleh perlindungan dan kepastian hukum guna mencegah dan mengantisipasi terjadinya sengketa dimasa mendatang. Notaris dihadapkan pada kenyataan untuk tidak sekedar mencatat dan melegalisasi, serta membuat akta bagi kepentingan para pihak yang menghendaknya, melainkan juga untuk memberikan nasehat hukum yang adil terutama yang menyangkut dengan akta yang dibuatnya kepada para pihak sehubungan dengan perbuatan hukum yang hendak mereka catat, legalisir dan buat aktanya dihadapan notaris.

Notaris juga dihadapkan pada persoalan untuk menciptakan hukum dalam menyelesaikan masalah yang mungkin muncul atau telah ada diantara para pihak, sehingga diperoleh penyelesaian yang memuaskan bagi para pihak. Dalam mengemban tugas demikian, maka dibutuhkan kemampuan profesionalisme dalam merumuskan keinginan dari para pihak dan tetap menjaga posisinya senetral mungkin dari kemungkinan keberpihakan terhadap kepentingan dari salah satu penghadap. Dalam melaksanakan tugas tersebut, notaris diatur oleh suatu peraturan kode etik jabatan notaris. Namun, seorang notaris terkadang secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang fatal

dalam aktanya, yang pada akhirnya berakibat cacatnya akta yang dibuat sehingga dapat membuat akta dibatalkan oleh pengadilan. Ada beberapa factor yang menyebabkan akta dapat dibatalkan oleh pengadilan, misalnya karena notaris tidak membacakan akta dihadapan para pihak, adanya unsur pemaksaan untuk menandatangani suatu akta dan adanya syarat formil lain yang tidak terpenuhi.

1. Akta Tidak Dibacakan
2. Adanya Unsur Pemaksaan Untuk Menandatangani Akta
3. Adanya Syarat Formil Yang Tidak Terpenuhi

Pembatalan akta sesuai dalam pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian, yaitu perjanjian harus bersifat timbal balik, pembatalan harus dilakukan dihadapan hakim dan harus ada wanprestasi. Perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara, yaitu dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim dan dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.

Berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan bahwa:

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

Dengan demikian bertentangan dengan inti dari akta notaris, jika akta notaris yang dibuat atas kehendak para pihak dibatalkan oleh putusan pengadilan, tanpa ada gugatan dari para pihak yang tersebut dalam akta untuk membatalkan akta notaris. Pembatalan akta notaris hanya dapat dilakukan oleh para pihak sendiri. Akta notaris berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan notaris membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut undang-undang dan juga notaris bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama notaris dalam akta karena perintah undang-undang. Membatalkan akta notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, dengan demikian akta tersebut bukan akta notaris. Penilaian akta notaris secara lahiriah bukan suatu akta notaris maka harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta notaris ada yang tidak dipenuhi syarat mengenai bentuk akta notaris. Jika dapat dibuktikan bahwa

akta notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta notaris, maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan, yang penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.

Perkara pidana dan perdata akta notaris senantiasa dipermasalahakan dari *aspek formal* terutama mengenai :

- a. kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap.
- b. pihak (siapa) yang menghadap notaris.
- c. tanda tangan yang menghadap.
- d. salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta,
- e. salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta. minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta notaris, pihak penyidik, penuntut umum dan hakim akan memasukkan notaris telah melakukan tindakan hukum:

1. membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (pasal 263 ayat (1), (2) KUHP).
2. Melakukan pemalsuan (pasal 264 KUHP).
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (pasal 266 KUHP).
4. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (pasal 55 jo pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

5. Membantu membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (pasal 56 ayat (1) dan (2) jo pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam hal ini Undang-undang Jabatan Notaris. Jika pihak yang ada dalam akta merasa menghadap notaris dan menandatangani akta dihadapan notaris pada saat yang diyakininya benar, tapi ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya, maka pihak yang bersangkutan melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta. Dalam kaitan ini diperlukan pembuktian dari pihak yang melakukan pengingkaran tersebut dan notaris yang bersangkutan. Jika semacam itu dikategorikan sebagai suatu tindak pidana, maka notaris dikualifikasikan melakukan tindak pidana pasal 263, 264, 266 jo 55 atau 56 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Dalam

pembuktian, apabila notaris dapat membuktikan bahwa para pihak yang menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sudah sesuai dengan salinan dan minuta akta maka notaris dapat lepas dari tuntutan. Selain itu, jika dalam pembuktian ada pihak yang mengingkari isi akta yang dibuat oleh notaris, maka notaris tidak bertanggungjawab terhadap hal tersebut karena akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan keterangan dari para pihak sendiri.

Jika kemudian ternyata terbukti bahwa yang menghadap notaris tersebut bukan orang yang sebenarnya atau orang yang mengaku asli, tapi orang yang sebenarnya tidak pernah menghadap notaris, sehingga menimbulkan kerugian orang yang sebenarnya. Pertanggungjawaban pidana dalam kejadian seperti di atas, tidak dapat dibebankan kepada notaris, karena unsur kesalahannya tidak ada, dan notaris telah melaksanakan tugas jabatan sesuai aturan hukum yang berlaku, sesuai asas tiada hukum tanpa kesalahan, dan tiada kesalahan yang dilakukan oleh notaris yang bersangkutan, maka notaris tersebut harus lepas dari tuntutan.

Dalam pembuatan akta pihak ataupun akta relaas harus sesuai dengan tata cara yang sudah ditentukan. Akta pihak notaris hanya mencatat, dan membuat akta atas kehendak, keterangan atau pernyataan para pihak yang kemudian

ditandatangani oleh para pihak tersebut, dan dalam akta relaas, berisi pernyataan atau keterangan notaris sendiri atas apa yang dilihat atau didengarnya, dengan tetap berlandaskan bahwa pembuatan akta relaas pun harus ada permintaan dari para pihak.

Pemeriksaan terhadap notaris selaku tersangka atau terdakwa harus didasarkan kepada tata cara pembuatan akta notaris, yaitu :

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
2. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya-jawab).
3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Dalam memeriksa akta yang dibuat oleh seorang notaris, parameternya harus kepada prosedur pembuatan akta notaris dalam hal ini

Undang-undang Jabatan Notaris. Jika semua prosedur sudah dilakukan, maka akta yang bersangkutan tetap mengikat mereka yang membuatnya di hadapan notaris. Mempidanakan notaris dengan alasan-alasan pada aspek formal akta, tidak akan membatalkan akta notaris yang dijadikan objek perkara pidana tersebut, dengan demikian akta yang bersangkutan tetap mengikat para pihak. Dalam perkara perdata pelanggaran terhadap aspek formal dinilai sebagai suatu tindakan melanggar hukum dan hal ini dilakukan dengan mengajukan gugatan terhadap notaris yang bersangkutan. Peningkaran terhadap aspek formal ini harus dilakukan oleh penghadap sendiri, bukan oleh notaris atau pihak lainnya.

Dengan demikian mengenai faktor-faktor yang dapat menjadikan dibatalkannya akta notaris oleh pengadilan dan seorang notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila, notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani, tidak membacakan akta di hadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris. Apabila terbukti maka notaris harus memberikan ganti rugi kepada pihak yang berkepentingan atau yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh notaris.

Akibat Hukum Akta Notaris Yang Dibatalkan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti yang dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan "*batal*", tetapi adakalanya menggunakan istilah "*batal dan tak berhargalah*" (Pasal 879 KUH Perdata) atau "*tidak mempunyai kekuatan*" (Pasal 1335 KUH Perdata). Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *nonexistent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *nonexistent*. Perbedaannya yaitu:

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

tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

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

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian

dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji (Sasauw, C. 2015). Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.²⁰ Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta

tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka: 1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. 2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan.

Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

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

Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang.

KESIMPULAN

Faktor-faktor yang menyebabkan akta notaris dapat dibatalkan oleh pengadilan, yaitu

ketika notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani akta, tidak membacakan akta di hadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris. Apabila terbukti maka notaris harus memberikan ganti rugi kepada pihak yang berkepentingan atau yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh notaris. Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: baik pembatalan akibat perkara perdata, pidana, maupun kesalahan administratif oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan akta, secara umum akibat hukum dibatalkannya akta otentik oleh Pengadilan adalah sebagai berikut: a. Batal demi hukum, b. Dapat dibatalkan, c. Terdegradasi kekuatan pembuktiannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hendra, R. (2012). Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1).
- Ningsih, N. R. S. (2015). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar).
- Rudi Indrajaya, S. H., SIP, S. N., & Ika Ikmassari, S. H. (2016). *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak*

Tanggungjawab Yang Hilang.
Visimedia.

Sasauw, C. (2015). Tinjauan Yuridis
Tentang Kekuatan Mengikat
Suatu Akta Notaris. *Lex
Privatum*, 3(1).

Tripa, S. (2019). *Diskursus Metode dalam
Penelitian Hukum.* Bandar
Publishing.