

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS

Moh. Syahrul Hermawan<sup>1</sup>, Abdul Qahar<sup>2</sup>, Risma<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

<sup>2</sup>Surel Koresponden: Arulhermawan174@gmail.com

### **Abstract:**

This study aims to find out and analyze the legal consequences for a notary against a deed canceled by the court and to find out and analyze the factors causing the cancellation of a deed by the court. This research uses normative legal research methods using normative case studies in the form of legal behavior. The subject of the study is the law which is conceptualized as a norm or rule that applies in society and becomes a reference for everyone's behavior. So that normative legal research focuses on an inventory of positive law, legal principles and doctrines, legal findings in concrete cases, legal systematics, legal comparisons and legal history. laws and regulations The results of this study indicate that from the results of research with the research method and approach used by the author, that the factors causing the cancellation of a deed by the court were because the deed was not read out before the parties, there was an element of coercion to sign the deed and the formal requirements were not fulfilled in making the deed. deed. The author identifies that the responsibility of a notary if the deed is canceled due to negligence is to pay compensation to the parties, whether real (material) or intangible (immaterial) compensation. The implication of the research results is that the notary in making the deed acts professionally, honestly, and carefully. In addition, the parties who want to make a deed by a notary to act honestly or provide actual information in making a deed by a notary

**Keywords:** Cancellation, Deed, Notary.

### **Abstrak:**

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan Dan Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penyebab dibatalkannya suatu akta oleh pengadilan Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif menggunakan studi kasus normatif berupa perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Dari hasil penelitian dengan metode dan pendekatan penelitian yang digunakan penulis, bahwasanya faktor-faktor penyebab dibatalkannya suatu akta oleh pengadilan karena tidak dibacakannya akta dihadapan para pihak, adanya unsur pemaksaan untuk menandatangani akta dan adanya syarat formil yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta. Mengidentifikasi bahwasanya tanggungjawab seorang notaris apabila akta dibatalkan karena kelalaiannya adalah membayar ganti rugi kepada para pihak baik itu ganti rugi yang nyata (materil) maupun tidak nyata (immateril). Implikasi dari hasil penelitian adalah agar kiranya notaris dalam membuat akta bertindak profesioanlitas, jujur, dan cermat. Selain itu para pihak yang ingin dibuatkan akta oleh notaris untuk bertindak jujur atau memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta oleh notaris

**Kata Kunci:** Pembatalan, akta, notaris.

---

Submit : hh-bb-tttt

Accept : hh-bb-tttt

---

Doi: <http://~>

---

## PENDAHULUAN

Peningkatan taraf kehidupan masyarakat ditandai dengan meningkatnya tingkat kecerdasan dari masyarakat itu pula. Terkait hal ini, kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris, dari waktu ke waktu semakin bertambah. Notaris sebagai pelayan masyarakat, mempunyai fungsi melayani masyarakat dalam bidang perdata, khususnya pembuatan akta otentik. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya. Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>1</sup> Menegaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.<sup>2</sup> Syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai akta. merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Pasal 1338 KUHPerdata<sup>3</sup> juga diberlakukan bukan hanya pada saat

---

<sup>1</sup>Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>2</sup> Krisna Harahap. Hukum Acara Perdata. (Grafiti Budi Utami. Bandung. 2005.) Hal. 87.

<sup>3</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ditandatanganinya dan dilaksanakan perjanjian, tetapi juga pada saat sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.

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 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Notaris merupakan suatu profesi yang dilatarbelakangi 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 profesin Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda. Para pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya.

Tafsir Hanzalah bin Qais an sari menjelaskan bahwa Allah swt memerintahkan seseorang untuk menuliskan suatu perjanjian utang kepada ahlinya. Hanzalah bin Qais al-Anshari bertanya kepada Rafi' bin Khadij perihal hukum menyewakan ladang dengan uang sewa berupa emas dan perak. Maka Rafi' bin Khadij menjawab, "tidak mengapa. Dahulu semasa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam masyarakat menyewakan ladang dengan uang sewa berupa hasil dari bagian ladang tersebut yang berdekatan dengan parit atau sungai, dan beberapa bagian hasil tanaman. Dan kemudian di saat panen tiba, ladang bagian ini rusak, sedang bagian yang lain selamat, atau bagian yang ini selamat, namun bagian yang lain rusak. Kala itu tidak ada penyewaan ladang selain dengan cara ini."<sup>4</sup>

Kemungkinan Pertama: Uang sewa ditentukan dengan hasil ladang tertentu. Misalnya penyewa atau pemilik ladang atau keduanya menyepakati bahwa hasil ladang bagian atas, atau yang dekat dengan parit adalah sebagai uang sewa. Kesepakatan semacam

---

<sup>4</sup>hadist Muslim 1547.

inilah yang dilarang dalam hadits Rafi' bin Khadij di atas. Alasannya, bisa jadi tanaman di ladang tidak semuanya menghasilkan. Ada kemungkinan yang menghasilkan hanya sebagian saja, sehingga sangat dimungkinkan terjadi perselisihan, karena salah satu pihak merasa dirugikan. Wajar bila Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarangnya, demi menjaga keutuhan persatuan dan persaudaraan antara umat Islam. Kemungkinan Kedua: Uang sewa ditentukan bentuk nisbah (persentase).

Bila uang sewa adalah bagian dari hasil ladang, dan nominalnya ditentukan dalam bentuk nisbah persentase tertentu dari hasil ladang maka akad semacam ini insya Allah tidak mengapa. Walau pun banyak dari ulama yang melarangnya, pendapat Imam Ahmad dan lainnya yang membolehkan akad ini lebih kuat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Hukum asal setiap akad adalah halal.
- b. Tidak ada dalil yang melarang.
- c. Akad ini, walaupun secara lahir adalah akad sewa-menyewa, sejatinya akad ini adalah akad musaqah atau muzaraah.

Alasan ini berdasarkan satu kaidah dalam ilmu fiqih yang menjelaskan bahwa standar hukum suatu akad adalah substansi atau hakikatnya dan bukan sekedar teks dan ucapannya.<sup>5</sup>

Berdasarkan kaidah ini dapat kita simpulkan bahwa akad diatas, walaupun menggunakan kata-kata sewa dan uang sewa, secara hukum adalah akad musaqah atau muzaraah. Serupa dengan akad sewa ladang yang terlarang pada hadits ini adalah menyewakan lahan untuk dibangun suatu gedung perhotelan atau lainnya, sedang pada akad sewa tersebut disepakati bahwa bila masa sewa telah berlangsung 30 tahun- misalnya- maka gedung hotel beserta seluruh hasilnya menjadi hak pemilik lahan. Dengan demikian, selama 30 tahun pertama pemilik lahan tidak mendapatkan uang sewa, atau mendapatkannya.

---

<sup>5</sup>Al-Qawaid al-Kulliyah wadh-Dhwabith al-Fiqhiyyah oleh Muhammad Utsman Syabir hlm.121]

---

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/ pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Salah satu kasus yang penulis dapatkan Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2017.

Adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1511 K/PDT/2017 ini berawal dari sengketa yang diajukan oleh Budi Karyanto Isa dan Budi Sutomo Isa IE sebagai penggugat (pemilik tanah) dan Andrie Pietrajaya sebagai tergugat (pembeli). Pemilik tanah telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Makassar. Perkara ini pun berlanjut ke tingkat banding dan kasasi.

Awalnya Penggugat dengan Tergugat pada 15 Agustus 2015 mengadakan perjanjian pengikatan jual beli 4 (empat) bidang tanah masing-masing seluas kurang lebih 15 x 28 meter persegi dan berikut 4 (empat) unit bangunan gudang yang ada di atas masing-masing berukuran 15 x 22 meter persegi, terletak di Kelurahan Parangloe, Kecamatan Tamalanrea (dahulu Kecamatan Biring kanaya) Kota Makassar, setempat dikenal dengan jalan ke tol atau Jalan Ir. Sutami.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati pula harga keseluruhan keempat bidang tanah dan keempat unit bangunan gudang yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp 2.220.000.000,00 (dua milyar dua ratus dua puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Blok A1 Nomor 1 dan Nomor 1a masing-masing harga per unit Rp 570.000.000,00

- b. Blok A1 Nomor 2 dan Nomor 2a masing-masing harga per unit Rp 540.000.000,00

Diantara keempat bidang tanah dan bangunan gudang yang diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 21025/Parangloe atau gudang Blok A 1 No. 1 telah terjadi jual beli secara sempurna sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1476/XII/TML/2015 tanggal 10 Desember 2015, sehingga tidak termasuk lagi sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli, hal itu berarti pula tidak termasuk yang dituntut pembatalannya;

Alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum dalam Pasal 1866 KUHPerdara, salah satunya adalah bukti tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Membatalkan akta Notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, oleh sebab itu harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir 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 pembatalan terhadap akta notaris yang penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim. Berdasarkan latar belakang masalah yang di telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul” Tinjauan yuridis terhadap pembatalan akta notaris”

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimanakah akibat hukum terhadap akta Notaris yang dibatalkan oleh Pengadilan? Tujuan dari penelitian ini adalah untuk untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi Notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Serta manfaat dari penelitian ini ialah diharapkan dapat memberikan manfaat pada perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum perdata khususnya mengenai tanggungjawab profesi notaris atas pembatalan akta yang dibuatnya.

## METODE

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus normatif berupa perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Dan dalam hal ini yang dipergunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-Undangan.<sup>6</sup> Jenis dan bahan hukum yang digunakan adalah Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan .Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan dan Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer. Termasuk pula dalam bahan hukum sekunder adalah wawancara dengan narasumber. Pada penelitian hukum normatif, wawancara dengan narasumber dapat dilakukan dan digunakan sebagai salah satu data sekunder yang termasuk sebagai bahan hukum sekunder. Hal tersebut karena wawancara dengan narasumber digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas bahan hukum primer. Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris dalam Putusan Pengadilan.

Suatu akta Notaris menjadi objek sengketa oleh para pihak yang terlibat dalam akta atau salah satu pihak dalam akta ada yang mengingkari isi dari perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris maka pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta otentik itu dapat mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau apabila ada indikasi pemalsuan yang terdapat pada isi akta Notaris tersebut, tidak menutup kemungkinan bahwa Notaris tersebut bisa dibawa ke pengadilan.<sup>7</sup>

Peradilan sebagai lembaga kehakiman yang merupakan lembaga penyelenggara negara di bidang penegakan hukum, dalam tataran negara lembaga yang merdeka

---

<sup>6</sup> Bahder Johan Nasution. Metode Penelitian Ilmu Hukum. (Mandar Maju Cetakan ke Satu Bandung 2008.)Hal. 34.

<sup>7</sup>Suharnoko. Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus (Cetakan Ke-3 Jakarta 2005.)Hal.58.

untuk menyelenggarakan peradilan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagai mana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman<sup>8</sup> berbunyi:

“Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia”.

Majelis Hakim dalam membuat suatu putusan atas suatu perkara harus berdasarkan pertimbangan yang cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan ini dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd* (*insufficient judgement*). Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan:

1. Pasal-Pasal tertentu peraturan perundang-undangan,
2. Hukum kebiasaan;
3. Yurisprudensi, atau
4. Doktrin hukum.

Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan Pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tidak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum.

Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Hakim berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya baik itu perkara perdata maupun pidana. Begitu juga halnya dalam pembatalan akta Notaris. Hakim berwenang untuk memeriksa perkara yang berkaitan dengan pembatalan akta Notaris apabila objek yang menjadi sengketa berperkara di pengadilan adalah akta Notaris itu, dimana dengan adanya akta tersebut, ada pihak yang merasa dirugikan dengan isi akta baik secara perdata maupun secara pidana.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa bagi Hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingkan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Peraturan hukumnya adalah alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah peristiwanya. Ada kemungkinan terjadi suatu peristiwa yang meskipun

---

<sup>8</sup>Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan.

sudah ada peraturan hukumnya, justru lain penyelesaiannya. Akhirnya Hakim akan menemukan kesalahan dengan menilai peristiwa itu keseluruhannya.<sup>9</sup>

Perkara yang terjadi di pengadilan itu menyangkut isi akta Notaris, maka Hakim dapat menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang ada di dalam akta Notaris tersebut serta dapat melakukan penemuan hukum mengingat bahwa di dalam UUJN tidak ada mengatur tentang putusan apa yang dapat dijatuhkan oleh Hakim terhadap Notaris apabila terjadi sengketa yang menyangkut isi akta melainkan hanya mengatur tentang prosedural pembuatan akta itu sendiri. Hakim berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya baik itu perkara perdata maupun pidana. Begitu juga halnya dalam pembatalan akta Notaris. Hakim berwenang untuk memeriksa perkara yang berkaitan dengan pembatalan akta Notaris apabila objek yang menjadi sengketa berperkara di pengadilan adalah akta Notaris itu, dimana dengan adanya akta tersebut, ada pihak yang merasa dirugikan dengan isi akta baik secara perdata maupun secara pidana.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa bagi Hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingkan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Peraturan hukumnya adalah alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah peristiwanya. Ada kemungkinan terjadi suatu peristiwa yang meskipun sudah ada peraturan hukumnya, justru lain penyelesaiannya. Akhirnya Hakim akan menemukan kesalahan dengan menilai peristiwa itu keseluruhannya. Hakim dalam menilai suatu akta Notaris yang menjadi sengketa dipengadilan mengacu unsur-unsur sarat objektif dan subjektif dalam perjanjian yang melatar belakangi dibuatnya akta Notaris itu. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka terhadap akta tersebut berakibat pada batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh para pihak.<sup>10</sup>

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1420 K/Sip/1978 tanggal Mei 1979 menyebtkan bahwa : "Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta Notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum." Artinya dalam putusan sengketa akta Notaris di pengadilan, hakim tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan akta yang diyakini mengandung cacat hukum, melainkan hakim hanya menyatakan bahwa akta yang menjadi sengketa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Artinya pembatalan suatu akta Notaris bukan berdasarkan putusan pengadilan, hakim hanya memiliki kewenangan untuk memutus mengenai kekeuatan hukum akta Notaris itu. Mengenai pembatalan akta sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang terikat dan memiliki kepentingan dalam akta Notaris tersebut. seperti yang penulis temukan.

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo. Hukum Acara Perdata (Liberty: Jogjakarta 2009.) Hal. 67.

<sup>10</sup> Ibid. Hal. 119.

Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2017 Adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1511 K/PDT/2017 ini berawal dari sengketa yang diajukan oleh Budi Karyanto Isa dan Budi Sutomo Isa IE sebagai penggugat (pemilik tanah) dan Andrie Pietrajaya sebagai tergugat (pembeli). Pemilik tanah telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Makassar. Perkara ini pun berlanjut ke tingkat banding dan kasasi.

Awalnya Penggugat dengan Tergugat pada 15 Agustus 2015 mengadakan perjanjian pengikatan jual beli 4 (empat) bidang tanah masing-masing seluas kurang lebih 15 x 28 meter persegi dan berikut 4 (empat) unit bangunan gudang yang ada di atas masing-masing berukuran 15 x 22 meter persegi, terletak di Kelurahan Parangloe, Kecamatan Tamalanrea (dahulu Kecamatan Biring kanaya) Kota Makassar, setempat dikenal dengan jalan ke tol atau Jalan Ir. Sutami kawasan pergudangan Tamalanrea.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati pula harga keseluruhan keempat bidang tanah dan keempat unit bangunan gudang yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp 2.220.000.000,00 (dua milyar dua ratus dua puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Blok A1 Nomor 1 dan Nomor 1a masing-masing harga per unit Rp 570.000.000,00
2. Blok A1 Nomor 2 dan Nomor 2a masing-masing harga per unit Rp 540.000.000,00

Diantara keempat bidang tanah dan bangunan gudang yang diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 21025/Parangloe atau gudang Blok A 1 No. 1 telah terjadi jual beli secara sempurna sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1476/XII/TML/2015 tanggal 10 Desember 2015, sehingga tidak termasuk lagi sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli, hal itu berarti pula tidak termasuk yang dituntut pembatalannya; Jumlah pembayaran yang telah dilaksanakan oleh Tergugat untuk 4 (empat) bidang tanah dan 4 (empat) bangunan gudang yang ada di atasnya adalah Rp 1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta Rupiah). Dikurangi dengan harga 1 (satu) bidang tanah dan bangunan gudang yang ada di atasnya yang telah terbit akta jua belinya sebesar Rp 570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta Rupiah) sama dengan Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah). Hal ini Tergugat baru membayar untuk harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) unit bangunan gudang yang ada di atasnya sebesar Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah). Dengan demikian sisa harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) bangunan gudang yang belum dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp 1.165.500.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah);

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, juga ditentukan bahwa Tergugat harus membayar panjar harga keempat bidang tanah dan 4 (empat) unit bangunan gudang yang ada di atasnya adalah sebesar Rp 666.000.000,00 (enam ratus enam puluh enam juta rupiah) yaitu masing-masing harga panjar sebesar Rp 166.500.000,00 (seratus enam puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah); Sedangkan pembayaran sisa harga 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) unit bangunan gudang yang ada di atasnya adalah sebesar Rp1.165.000.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta Rupiah) dibayar oleh Tergugat dengan cara mengangsur selama beberapa bulan dengan besaran angsuran per bulan Rp 77.700.000,00 (tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu Rupiah); Namun tergugat kemudian hanya membayar angsuran 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) bangunan gudang di atasnya sebesar Rp 484.500.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu Rupiah), sehingga sampai dengan diajukannya gugatan Penggugat ini kewajiban Tergugat tersisa sebesar Rp 1.165.500.000,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus ribu Rupiah);

Beberapa kali Penggugat menagih Tergugat untuk membayar sisa angsuran yang menjadi kewajiban Tergugat, namun Tergugat menolak dengan alasan keempat bidang tanah yang dijadikan objek dalam pengikatan jual beli masih sengketa sehingga alasan Tergugat bahwa tanah masih dalam keadaan sengketa merupakan alasan yang membuktikan Tergugat beritikad buruk, sebab pada penagihan terakhir telah ditunjukkan, diperlihatkan dan diberitahukan bahwa pihak yang menggugat tanah milik Penggugat (termasuk tanah yang dibeli oleh Tergugat) telah dijatuhi pidana oleh Mahkamah Agung karena menggunakan Surat Palsu dalam menuntut tanah milik Penggugat.

Padahal putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga demi hukum permasalahan hukum atas tanah objek pengikatan jual beli tuntas, namun Tergugat tetap tidak bersedia memenuhi kewajiban hukumnya membayar sisa angsuran. Bahkan dalam surat tagihan Penggugat pada Tergugat, Penggugat memberikan alternatif. Alternatif pertama Tergugat harus tetap membayar sisa angsuran harga tanah dan gudang perjanjian pengikatan jual beli dengan jaminan Penggugat akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat dengan memotong sebagian pembayaran Tergugat sewa gudang. Alternatif kedua Penggugat mengembalikan uang harga tanah dan gudang yang telah dibayar oleh Tergugat dipotong sewa gudang dan pengikatan jual beli dibatalkan. Alternatif yang ditawarkan oleh Penggugat tersebut tidak ada yang diterima oleh Tergugat sehingga nyata-nyata Tergugat telah beritikad buruk dan merugikan Penggugat;

Penggugat berpendapat bahwa, tindakan Tergugat yang dengan sengaja tidak membayar angsuran harga tanah dan gudang, mengakibatkan Penggugat harus

menggunakan tenaga penagih untuk menagih Tergugat. Biaya penagih yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah). Disamping itu juga Penggugat harus membayar honor pengacara untuk menggugat Tergugat yang telah wanprestasi sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah); Dalam perjanjian pengikatan jual beli ditentukan pula bahwa jika Tergugat lalai memenuhi kewajibannya, maka perjanjian pengikatan Penggugat hanya berkewajiban untuk mengembalikan 50 % dari jumlah pembayaran angsuran yang telah dilaksanakan oleh Tergugat.

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar memenangkan para tergugat, maka pihak pertama (penggugat) mengajukan upaya hukum banding terhadap perkara ini ke Pengadilan Tinggi Makassar. Di samping itu, dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar juga memenangkan para tergugat/ terbanding, sehingga pihak pertama (penggugat/ pembeding) mengajukan upaya hukumnya kembali ke Mahkamah Agung.

Bahwa dalam persidangan telah diajukan bukti berupa surat tawaran Penggugat/Pemohon Kasasi untuk mengakhiri perjanjian dengan beberapa opsi :

1. Tergugat/Termohon Kasasi tetap membayar sisa harga tanah dan bangunan gudang, dan sebagai jaminan bahwa tanah dan gudang objek perjanjian tidak dieksekusi yang untuk itu Penggugat/Pemohon Kasasi bersedia memberikan jaminan tertulis bahwa uang Tergugat/Termohon Kasasi akan dikembalikan oleh Tergugat/Termohon Kasasi dieksekusi oleh pihak ketiga;
2. Tergugat/Termohon Kasasi menyerahkan tanah dan gudang yang tidak dibayar sisa harganya oleh Tergugat dikembalikan pada Penggugat/ Pemohon Kasasi, dan selanjutnya Pemohon Kasasi mengembalikan uang angsuran harga tanah dan bangunan gudang yang telah dibayar setelah dikurangi harga sewa gudang karena Tergugat/Termohon Kasasi telah menggunakan gudang objek perjanjian;

Namun dalam perkara ini Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak pertama (penggugat/ pembeding/ pemohon kasasi) tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2017).

1. Karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, dimana para Pemohon Kasasi sebagai para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;
2. Bahwa justru Penggugat/Pemohon Kasasi yang tidak beritikad baik karena ia tidak mampu menjamin adanya gugatan pihak lain atas tanah perumahan.
3. Adanya gugatan terhadap status kepemilikan tanah dapat dibenarkan menjadi alasan untuk pembatalan perjanjian;

4. Bahwa *Judex Facti* telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan berdasarkan fakta hukum di persidangan dimana Termohon Kasasi/Tergugat mengaku telah membayar Rp 1.554.000.000,00 dan kompensasi dari Pemohon tidak sesuai dengan fakta yang terlaksana sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2015 tersebut;
5. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: BUDI KARYANTO ISA, dan BUDI SUTOMO ISA IE tersebut harus ditolak;

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1511 K/PDT/2017 yang telah diuraikan di atas dan dikaitkan dengan teori yang ada dalam penelitian ini, maka akibat hukum pembatalan Akta Notaris dalam putusan tidak memenuhi asas keadilan, terutama bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum berpedoman dan dilindungi oleh Undang-Undang. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Notaris (Akta Nomor 11 dan Nomor 3543/Leg/2015), sehingga akta yang dibuat tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum, padahal dalam pembuatan akta tersebut telah memenuhi persyaratan materil dan formil serta memenuhi ketentuan undang-undang, tentu saja sangat merugikan Notaris dan salah satu pihak yang berkepentingan.

Akibat Akta Notaris yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum membuat Notaris dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum terhadap Penggugat dan menyatakan Notaris harus tunduk pada putusan ini. Bahwa meski Penggugat tidak menuntut kerugian materil terhadap Notaris dalam perkara ini, namun Notaris tetap bertanggungjawab terhadap akta yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh pengadilan sebagai konsekuensi atau kewajiban hukum oleh Notaris terhadap tindakan hukumnya.

## **B. Faktor- faktor penyebab dibatalkan suatu akta oleh pengadilan**

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 faktor 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 Dalam melaksanakan tugasnya, notaris berkewajiban untuk menjelaskan apa yang dimuat dalam akta. Akta notaris sungguh-sungguh telah dipahami dan dimengerti serta sesuai dengan kehendak dari para pihak, yaitu dengan cara membacakan akta sehingga isi dari akta itu jelas bagi para pihak. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya. Tindakan ini wajib dilaksanakan oleh notaris dalam menjalankan wewenangnya dalam membuat akta otentik, terutama akta-akta yang menyangkut kepentingan hak dan kewajiban secara timbal balik dengan memberikan keuntungan secara pribadi. Sebagai contoh adalah akta perikatan jual beli, sewa menyewa, pengakuan hutang dengan jaminan tukar menukar dan pembagian harta bersama.
2. Adanya Unsur Pemaksaan Untuk Menandatangani Akta Substansi akta notaris merupakan formulasi atas pernyataan dari keinginan para penghadap yang dikemukakan dihadapan notaris. Notaris tidak dapat memaksakan keinginan atau pendapatnya agar diikuti oleh para penghadap, tapi notaris wajib memberikan penjelasan dari segi hukum. Jika saran notaris disetujui oleh para penghadap kemudian dituangkan dalam bentuk akta, maka hal tersebut merupakan keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau keterangan notaris.
3. Penandatanganan akta yang tidak bersamaan oleh para penghadap memang menjadi dilema dan mengandung resiko bagi notaris. Oleh karena itu notaris berusaha untuk menghadirkan para penghadap secara bersamaan waktu

penandatanganan akta tersebut dengan berbagai cara, seperti melakukan penundaan pelaksanaan penandatanganan akta dimana penundaan ini dilakukan sampai para pihak telah mendapat kesepakatan tentang waktu untuk dilakukannya penandatanganan. Dalam hal ini, notaris tidak membatasi sampai berapa lama jangka waktu penundaan penandatanganan yang akan dilakukan oleh para penghadap, dan penandatanganan akta yang tidak bersamaan waktu ini dimungkinkan sepanjang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama, dengan tujuan tidak mempengaruhi tanggal dan waktu akta dimana waktu notaris membubuhkan tanda tangannya segera setelah penghadap terakhir membubuhkan tanda tangannya.

4. Selain pertimbangan hak dan kewajiban yang ada dari masing-masing pihak dalam perjanjian. Hal lain yang timbul adalah resiko yang terjadi kepada notaris dimana kemungkinan disangkalnya akta oleh para pihak atas penandatanganan akta tersebut. Dalam prakteknya, akta yang dibuat dihadapan notaris adalah akta yang sifatnya otentik dan tidak perlu dibuktikan keotentikannya oleh hakim. Kewajiban pembuktian itu diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut.
5. Adanya Syarat Formil Yang Tidak Terpenuhi Dalam suatu pengikatan jual beli, para pihak dapat menerapkan suatu janji dengan memakai denda, gunanya adalah sebagai peringatan atau pengawasan bagi pihak-pihak untuk memenuhi janjinya sesuai dengan apa yang tercantum didalam akta tersebut. Walaupun hukum menganut asas kebebasan berkontrak namun sebagai notaris tetap harus berhati-hati dalam membuat akta yang diminta para pihak, jangan sampai isi akta tersebut melanggar ketentuan umum, ketertiban umum, moral dan sebagainya. Suatu pengikatan yang dibuat oleh pihak-pihak di depan notaris pada umumnya pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya, disini para pihak harus memenuhi isi pengikatan itu karena terikat pada janji yang mereka buat sendiri secara formal. Suatu perikatan dan perjanjian mempunyai suatu hubungan yang tidak dapat dipisahkan, karena adanya suatu perikatan sebagai akibat dari lahirnya suatu perjanjian. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, disampingnya sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan yaitu undang-undang. Jadi perikatan itu lahir karena dua hal, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang.
6. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat sah berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan adanya sebab yang diperbolehkan. Kebatalan menyangkut persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan diatas diklasifikasikan sebagai dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat

objektif. Syarat subjektif meliputi adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Sedangkan syarat objektif meliputi adanya suatu hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan.

7. Tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut di depan hakim. Batal demi hukum selain karena tidak terpenuhinya unsur objektif, juga undang-undang merumuskan secara konkrit tiap-tiap perbuatan hukum terutama perjanjian yang bersifat formil mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan pembuktian.
8. 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.

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.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Akibat hukum pembatalan akta Notaris oleh pengadilan berdampak langsung pada keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu akta tersebut, yaitu akta Notaris sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna berubah menjadi akta di bawah tangan dan akta Notaris menjadi batal demi hukum. Terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka isi dan kesepakatan dari akta tersebut menjadi batal dan tidak mengikat bagi para pihak. Dan 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. Saran dari penelitian ini adalah Notaris harus bertindak hati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam membuat akta. Akta yang dibuat harus memenuhi persyaratan materil dan formil, agar akta tersebut tidak berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam menjalankan tugas profesinya, Notaris harus senantiasa berpedoman pada UUJN, Kode Etik Profesi dan peraturan terkait lainnya untuk menghindari akta yang dibuat mengandung cacat hukum serta merugikan salah satu pihak yang dapat berujung pada gugatan ke pengadilan.

## **UNGKAPAN TERIMAKASIH**

Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam tulisan ini, Penulis juga ucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan kebersamaannya. Akhirnya Penulis mengharap semoga dengan hadirnya jurnal ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi menuju yang lebih baik lagi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Aamiin.

## REFERENSI

Harahap, Krisna. Hukum Acara Perdata. (Grafiti Budi Utami. Bandung. 2005.)

Hadist RiwayatMuslim 1547.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata (Liberty: Jogjakarta 2009.)

Nasution, Bahder Johan. Metode Penelitian Ilmu Hukum. (Mandar Maju Cetakan ke Satu Bandung 2008.)

Syabir, Al-Qawaid al-Kulliyah wadh-Dhwabith al-Fiqhiyyah oleh Muhammad Utsman.

Suharnoko. Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus (Cetakan Ke-3 Jakarta 2005.)

Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan.