

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

### ***NOTARY RESPONSIBILITY WHICH CANCELED THE DECLARATION OF THE PARTY SELLER'S REQUEST IN THE PERSPECTIVE OF NOTARY ACTIVITIES***

**Rizki Amalia, Muhammad Arifin, Adi Mansar**

Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Jalan Denai Nomor 2017 Medan, Sumatera Utara

*Email: [rizkiamalia@gmail.com](mailto:rizkiamalia@gmail.com)*

#### **Abstrak**

Notaris sebagai salah satu profesi hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Hal ini dapat dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 657/Pid.B/2015/PNKis. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, bagaimana akibat hukum terhadap Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, bagaimana bentuk penyelesaian tanggungjawab hukum terhadap Notaris yang mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak, untuk mengetahui dan menganalisis bentuk penyelesaian tanggungjawab hukum terhadap Notaris yang mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Teknik penumpulan data diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) berupa studiodokumen. Analisis data menggunakan analisis kualitatif, selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif. Alasan yuridis untuk menyatakan batal demi hukum suatu akta Notaris adalah jika akta Notaris tidak memenuhi persyaratan objektif dan subjektif dalam suatu perjanjian. Akibat hukum pembatalan akta Notaris sebagai akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan meliputi pertanggungjawaban perdata, pidana dan administrasi. Penelitian ini menyarankan agar Hakim harus membuat keputusan yang bijaksana dan seadil-adilnya dalam menangani setiap perkara, terutama yang berkaitan dengan akta Notaris. Setiap akta yang dibuat Notaris harus memenuhi persyaratan materil dan formil. Notaris harus siap dan bertanggungjawab terhadap setiap produk akta yang dibuatnya, baik secara perdata, pidana dan administrasi.

**Kata Kunci :** Akibat hukum, Notaris, Pembatalan akta.

#### **Abstract**

*Notary as one of the legal professions which part of its authority is to issue a document in the form of a deed with the power as an authentic deed. This can be observed in the Decision of the Kisaran District Court Number: 657/Pid.B/2015/PNKis. The problems raised in this study are how the Notary procedure in issuing unilateral deed cancellation, what are the legal consequences for the Notary in issuing unilateral deed cancellation, what is the form of settlement of legal responsibility for the Notary who issues unilateral deed*

*cancellation. The purpose of this study is to find out and analyze the procedure of a Notary in issuing a unilateral deed cancellation, to find out and analyze the legal consequences of a Notary in issuing a unilateral deed cancellation, to find out and analyze the form of settlement of legal liability to a Notary who issues a unilateral deed cancellation. This research is descriptive analysis, the type of research used is normative legal research (normative juridical). The data collection technique was obtained by means of library research in the form of document studies. Data analysis uses qualitative analysis, then conclusions are drawn using deductive thinking methods. The juridical reason to declare a notarial deed null and void is if the notary deed does not meet the objective and subjective requirements of an agreement. The legal consequence of the cancellation of a Notary deed is the change in the status and strength of proof of a Notary deed as an authentic deed to a private deed. The Notary's liability for the deed declared null and void by the court includes civil, criminal and administrative liability. This study suggests that judges must make wise and fair decisions in handling every case, especially those related to Notary deeds. Every deed made by a Notary must meet material and formal requirements. Notaries must be ready and responsible for every deed product they make, both civil, criminal and administrative.*

**Keywords:** Legal consequences, Notary, Deed cancellation.

## A. PENDAHULUAN

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*). Hukum berupaya menjaga dan mengatur keseimbangan antara kepentingan atau hasrat individu yang egoistik dan kepentingan bersama agar tidak terjadi konflik. Oleh karena itu, secara hakiki hukum haruslah pasti dan adil sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya.<sup>1</sup>Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat demikian itu di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>2</sup>

Notaris oleh negara dilimpahi wewenang untuk melaksanakan sebagian tugas negara di bidang hukum privat, berkenaan dengan pelaksanaan akad-akad syariah, sering diminta untuk mengautentikkan hubungan hukum para pihak. Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat oleh atau di hadapan

<sup>1</sup>Mowoka, Valentine Phebe. "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya". Jurnal Lex Et Societatis, Volume 2 Nomor 4. doi: <https://doi.org/10.35796/les.v2i4.4671>

<sup>2</sup> Notodisoerjo, R. Soegondo. (1982). *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Press. hlm. 41.

Notaris.<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan landasan notaris untuk memberikan pelayanan pada masyarakat (selanjutnya disebut UUJN). Menurut Pasal 1 ayat (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris selaku pejabat umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya dalam tulisan ini disebut sebagai UUJN) menyebutkan bahwa notaris dapat membuat akta otentik, sebagaimana diatur bahwa diberi kewenangan kepada Notaris dalam tujuan membuat akta otentik yang memuat semua perbuatan, ketetapan dan perjanjian yang oleh peraturan perundang-undangan dan atauberdasarkan kesepakatan oleh yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta otentik, terjaminnya kepastian tanggal pada pembuatan akta, memberikan salinan dan kutipan akta, menyimpan akta dan semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>4</sup>

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

---

<sup>3</sup>Nurwulan, Pandam, "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", Jurnal Ius Quia Iustum, Volume 25 Nomor 3. doi: <https://doi.org/10.20885/iustum.vol25.iss3.art10>.

<sup>4</sup>Republik Indonesia. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapkan oleh atau Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga jika terjadi permasalahan akta Notaris dapat menjadi pedoman oleh para pihak.<sup>5</sup> Pada hakikatnya para penegak hukum (hakim, jaksa, Notaris, dan polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan dengan itikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi terhormat dan luhur (*officium nobile*).<sup>6</sup> Oleh karena mulia dan terhormat, profesional hukum sudah semestinya merasakan profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidupnya untuk melayani sesama di bidang hukum.<sup>7</sup> Begitu juga dengan profesi notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketiaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.<sup>8</sup>

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

<sup>5</sup>Adjie, Habib. (2008). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 18.

<sup>6</sup>Yuwono, Susilo. (1982). *Penyelesaian Perkara Pidana berdasarkan KUHAP (Sistem dan Prosedur)*. Bandung: Alumni. hlm. 4.

<sup>7</sup>Huijbers, Theo. (1990). *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius. hlm. 145.

<sup>8</sup>Tedjosaputro, Liliana. (1995). *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika. hlm. 4.

sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.<sup>9</sup>Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil.Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut.Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain. Hakim secara ex officio pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.<sup>10</sup>Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas, dalam jurnal ini akan dibahas mengenai bagaimana dan apa saja Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, karena beberapa permasalahan yang timbul terkait akta-akta yang dibatalkan, bisa disebabkan kelalaian dan kesalahan dari Notaris/PPAT maupun para pihak yang membuat akta tersebut, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan tugas jabatannya juga telah diatur di dalam Undang-Undang dan Kode Etik masih melakukan perbuatan yang melawan atau melanggar hukum. Hal inidapat dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor657/Pid.B/2015/PN Kis.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkatan penelitian ilmiah.Spesifikasi penelitian dalam jurnal ini adalah penelitian hukum

<sup>9</sup> Sukisno, Djoko. *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*. Jurnal Mimbar Hukum, Volume20 Nomor 1. doi:<https://doi.org/10.22146/jmh.16313>

<sup>10</sup> Mertokusumo, Sudikno. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 126.

yuridis normatif.<sup>11</sup> Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan hukum dengan melihat peraturan-peraturan, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder atau pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku.Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).<sup>12</sup>

### C. PEMBAHASAN

#### FAKTOR-FAKTOR YANG DAPAT MENYEBABKAN SUATU AKTA NOTARIS DIBATALKAN

Kekuatan akta Notaris sebagai alat bukti terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, yaitu Notaris sebagai Pejabat Umum yang secara khusus telah diberikan wewenang untuk membuat akta. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna merupakan bukti yang cukup untuk kedua belah pihak dan orang-orang yang mendapat hak dari pada akta otentik tersebut.<sup>13</sup> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.<sup>14</sup> Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak yang sengaja datang ke hadapan Notaris untuk mengakomodasi keterangan itu dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.<sup>15</sup> Faktor-faktor yang

---

<sup>11</sup>Soemitro, Roni Hantijo. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Semarang: GhaliaIndonesia. hlm11.

<sup>12</sup>Bungin, Burhan. (2003). *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 53.

<sup>13</sup>Sasauw, Cristin. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris". Jurnal Lex Privatum Volume 3 Nomor 1.

<sup>14</sup>Setiadewi, Kadek. "Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Autentik". Jurnal Komunikasi Hukum. Volume 6 Nomor 1. doi: <http://dx.doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23446>

<sup>15</sup>Fahmi, Idris Aly. "Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". Jurnal Arena Hukum Volume 6 Nomor 2. doi: <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2013.00602.5>

dapat menyebabkan suatu akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

### 1. Ketidakcakapan dan Ketidakwenangan Dalam Bertindak.

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

Bagi mereka yang di bawah umur batasan tertentu dikaitkan dengan ukuran kuantitas, yaitu usia. Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa sebagai penghadap untuk pembuatan akta Notaris harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 tahun. Perbedaan antara Pasal 38 dengan PJN mengenai kerangka akta terutama dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta. Dalam PJN kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yangmenyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datingatau menghadap Notaris, dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Satu perbedaan yang perlu untuk diperhatikan, yaitu mengenai identitas para pihak atau para penghadap. Dalam PJN identitas para pihak atau para penghadap merupakan bagian dari kepala akta, sedangkan menurut Pasal 38 ayat (2) UUJN, identitas para pihak atau para penghadap bukan bagian dari kepala akta, tapi merupakan bagian dari badan akta (Pasal 38 ayat (3) huruf a), dan dalam PJN bahwa badan akta memuat isi akta yang sesuai dengan keinginan atau permintaan para pihak atau para penghadap.

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

---

<sup>16</sup>Budiono, Herlien. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm 375.

Pencantuman identitas para pihak merupakan bagian dari formalitas akta Notaris, bukan bagian dari materi atau isi akta. Dalam hal ini Pasal 38 ayat (2) dan (3) telah mencampur-adukkan antara komparisi dan isi akta.<sup>17</sup> Mereka yang tidak mempunyai kewenangan bertindak atau tidak berwenang adalah orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Notaris (termasuk parasaksi) yang dengan perantaraannya telah dibuat akta wasiat dari pewaris tidak boleh menikmati sedikit pun dari apa yang pada mereka dengan wasiat itu telah dihibahkannya (Pasal 907 KUHPerdata). Ini berarti bahwa Notaris tersebut boleh saja mendapat hibah wasiat dari orang lain asal bukan dari klien yang membuat wasiat di hadapannya tersebut.<sup>18</sup>

## 2. Cacat Dalam Kehendak

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

### a. Kekeliruan dan Penipuan

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

### b. Ancaman

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

### c. Penyalahgunaan Keadaan

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

<sup>17</sup> Habib Adjie, *Op Cit.* hlm 122-123.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 140.

### 3. Bertentangan dengan Undang-Undang

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

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

Suatu perjanjian yang dibuat pada saat tidak adanya larangan mengenai perbuatan hukum tersebut, tetapi ternyata di kemudian hari ada ketentuan undang-undang yang melarangnya, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi menjadi dapat dibatalkan atau mungkin masih dapat dilaksanakan setelah adanya izin tertentu. Penentuan apakah suatu perjanjian adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang adalah pada waktu perjanjian tersebut dibuat.

### 4. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik

Perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan ketertiban umum jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat, sedangkan perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan kesusilaan baik jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan dari suatu masyarakat. Akta Notaris pada dasarnya dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktek Notaris disebut akta relas atau akta berita acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris, dalam praktek Notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Pembuatan akta Notaris harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum.

Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian merupakan acuan baku yang harus terpenuhi dalam sebuah hubungan perjanjian. Dalam Pasal ini terdapat persyaratan materil dan formil sebuah perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka

akan ada akibat hukum terhadap suatu perjanjian itu. Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

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

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

Akta notariil yang dapat dibatalkan adalah akta pihak yang tidak memenuhi kedua unsur tersebut di atas. Pembatalan akta notariil adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Di sini sebenarnya ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan/dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan itu dilakukan, sehingga dengan pembatalan itu seakan-akan tidak pernah ada tindakan seperti itu, dan sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.<sup>19</sup> Berbeda halnya jika pembatalan dilakukan dengan kesepakatan para pihak. Sepakat pembatalan para pihak (secara *intern*) tidak dapat memberikan efek seperti itu, sebab sepakat/perjanjian untuk membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat, hanya menjangkau masa yang akan datang saja, artinya untuk selanjutnya perjanjian yang disepakati batalnya itu, tidak akan menimbulkan perikatan-perikatan baru.

<sup>19</sup>Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*. Cetakan I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm 29.

## **AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS**

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

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

Dalam UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf b yang mengatur tentang kewajiban Notaris untuk membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Notaris yang tidak mematuhi atau tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, dalam hal ini adalah Notaris yang tidak dapat membuat dan menyimpan minuta aktanya sebagai bagian dari protokol Notaris, sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Contoh perbuatan yang melanggar hukum bagi notaris yang tidak dapat menyimpan minuta aktanya yaitu notaris membuat akta dan mengeluarkan salinan akan tetapi notaris telah lalai menyimpan minuta akta sehingga timbulnya suatu akibat hukum yang mana notaris telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai undang-undang yang berlaku. Menurut Notaris Eddy Prayitna, bahwa salah satu alasan yang mendasari Notaris untuk tidak menyimpan minuta akta sebelum ada pemeriksaan dari Majelis Pengawas Daerah pada saat itu juga adalah karena pemeriksaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah hanyalah sekali dalam setahun, andaikan pemeriksaanya dilakukan setiap bulan, maka setiap minuta akta akan langsung di bendel dan tidak menunggu sampai setahun. Uraian di atas mengindikasikan adanya praktek ketidaktaatan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, ketidaktaatan tersebut salah satunya disebabkan oleh kurangnya pengawasan dari lembaga

yang berwenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Majelis Pengawas Daerah untuk tingkat Kabupaten/Kota, Majelis Pengawas Wilayah untuk tingkat Provinsi, dan Majelis Pengawas Pusat untuk Nasional. Selanjutnya jika di hubungkan dengan teori pengawasan bahwa pada dasarnya tujuan dari pengawasan adalah untuk mencegah sekecil dan sedini mungkin terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan suatu pekerjaan.

Dalam kasus, Notaris mengetahui Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07 tanggal 04 September 2012 dan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 16 tanggal 05 September 2012, dimana ke dua Akta tersebut dibuat dihadapan RIFA IDA HASNI, SH yang mengeluarkannya. Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: 07 tanggal 04 September 2012 yang melepaskan Hak/ penjual adalah Saksi Hj. Chairiah dan pembelinya adalah Terdakwa yang dilengkapi surat keterangan ahli waris H. Abdul Manan dan Hj. Asmah yang dibuat oleh Kades Tanah Merah dan diketahui oleh Camat Air Putih, surat persetujuan untuk menjual dari Hj. Chairani dan dr. Hj. Nurhayati kepada saksi Hj. Chairiah, surat ahli tanah SKT Nomor: 79/3-1977 tanggal 26 Oktober 1977 dan akte jual beli nomor: 79/3-AP/1977 tanggal 26 Oktober 1977, KTP dan KK Hj. Chairani, KTP dan KK saksi Hj. Chairiah, KTP dan KK dr. Hj. Nurhayati;

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

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Notaris bertanggung jawab terhadap para penghadap yang berkepentingan sehubungan dengan akta yang dibuatnya, yaitu: didalam hal-hal yang secara

tegas ditentukan oleh UUJN. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk, dibatalkan dimuka pengadilan atau dianggap hanya berlaku sebagai akta yang dibuat dibawah tangan. Dalam segala hal, dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian. Pertanggungjawaban perdata bagi Notaris atas tidak terpenuhi syarat-syarat formal sehubungan akta yang dibuatnya tersebut, seperti kelalaian penandatangan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (5) UUJN, maka akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan sedangkan Notaris yang bersangkutan dapat dituntut untuk membayar biaya-biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan.

## **PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG MENGELOUARKAN PEMBATALAN AKTA ATAS PERMINTAAN PIHAK PENJUAL**

Kekuatan akta otentik maupun akta Notaris merupakan akibat langsung dari adanya tugas-tugas pejabat Notaris yang diberikan oleh ketentuan Perundang-undangan. Bahwa dalam hubungan hukum harus ada keterangan-keterangan otentik yang berguna sebagai alat pembuktian bagi pihak-pihak yang memberikan keterangan dan dituangkan ke dalam akta Notaris sehingga menjadi akta otentik.<sup>20</sup> Menurut Hans Kelsen, konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memiliki tanggung jawab hukum.<sup>21</sup> Pembebanan pertanggungjawaban kepada Notaris hanya dapat dilakukan apabila akta tersebut batal misal karena dipergunakan penipuan atau tipu muslihat dalam pembuatan aktanya yang dapat bersumber baik dari Notaris sendiri. Sebaliknya apabila penipuan atau tipu muslihat itu terjadi dari pihak penghadap, maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena ia hanya mencatat apa yang diutarakan oleh para pihak untuk dituangkan dalam suatu akta.

Berdasarkan UUJN diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris, sanksi-sanksi tersebut telah diatur

<sup>20</sup>Boty, Rahmawati. "Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan". Jurnal Cendikia Hukum, Volume 3 Nomor 1. doi: <http://doi.org/10.33760/jch.v3i1.12>

<sup>21</sup>Kelsen, Hans. (2007). *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia. hlm. 81.

sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam PJN maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris, yang tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Penjatuhan hukuman pidana terhadap notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta notaris dengan alasan notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan, dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang berkeinginan untuk menempatkan notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan yaitu membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata, dalam penjatuhan sanksi tersebut perlu dikaitkan dengan sasaran, sifat dan prosedur sanksi-sanksi tersebut. Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, yaitu:

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

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

Sanksi keperdataan ialah sanksi yang dijatuhan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi secara keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawahtangan atau batal demi hukum. Selain sanksi keperdataan dan pidana yang dijatuhan terhadap notaris apabila melakukan pelanggaran, terdapat pula sanksi

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

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

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

UUJN tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan pemidanaan notaris dilakukan dengan batasan bahwa terdapat tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal, materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama para penghadap diajukan dasar untuk melakukan tindak pidana. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah ialah, bahwa akta tersebut harus dilihat apa adanya, jika ada yang menilai akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta maka yang bersangkutan wajib membuktikannya. Sedangkan akta notaris dalam aspek formal harus memberikan kepastian, bahwa sesuatu kejadian dan fakta yang tertuang dalam akta tersebut betul-betul dilakukan oleh notaris dan diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara aspek materiil kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN. Selanjutnya, bahwa tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai

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

## **D. PENUTUP**

### **KESIMPULAN**

Prosedur Notaris dalam mengeluarkan pembatalan akta secara sepihak bersadarkan permintaan pihak penjual yaitu para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Akibat hukum terhadap pembatalan akta yang dikeluarkan oleh Notaris yaitu mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Pertanggungjawaban hukum terhadap notaris yang mengeluarkan pembatalan akta atas permintaan pihak penjual terdapat sanksi terhadap notaris sesuai dengan aturan-aturan hukum yaitu saksi pertanggungjawaban Pidana, saksi pertanggungjawaban Perdata, saksi pertanggungjawaban Kode Etik Notaris dan saksi pertanggungjawaban Administratif.

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

menjalankan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika. Dalam bekerja tidak karena materi atau uang semata, namun harus lebih mementingkan harkat dan martabat sebagai manusia yang bertanggung jawab penuh atas profesi. Sehingga Notaris dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya disertai pemahaman yang mendalam mengenai tanggung jawab yang dibebankan kepadanya.

## SARAN

Terkait dengan pembatalan akta yang dilakukan oleh notaris berdasarkan kewenangannya harus tetap dilakukan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ataupun berdasarkan perjanjian dari semua pihak yang terkait, karena sebuah perjanjian menjadi peraturan bagi yang bersepakat. Sebaiknya seorang notaris sudah menjelaskan terkait dengan kewenangannya untuk membatalkan akta yang telah dibuat kepada para pihak dari awal, agar kemudian tidak menjadi kendala dikemudian hari.

Terkait dengan tanggungjawab seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya baik melakukan tindakan pembatalan atau perubahan harus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus memperhatikan kepentingan masing-masing pihak yang melakukan perjanjian atau pembuatan akta notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan:

*Burgerlijk Wetboek*

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

### Buku:

- Adjie, Habib. (2008). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bungin, Burhan. (2003). *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Budiono, Herlien. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Huijbers, Theo. (1990). *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. (1982). *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Press.

- Soemitro, Roni Hantijo. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Semarang: Ghalia Indonesia.
- Tedjosaputro, Liliana. (1995). *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika.
- Yuwono, Susilo. (1982). *Penyelesaian Perkara Pidana berdasarkan KUHAP (Sistem dan Prosedur)*. Bandung: Alumni.

**Karya Ilmiah:**

- Boty, Rahmawati. (2017). “*Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataaan*”. Jurnal Cendikia Hukum. Volume 3 Nomor 1. <http://doi.org/10.33760/jch.v3i1.12>
- Fahmi, Idris Aly. (2013). “*Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*”. Jurnal Arena Hukum, Volume 6 Nomor 2. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2013.00602.5>.
- Mowoka, Valentine Phebe. (2014). “*Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*”. Jurnal Lex Et Societatis, Volume 2 Nomor 4. <https://doi.org/10.35796/les.v2i4.4671>
- Mohamat Riza Kuswanto. (2017). “*Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia*”. Jurnal Repertorium. Volume IV Nomor 2.
- Nurwulan, Pandam. (2018). “*Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*”. Jurnal Ius Quia Iustum, Volume 25 Nomor 3. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol25.iss3.art10>
- Purwaningsih. (2015). “*Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Bantenan Penegakan Hukumnya*”. MIMBAR HUKUM, Volume 27, Nomor 1.
- Sasauw, Cristin. (2015). “*Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*”. Jurnal Lex Privatum, Volume 3 Nomor 1.
- Setiadewi, Kadek. (2020). “*Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Autentik*”. Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 6 Nomor 1. <http://dx.doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23446>.