

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEBATALAN DAN PEMBATALAN AKTA
NOTARIS DALAM PRESPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN
2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**

Lupita Maxellia
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
lupitamaxel@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan yuridis penyebab terjadinya kebatalan dan pembatalan akta notaris dan juga implikasi hukumnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian normatif atau doktrinal yang mempunyai sifat preskriptif, menggunakan pendekatan undang-undang mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan dan teknik analisis bahan hukum secara analisis deduksi. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan kebatalan dan pembatalan akta notaries yang memiliki implikasi hukum yaitu akta notaris yang dapat dibatalkan, akta notaris batal demi, akta notaris yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta notaris yang dibatalkan oleh para pihak sendiri, akta notaris batal berdasar asas praduga yang sah.

Kata kunci : Akta Notaris, kebatalan dan pembatalan

Abstract

This research aims to know the reasons for the occurrence of nullification causes of juridical and cancellation of the notarial document and also the implications of the ruling based on law No. 32 of 2004 concerning the Office of notary public. This research included in this type of normative or doctrinal research which has the nature of a prescriptive approach, using the law study materials of primary and secondary law. Legal materials collection techniques to use libraries and legal materials analysis techniques in the analysis of deduction. There are a few things that

cause nullification and cancellation of the notarial document has legal implications that a notary may be cancelled, annulled by notary, notarial document which only has the power under the act as proof of the hand, a notarial document is cancelled by the parties themselves, notarial document is void based on the principle of the presumption of legitimate.

Keywords: A notarial document, nullification and cancellation

A. Pendahuluan

Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian digunakan dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Notaris produk akhirnya yaitu akta otentik.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya fungsi dari akta Notaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya dari suatu akta, maka lembaga Notaris diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya ditulis (PJN), yang sekarang telah diganti oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris yang disingkat UUJN.

Pada tanggal 6 Oktober 2004 diundangkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Diundangkannya UUJN ini tentu saja disambut baik oleh kalangan Ilmu Hukum, Hukum Notariat, dan masyarakat pada umumnya terlebih lagi mereka yang biasa menggunakan layanan dari notaris. Notariat, dalam posisi Pejabat Notaris dan Hukum Notaris secara umum kini lebih efisien menuju kodifikasi yang positif. Sejak berlakunya UUJN peraturan perihal jabatan dan Hukum Notaris sudah terkodifikasi di dalam satu Undang-Undang saja. Kondisi seperti ini membuat hukum menjadi

lebih efisien dengan harapan dapat mendukung aktifitas perikatan menjadi lebih teratur dan ada kepastian hukum, dalam rangka menuju kepada tujuan hukum itu sendiri yang salah satunya adalah keadilan (<http://idehukum.blogspot.com/2012/05/sejarah-lahirnya-notaris.html> diakses pada tanggal 28 April 2013 pukul 10.50 WIB).

Kewenangan notaris sebagaimana dimaksud didalam Pasal 15 UUJN dengan profesinya sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris itu, serta memudahkan setiap notaris dalam membuat akta-akta notaris sesuai dengan Undang-Undang jabatan Notaris dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku (Pieter E. Latumeten, 2011: 31).

Dalam menjalankan kewenangannya notaris dalam membuat suatu akta notaris harus sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam UUJN, apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur tersebut maka suatu akta notaris tersebut mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta notaris. Hal ini menunjukkan bagaimana pertanggungjawaban notaris dalam melaksanakan kewenangan maupun kewajibannya. Dalam kenyataannya notaris nakal jelas ada. Tetapi notaris yang menjadi sasaran pemerasan juga ada. Di dalam prakteknya banyak notaris yang melakukan penyimpangan atau kesalahan di dalam membuat akta notaris, baik itu disebabkan karena ketidakjujuran notaris itu sendiri atau para pihak yang menghadap.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditarik suatu rumusan masalah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

alasan-alasan yuridis apa saja yang menyebabkan kebatalan dan pembatalan akta notaris ? bagaimana implikasi hukum terhadap kebatalan dan pembatalan akta notaries tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ?

Dalam suatu penelitian pasti mempunyai tujuan tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan yuridis penyebab terjadinya kebatalan dan implikasi hukum dari kebatalan dan pembatalan akta notaries berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum (*library based*) yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Sehingga dalam penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2011: 3).

Sifat penelitian hukum ini adalah preskriptif, artinya sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, konsep-konsep hukum, norma-norma hukum, kaidah-kaidah hukum, validitas aturan hukum dan nilai-nilai keadilan (Peter Mahmud Marzuki, 2011: 22). Adapun pendekatan yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi.

Penelitian hukum ini, penulis menggunakan jenis dan sumber bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan bahan hukum sekunder yaitu buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang mengkaji atau membahas tentang kebatalan akta notaris dalam penulisan ini.

. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis deduksi. Metode deduksi merupakan metode yang berpangkal dari pengajuan premis mayor yang kemudian diajukan premis minor, kemudian dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion* (Peter Mahmud Marzuki, 2001:47).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan UUJN yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukumnya. Sebab-sebab tersebut yaitu (Pieter E. Latumeten, 2011: 45) :

a. Tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat: yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) mengenai suatu hal tertentu (objek perjanjian) dan 4) suatu sebab yang halal. Subekti, membedakan syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif karena mengenai subjeknya yang mengadakan perjanjian dan jika syarat ini tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable*

atau vernietigbaar), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika syarat objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Syarat keempat kausa yang halal maksudnya isi atau dasar perjanjian harus halal atau bukan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yaitu kausanya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan, hal ini diatur dalam pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa dimana perjanjian yang dibuat tidak mengandung kausa atau tanpa adanya tujuan dalam membuat perjanjian, seperti contoh orang membuat perjanjian untuk membayar angsuran hutang tapi ternyata hutangnya sudah tidak ada lagi. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tanpa kausa dan tujuan dari perjanjian yang dibuat tidak mungkin tercapai. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau tanpa kausa mengakibatkan aktanya batal demi hukum.

b. Ketidakkapakan absolut

Kecakapan bertindak dimuka hukum sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dipandang dari sudut kedewasaan atau kecakapan relative. Ketidakkapakan dapat dibedakan dalam dua yaitu :

- 1) Ketidakkapakan absolut maksudnya ketidakkapakan karena keadaan atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit ingatan (*gila*) atau Direksi yang melakukan tindakan *ultra vires*.
- 2) Ketidakkapakan relatif maksudnya ketidakkapakan menurut ukum (*secara yuridis*). Contohnya anak dibawah umur (*belum dewasa*) atau perbuatan Direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi dilakukan tanpa persetujuan.

Terdapat istilah tidak mampu secara factual (*onmachtig*) untuk melakukan tindakan hukum. Misalnya dalam hal sekalipun orang-orang tertentu tidak berada dibawah pengampuan, ternyata mereka menderita sakit jiwa, terhipnotis atau dibawah pengaruh narcoticum. Dalam hal demikian orang-orang itu secara faktual tidak mampu menentukan sendiri kehendak mereka. Implikasi terhadap ketidakcakapan faktual mengakibatkan akta yang dibuatnya sejak semula menjadi tidak sah atau batal demi hukum, sedangkan terhadap ketidakcakapan relatif mengakibatkan akta yang dibuatnya dapat dimintakan pembatalan atau diratifikasi (disahkan) oleh wakilnya yang sah.

c. Ketidakwenangan bertindak

Undang-undang membedakan antara ketidakcakapan bertindak (*handeligson bekwaamheid*) dan ketidakwenangan bertindak (*handelingson bevogdheid*). Orang yang cakapa melakukan tindakan hukum, oleh undang-undang dapat diklasifikasikan sebagai orang yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu. Ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu harus diatur dalam undang-undang yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi. Bilamana orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, dan tetap melakukan tindakan hukum itu, maka aktanya menjadi batal demi hukum. Ketidakwenangan melakukan tindakan hukum tertentu, dalam undang-undang diatur dalam norma yang bervariasi yaitu :

- 1) Orang yang karena pekerjaan atau jabatannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tanpa pengecualian, antara lain yang dimaksud dalam Pasal 907, Pasal 1468, Pasal 1469, Pasal 1470 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Orang yang karena pekerjaan, jabatannya atau kedudukannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tapi diberikan pengecualian dengan persyaratan atau kualifikasi tertentu.

3) Undang-undang menetapkan persyaratan atau kualifikasi bagi subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

d. Bertentangan dengan UU, Ketertiban umum atau Kesusilaan

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan UU, Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik. Perjanjian terlarang dapat ditinjau dari tiga aspek yaitu :

1) Substansi perjanjian yang dilarang

2) Pelaksanaan Perjanjian yang dilarang

3) Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang

Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan baik maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan suatu masyarakat dari kesusilaan baik ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu. Kriteria pelanggaran ketertiban umum dan kesusilaan baik ini bersifat abstrak sehingga sulit untuk merumuskan bentuk-bentuk kasus mana yang termasuk dalam kategori pelanggaran ini. Contoh pelanggaran terhadap kesusilaan baik yaitu Perjanjian agar suami istri mau bercerai dengan pembayaran sejumlah uang, termasuk dalam pelanggaran kesusilaan baik. Perjanjian mengenai warisan yang belum terbuka walaupun atas sepakatnya orang yang akan meninggalkan warisan dilarang berdasarkan kesusilaan baik. Contoh bentuk pelanggaran ketertiban umum yaitu kausa menjual yang

dibuat untuk menjamin perjanjian hutang piutang, tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberian jaminan atau debitor, dan kuasa menjual ini menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum.

e. Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal

Perjanjian bersyarat (*voorwaardelijke verbintenissen*) diatur dalam Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan : “suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menangguhkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu.

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ketitik awal perjanjian itu dibuat.

f. Ketidakcakapan Relatif

Setiap orang mempunyai hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum untuk melakukan perbuatan hukum dalam melaksanakan haknya dan memenuhi kewajibannya, harus memiliki kecakapan bertindak dan untuk cakap bertindak harus memenuhi persyaratan yang bersifat umum. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, satu diantaranya adalah cakap untuk membuat perjanjian. Kecakapan ini merupakan syarat subjektif karena mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Bilamana syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian

tidak batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Orang yang memiliki kecakapan bertindak adalah orang yang telah dewasa. Kedewasaan sebagai tolok ukur kecakapan bertindak, menentukan keabsahan suatu perbuatan hukum dan juga dapat menimbulkan degradasi kekuatan bukti suatu akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan atau kebatalan suatu perbuatan hukum yang disebut dalam akta. UUDN sebagai produk hukum nasional yang mengacu pada Pancasila dan UUD 1945 sebagai landasan konstitusional, telah mengatur batas usia kedewasaan atau criteria kecakapan bertindak dalam akta, yang dituangkan dalam Pasal 39 ayat (1) UUDN yaitu paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. UUDN mengatur kriteria kecakapan untuk semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dimuat dalam suatu akta otentik.

g. Cacat Kehendak

Kata sepakat merupakan *essentialia* atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian dan merupakan syarat subyektif untuk sahnya perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Perdata. Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- 1) Adanya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*)
- 2) Adanya paksaan (*dwang*)
- 3) Adanya penipuan (*bedrog*)

Secara limitatif cacat kehendak disebabkan karena kekhilafan, penipuan dan paksaan. Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, bukan batal demi hukum, dan hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menegaskan

bahwa ada cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut dimuka Pengadilan.

h. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang bukan termasuk dalam pengertian cacat kehendak dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan tiga alasan pembatalan perjanjian yaitu kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*).

i. Wanprestasi sebagai syarat batal

Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dan dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim. Pembatalan perjanjian timbal balik disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk perjanjian timbal balik bukan perjanjian sepihak, wanprestasi merupakan syarat telah dipenuhinya syarat batal dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi terjadi bukan karena keadaan memaksa atau keadaan diluar kekuasaan (*forje majeure atau overmacht*), tetapi terjadi karena kelalaian tergugat dan akibat wanprestasi, penggugat dapat menuntut pembatalan perjanjian didepan Hakim, dengan demikian perjanjian tersebut tidak batal demi hukum. Mengenai Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini ada dua pendapat yaitu pendapat pertama, menyatakan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat memaksa.

j. Tidak terpenuhinya bentuk perjanjian formil

Suatu perjanjian terdiri atas bagian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalia*. Bagian *essentialia* merupakan bagian mutlak yang harus ada dalam suatu perjanjian, dimana tanpa adanya bagian *essentialia* tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi tidak ada (*non existent*). Bagian *naturalia* artinya bagian perjanjian yang diatur dalam undang-undang (perjanjian bernama), sebagai hukum yang mengatur atau hukum menambah dan oleh para pihak dapat diganti atau disingkirkan. Bagian *accidentalia* artinya bagian dalam suatu perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, karena UU tidak mengaturnya.

Contoh kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 3148 K/PDT/1988 tanggal 21 Juni 1989 menyatakan batal demi hukum akta notaris tanggal 29 Desember 1983 nomor 422 dan 423, akta notaris nomor 173 tanggal 15 Maret 1985, akta notaris nomor 151 tanggal 15 Agustus 1984. Putusan tersebut menimbulkan konsekuensi-konsekuensi hukum bagi notaris, para pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum tersebut termasuk pihak ketiga. Melalui penelitian yang bersifat yuridis normative dapat diidentifikasi bahwa pada prinsipnya suatu akta notaris yang memenuhi persyaratan ketentuan formil untuk menjadi akta otentik sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak dapat dibatalkan. Dalam kasus ini dianalisa kriteria suatu akta otentik yang dapat dinyatakan batal demi hukum dan akibat hukum terhadap pihak ketiga dengan adanya putusan Mahkamah Agung RI nomor 3148 K/PDT/1988 ini. Akta otentik, dibuat oleh dan dihadapan Notaris sebagai Pejabat Umum. Sehingga kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna, dan mengikat hakim apabila akta otentik dipergunakan dalam pembuktian dimuka pengadilan. Oleh karenanya notaris dalam menjalankan jabatannya wajib untuk memenuhi ketentuan UUJN, dan ketentuan perundang-undangan lain yang berlaku. Isi/materi dalam Akta Notaris harus mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akta notaris tanggal 29 Desember 1983

nomor 422 dan 423 wajib mematuhi ketentuan KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, pemberian kuasa, jual beli dan Undang-Undang Perseroan Terbatas nomor 1 tahun 1995. Penyimpangan dan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan tersebut mengakibatkan akta notaris tanggal 29 Desember 1983 nomor 422 dan 423 sepanjang mengenai materiil akta, dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengikutinya adalah batal demi hukum. Bagi pihak ketiga perbuatan hukum dalam akta-akta tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Sebagai perlindungan bagi pihak ketiga maka hakim menguatkan hat tersebut dengan menyatakan akta notaris tersebut batal demi hukum.

Implikasi Hukum Mengenai Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu :

a. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan (Habib Adjie, 2008:173).

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 yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Di

dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikat diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat) dengan tanpa adanya unsure paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak. Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampunan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 39 UUJN yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu :

- 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 dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

b. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaries tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum

sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN yaitu :

- a. Pelanggaran pada Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang disebutkan dalam pasal.
- b. Pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris.
- c. Pelanggaran pada Pasal 44 UUJN yang mengaatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.
- d. Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur :Larangan perubahan isi akta
- e. Pelanggaran pada Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perububahan isi akta.
- f. Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka
- g. Pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.
- c. Akta Notaris yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di bawah Tangan

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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 mempunyai pejabat umum yang bersangkutan, atau
- 3.) Cacat dalam bentuknya meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Ketentuan – ketentuan tersebut dibawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal – pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh notaris, sehingga akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yaitu (Habib Adjie, 2011:81-82) :

- 1.) Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i,
- 2.) Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8),
- 3.) Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40
- 4.) Melanggar ketentuan Pasal 52,

Dengan ukuran atau batasan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pasal-pasal tersebut dalam UUJN yang menegaskan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dapat dianalisis sebagai berikut (Habib Adjie, 2011: 83) :

- 1.) Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8)
- 2.) Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40 berkaitan dengan aspek subjektif sah nya akta notaris
- 3.) Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40, khususnya tidak hubungan hubungan perkawinan dengan notaris perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai. dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan. Mulai berlaku sebagai akta dibawah tangan selama belum ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta nitaris tersebut menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim

yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

d. Akta Notaris Dibatalkan oleh Para Pihak Sendiri

Tidak ada kesalahan formil maupun materiil di dalam akta notaris tersebut, tetapi para pihak yang namanya tercantum dalam akta menginginkan akta tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku lagi. Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap Notaris, tanpa adanya keinginan seperti itu, akta Notaris tidak akan pernah dibuat, kewajiban notaris membingkainya sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dan isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, 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. Caranya yaitu para pihak datang ke notaris untuk meminta pembatalan dan tidak mengikatnya akta tersebut. Mulai berlaku pembatalan sejak ada tanggal pembatalan dari segala akibat hukum sebelum dan sesudah pembatalan dibuat.

e. Menilai Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah

Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk akta notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal

demi hukum. Berlaku pula untuk asas Praduga Sah. (Habib Adjie, 2011: 86).

Asas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materiil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

Asas Praduga Sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri. Dengan demikian penerapan Asas Praduga Sah untuk akta Notaris dilakukan secara terbatas, jika ketentuan sebagaimana tersebut di atas dipenuhi. Maka minuta akta-akta tersebut tetap harus berada dalam bundle akta notaris yang bersangkutan, dan Notaris yang bersangkutan ataupun pemegang protokolnya masih tetap berwenang untuk mengeluarkan salinannya atas permohonan para pihak atau para ahli warisnya yang berkepentingan. Pemberian salinan tersebut dilakukan oleh Notaris karena akta Notaris tersebut merupakan perbuatan para pihak, dan para pihak berhak atas salinan akta notaris dan notaris berkewajiban untuk membuat dan memberikan salinannya. Mulai berlaku batal sejak ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah.

D. Simpulan

Kebatalan dan pembatalan akta notaries dapat terjadi karena beberapa hal tidak terpenuhinya syarat objektif; ketidakcakapan absolut;

ketidaccakapan bertindak; ketidaccakapan relatif; bertentangan dengan UU, ketertiban umum atau kesusilaan; terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal; adanya cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan; wanprestasi sebagai syarat batal; tidak terpenuhinya perjanjian formil. Implikasi hukum akibat dari kebatalan dan pembatalan yang dilakukan oleh notaris maupun para pihak yang berkepentingan ada bermacam-macam. Pertama, akta notaris yang dapat dibatalkan, akta notaris batal demi hukum, akta notaris yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta notaris yang dibatalkan oleh para pihak sendiri, mulai berlaku batal sejak ditandatanganinya pembatalan oleh para pihak yang bersangkutan, akta notaris batal berdasar asas praduga yang sah.

E. Saran

Untuk melengkapi penelitian ini, penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Notaris melakukan tugasnya membuat akta otentik, harus lebih teliti dalam membuat akta tersebut dan perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Notaris secara materil seharusnya mengetahui aturan yang berlaku dalam pembuatan akta notaris untuk mengantisipasi segala risiko hukum yang terjadi pada masyarakat, khususnya dalam penguangan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan notaris.
2. Para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berlandaskan itikad baik dan kejujuran, agar akta tersebut sempurna sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.
3. Dengan adanya UUN, diharapkan menjadi pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Indonesia.

UUJN telah mempergunakan secara bersama-sama institusi notaris sebagai jabatan dan sebagai sebagai profesi karena notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.

F. Persantunan

Dalam kesempatan ini peneliti menghaturkan terima kasih kepada Ibu Djuwitiyastuti, S.H., M.H. dan Bapak Munawar Kholil S.H., M.Hum. selaku pembimbing skripsi dan semua pihak yang terlibat dalam proses penelitian dan penyusunan tulisan ini.

Daftar pustaka

- Dodi Oktarino. 2012. *Sejarah Lahirnya Notaris*.
<http://idehukum.blogspot.com/2012/05/sejarah-lahirnya-notaris.html> (diakses pada tanggal 28 April 2013 pukul 10.50 WIB).
- Habib Adjie. 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Peter E. Latumeten. 2011. *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*. Jakarta: Tuma Press.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

