

**ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR
3641/KPDT/2001**

Tesis

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



Oleh:

Nama : Putri Aprilia

Nim : 02022681721022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

TESIS

ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMA
DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001

3

PUTRI APRILLA

02022681721022

TELAH DISETUJUI UNTUK MENGIKUTI TESIS

PALEMBANG, JULI 2020

MENYETUJUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M
NIP. 195404171981111001



H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.

MENGETAHUI

KETUA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

**ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001**

Oleh :

PUTRI APRILIA

020226817211022

**Telah Disetujui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021**

Palembang, 2021

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Prof. Dr. Achmad Romsan, S.E., M.H., LL.M N. Kms. Abdullah Harnid, S.E., Sp.N., M
NIP. 195404171981111001**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,

**Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Dr. Febrina S.H., M.S
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: PUTRI APRILIA
NIM	: 02022621721022
Alamat	: Jalan Sukabangun 2 lorong tribrata kecamatan sukame kelurahan sukajaya
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis Saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian Saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku / dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka Saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah Saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 15 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



Putri Aprilia
Putri Aprilia

NIM. 02022681721022

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :
ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001**

Diajukan Oleh:

Nama : PUTRI APRILIA

NIM : 02022681721022

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister
Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



**Prof. Dr. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M
NIP. 195404171981111001**

H. Kus. Abdallah Hamid, S.H., Sp.N., M

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS
ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001

Disusun Oleh :

Nama : PUTRI APRILIA
NIM : 02022681721022

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Jum'at, tanggal 28 Agustus 2020 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M (.....)

Sekretaris : H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H (.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum (.....)

Anggota 2 : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL (.....)

Anggota 3 : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum (.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah hirabbil allamin, puji syukur Penulis ucapkan kehadiran Allah S.W.T. karena tanpa rahmat dan ridhonya serta nikmat kesehatan, rezeki dan kemampuan Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul:

èPEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001ê.

Selanjutnya, dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan Studi Penulis pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr.Ir H.Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Tesis I;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
7. Prof. Dr.H. Achmad Romsan S.H., M.H., LL.M., selaku Pembimbing Utama Tesis.
8. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H selaku Pembimbing Pembantu Tesis.
9. Dr.Happy Warsito, S.H., M.Sc., selaku Pembimbing Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
10. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada Penulis.
11. Seluruh staf akademik dan perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya,
12. R.M. Fauwaz Diradja, S.H., M.Kn., Notaris - PPAT kota Palembang.
13. Sahabat yang selaku mendukungku yang namanya tidak dapat

Penulis sebutkan satu persatu.

Selanjutnya pada kesempatan ini Penulis menyampaikan hormat dan penghargaan setinggi-tingginya kepada suami MGS. M. Haris Ammar, ayahanda Ahmad Suryadi, dan ibunda Arni Harefa, yang telah mendoakan, memotivasi dan memberikan dorongan Penulis dengan penuh kesabaran dan kasih sayang yang tiada henti. Semoga Allah S.W.T. melindungi serta melimpahkan rahmat dan kasih-Nya untuk Anakku Msy. Nabila Arsyilia. Akhir kata semoga Tesis ini dapat berguna

bagi Penulis khususnya dalam memberikan ilmu dan pengetahuan serta manfaat dalam membuatnya, dan bagi orang-orang yang membacanya pada umumnya.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,



Putri Aprilia

PERSEMBAHAN

MOTTO :

Dunia ini ibaratkan bayangan. Kalau kamu berusaha menangkapnya, ia akan lari. Tapi kalau kamu membelakanginya, ia tak punya pilihan selain mengikutimu.

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayah Ahmad suryadi dan ibu Arni harefa yang tercinta
2. Kakak dan adik
3. Suami yang tercinta
4. Keluarga besarku
5. Teman-teman seperjuanganku,
6. Sahabat baikku
7. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT beserta Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat menyelesaikan program study Magister Kenotariaran pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini berjudul "ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001"

Mengingat keterbatasan, kemampuan dan pengalaman maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tesis ini masih jauh daripada sempurna dan masih banyak kekurangan. Guna kesempurnaan dari tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun demi kemajuan pengetahuan penulis dan demi perbaikan Tesis ini, penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya.

Palembang, Agustus 2020
Penulis,

ABSTRAK

ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001

Oleh:

Putri Aprilia, Achmad Romsan, Abdullah Hamid,

Dalam peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya, Tujuan penelitian ini untuk menganalisis Unsur apa sajakah yang dapat membatalkan akta Notaris menurut putusan Mahkamah Agung, untuk menganalisis akibat hukum dalam akta notaris yang dibatalkan menurut putusan Mahkamah Agung, metode penelitian dari naskah ini secara Penelitian hukum normative adalah sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini Pendekatan Undang-undang, pendekatan Konseptual, pendekatan filsafat hukum. Hasil penelitian ini bahwa dalam mendatangi akta dihadapan Notaris dapat dibatalkan. Menurut sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat antara lain kata sepakat dari para pihak yang mengikat dirinya untuk melakukan suatu perjanjian yang mereka kehendaki bersama atau dengan kata lain harus adanya kebebasan berkehendak dari para pihak tersebut. Penandatanganan akta oleh penggugat atau pemohon kasasi dalam keadaan ditahan dirumah tahanan merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan karena salah satu pihak dalam mengadakan perjanjian tersebut merasa tertekan dan terampas kemerdekaannya sehingga tidak dapat menyatakan kehendaknya. Akibat hukum dalam perjanjian dalam Akta berserta perjanjian lainnya dinyatakan batal oleh hakim atas tuntutan atau gugatan pihak lainnya.

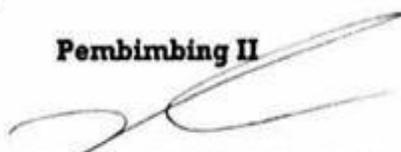
Kata kunci : Akta Autentik, Notaris, Pembatalan.

Pembimbing I



Prof. Dr. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M
NIP. 195404171981111001

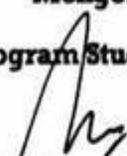
Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Anhalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

**ANALYSIS OF NOTARY DEED CANCELLATION ACCORDING TO THE
SUPREME COURT DECISION IN CASE STUDY NUMBER 3641/KPDT/2001**

By:

Putri Aprilia, Achmad Romsan, Abdullah Hamid

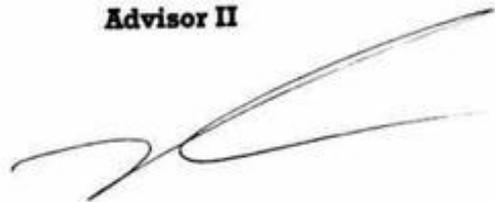
In Article 1 of Law Number 30 Year 2004 Jo, Law Number 2 Year 2014 concerning the Position of Notary states that a Notary Public is authorized to make an authentic deed and has other authority as referred to in this Law or based on the Law the other. The theory used in this research is justice theory, notary authority theory as general official, theory of cancellation of notarial deed, judge decision theory, consensual principle, principle of binding force and abuse of circumstances. From the results of this study in signing a deed before a Notary MOM in the presence of a Notary can be canceled. According to Article 1320 of the Civil Code for the validity of an agreement, four conditions are needed, including an agreement from the parties that bind themselves to make an agreement they want together or in other words there must be freedom of will of the parties. The signing of the deeds number 41 and 42 by the plaintiff or petitioner in custody at the detention house is an act of abuse of circumstances because one of the parties in making the agreement feels depressed and deprived of his independence so that he cannot declare his will. The legal consequences of the agreement in Deed No. 41 and Number 42 along with other agreements are declared null and void by the judge for the demands or claims of other parties.

Keywords: Authentic Deed; Cancellation; Notary;

Advisor I



Advisor II



**Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H., M.H., LL.M . H. Kms. Abudullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H
NIP. 195404171981111001**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAN.....	iii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	iv
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	18
C. Tujuan Penelitian.....	18
1. Tujuan Penelitian	18
2. Manfaat Penelitian	19
D. Kerangka Teori	20
1. <i>Grandtheory</i>	20
a. Teori Kepastian Hukum.....	20
2. <i>Middle range teori</i>	21
a. Teori mengikatnya Undang-Undang	21
b. Teori Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum.....	23

c. Teori Fungsi akta sebagai Akta Otentik.....	25
3. <i>Applied Theory</i>	28
a. Teori Kekuatan Mengikat.....	30
b. Teori Kekuatan Pembuktian.....	30
c. Perbuatan melawan hukum.....	30
E. Kerangka Konsep.....	31
1. Pengertian Hukum Perjanjian dan Perikatan.....	31
2. Akta Notaris	34
3. Konsep Pembatalan Akta Notaris.....	35
4. Teori Kewenangan Hakim	36
5. Konsep Putusan Mahkamah Agung.....	38
F. Metode Penelitian	40
1. Jenis Penelitian	40
2. Sifat Penelitian	40
3. Pendekatan Penelitian.....	41
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	44
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	46
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	47
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	48

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN AKTA NOTARIS

A. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS

1. Pengertian Notaris.....	49
2. Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik.....	52

B. TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA NOTARIS

1. Pengertian Akta Otentik.....	53
2. Jenis-Jenis Akta Notaris.....	57
3. Perbuatan Melawan Hukum.....	60
4. Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris.....	61
5. Akta Notaris Dapat Dibatalkan.....	66
6. Batasan Akta Notaris Batal Demi Hukum.....	69
7. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.....	74

BAB III ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3641/KPDT/2001

A. Unsur yang dapat membatalkan akta Notaris menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001.....	83
1. Unsur- unsur yang membatalkan akta Notaris menjadi batal demi hukum.....	84
2. Kewenangan Notaris membuat akta otentik dalam wilayah kerjanya.....	92
B. Akibat hukum dalam akta notaris yang dibatalkan menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001.....	98

1. Akibat hukum terhadap Notaris yang aktanya dibatalkan oleh Pengadilan.....98
2. Sanksi Hukum terhadap Notaris yang Aktanya dibatalkan oleh Pengadilan.....105

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....111

B. Saran.....111

DAFTAR PUSTAKA.....112

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.¹

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang harus dilakukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.²

Dalam Pasal 1867 KUHPerdata disebutkan ada istilah Akta Autentik dan Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta Autentik yaitu :³

¹ Pasal 1 Undang-Undang No 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang NO 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

² Hartati Sulihandri dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas. . hlm. 14.

³ Habib Adjie. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. PT Refika Aditama: Bandung. hlm. 5.

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*Door*) atau dihadapan (*Ten overstaan*) pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Otentik atau Authentik dapat diartikan: bersifat umum, bersifat jabatan, memberikan pembuktian yang sempurna (dari surat-surat) khususnya dalam kata *Authentieke Akte*. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas perkerjaan. Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan sipil.⁴

Notaris mempunyai kewenangan tertentu, yaitu setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat (Notaris) melakukan suatu

⁴ *Ibid.*, hlm. 6.

tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.⁵

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN 108 dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu :⁶

1. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak kedalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan Notaris.

Menurut Peraturan Perundang-Undangan, akta Notaris mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu :⁷

1. Kekuatan pembuktian luar (*Uitwendige bewijskracht*), yaitu syarat-syarat formal yang di perlukan agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*Formale bewijskracht*) yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

⁵ *Ibid.*, hlm. 35.

⁶ *Ibid.*, hlm. 36.

⁷ R. Soegondo Notodisoerjo. 1982. *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta. CV Rajawali Pers. hlm. 55.

3. Kekuatan pembuktian materil (*Materiele bewijskracht*), yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*Tegenbewijs*).

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara) atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/keterangan dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut tidak benar maka hal tersebut tanggung jawab pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.⁸

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari Akta Notaris. Ketiga aspek diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta Otentik dan siapapun yang terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada

⁸ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 73.

salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegrasikan kekuatan pembuktian sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.⁹

Perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPdata) sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian, semua tindakan, baik perikatan yang terjadi karena Undang-Undang maupun perjanjian merupakan fakta hukum. Fakta hukum adalah kejadian-kejadian, perbuatan/ tindakan, atau keadaan yang menimbulkan, beralihkannya, berubahnya, atau berakhirnya suatu hak. Singkatnya, fakta hukum adalah fakta yang menimbulkan akibat hukum, misalnya kelahiran, kematian, kedewasaan atau keadaan belum dewasa, hubungan kekerabatan, ataupun lewatnya waktu atau daluarsa.¹⁰

Dalam prakteknya terkadang suatu akta Notaris digugat untuk dimintakan pembatalan di muka Pengadilan. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka akta yang dimintakan pembatalannya tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat sesuatu, artinya, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perjanjian) secara tidak bebas.¹¹

⁹ *Ibid.*, hlm. 74.

¹⁰ Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti. hlm. 1.

¹¹ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT. Intermasa. hlm. 20

Akta yang dibuat oleh Notaris tentunya harus berpatokan pada kesepakatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adanya keterikatan antara pihak yang satu terhadap pihak yang lain tentunya ada kesepakatan dalam perjanjian. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian itu diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi empat syarat :¹²

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat sahnya perjanjian, seperti berikut ini :¹³

a. Adanya kesepakatan (*Toestesiming/izin* kedua belah pihak)

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap atau wenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana

¹² Muhammad Adha. *Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah*. <http://lamlaj.uilm.ac.id/web/index.php/abc/article/> diakses pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2019. Pukul 23.11 WIB

¹³ Salim HS. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*. Jakarta:Sinar Grafika. hlm. 165.

yang ditentukan oleh Undang-Undang. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin.

c. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp Der Overeenkomst*)

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas : 1. Memberikan sesuatu 2. Berbuat sesuatu dan 3. Tidak berbuat sesuatu.

d. Adanya Causa Yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian *Orzaak* (*causa* yang halal). Didalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan *causa* yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁴

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati Undang-Undang. Oleh karena itu, akibat dari *Asas pacta sunt servanda* adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain

¹⁴ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 167.

dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.¹⁵

Syarat sah perjanjian diwujudkan dalam Akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan. Orang tertentu dapat dibatalkan. jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum.¹⁶

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga diluar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang wajib dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut dilaksanakan. bagi keadaan yang terakhir ini, ketentuan Pasal 1451 dan Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan.¹⁷

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 168.

¹⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 53.

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 172.

Mengenai Kebatalan dan Pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, bagian kedelapan, Bab IV (Pasal 1446 – Pasal 1456 KUHPdata). Istilah Pembatalan dan Kebatalan adalah dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah “batal demi hukum” (*Nietig*), merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang, sedangkan istilah “dapat dibatalkan” jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, yaitu sepakat dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.¹⁸

Istilah Pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya atau ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya dan ingin dibatalkan.¹⁹

Berdasarkan uraian tersebut, Kebatalan akta Notaris meliputi :²⁰

1. Dapat dibatalkan

Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPdata mengenai kebebasan berkontrak, dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum

¹⁸ Habib Adjie. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 64-65.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 66.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 67.

kepada para pihak. Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

2. Batal demi hukum

Seperti halnya perjanjian, suatu akta notaris dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya unsur obyektif suatu perjanjian, yaitu objek tertentu dan sebab yang halal. Mengenai perjanjian harus mempunyai objek tertentu ditegaskan dalam Pasal 1333 KUHPerduta, yaitu suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya yang di kemudian hari jumlah (barang) tersebut dapat ditentukan atau dihitung. Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum, jika :²¹

- a. Tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan.
- b. Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 1869 KUHPerduta menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi apabila memenuhi ketentuan karena :²²

- a. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
- b. tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau

²¹ *Ibid.*, hlm. 68.

²² *Ibid.*, hlm. 69.

- c. cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Sedangkan Pembatalan akta Notaris meliputi :²³

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri

Akta notaris merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap notaris, tanpa adanya keinginan tersebut, akta notaris tidak akan pernah dibuat. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak bukan kehendak Notaris. 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. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi. Bahwa yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat ataupun melalui Putusan Pengadilan adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak, aspek formal akta notaris merupakan tanggung jawab Notaris, yang juga dapat dibatalkan oleh para pihak jika dapat dibuktikan melalui Putusan Pengadilan.

²³ *Ibid.*, hlm. 81.

2. Dibuktikan dengan asas praduga sah

Notaris sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN, yang dalam kewenangannya, maka akta Notaris mengikat atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta Notaris semua ketentuan telah dipenuhi, seperti :²⁴

- a. Notaris berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak;
- b. Secara lahiriah, formal dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta notaris tersebut harus dianggap sah.

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 telah dipenuhi.²⁵

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Oleh karena itu, kerangka akta Notaris harus terdiri dari:²⁶

1. Kepala atau awal akta yang memuat :

- a. Judul akta.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 85.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 87.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 54

- b. Nomor akta.
 - c. Pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun.
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris dan wilayah jabatan Notaris.
 - e. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang mereka wakili.
 - f. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap.
 - g. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
2. Badan akta yang memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan dihadapan Notaris atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.
3. Penutup atau akhir akta, yang memuat :²⁷
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf L atau Pasal 16 ayat (7).
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta bila ada.
 - c. Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 55.

- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Pengertian akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/ atau dihadapan PPAT yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.²⁸ Adapun unsur-unsur akta jual beli meliputi :²⁹

1. Adanya akta atau bukti tertulis.
2. Dibuat di hadapan PPAT.
3. Adanya subjek hukum.
4. Adanya objek; dan
5. Adanya hak dan kewajiban yang timbal balik.

Subjek hukum dalam akta jual beli yaitu :³⁰

1. Penjual hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan
- 2 Pembeli hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun dibuat dihadapan PPAT.

Objek yang dituangkan dalam akta jual beli adalah hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun.

²⁸ H. Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 115.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 116.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 117.

Hak dikonsepsikan sebagai kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan atau kekuasaan yang benar atau sesuatu atau menuntut sesuatu. Kewajiban atau yang disebut juga *Duty* atau *Obligation* atau *Responsibility* (Bahasa Inggris) atau *Verplichting* (Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum didalam mengadakan hubungan hukum diantara para pihak.³¹

Putusan Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3641/KPDT/ 2001 yang menyatakan batal perjanjian dan atau pernyataan termasuk yang menjadi lampiran minuta asli akta-akta Notaris yang dibuat oleh Notaris di Jakarta, Kasus hukum tersebut bermula dari adanya laporan Tergugat I (PT Bank AG) kepada Kepolisian, tentang adanya sangkaan Penggugat yang bernama MOM telah melakukan Tindak Pidana Korupsi Perbankan dan Pemalsuan.

Adapun isi akta No.41 dan No. 42 yang di sodorkan oleh Notaris bahwa penggugat memiliki hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 215.837.852.000,- dan menandatangani permohonan membuka rekening pada tergugat I serta Giro Bilyet senilai Rp. 20.000.000.000,- dan 15.000.000.000,- dan kemudian melakukan tindakan hukum penyidik Kepolisian untuk melakukan penahanan dan pada saat yang bersamaan Tergugat I (satu) melalui Tergugat IV (Notaris) di tempat Ruang Tahanan Polda Metro Jaya, berhasil memperoleh tandatangan dari Penggugat untuk 3 (tiga) Akta-Akta Notaris yang dibuat di hadapan Tergugat IV (Notaris), dengan adanya janji akan membantu untuk penanggungan penahanannya oleh Tergugat I

³¹ *Ibid.*, hlm. 118.

dan akibat terbitnya Akta-Akta Notaris itu, harta kekayaan Penggugat beralih kepada Tergugat I.

Penggugat merasa memberikan sepakatnya secara tidak bebas dan di rugikan akibat terbitnya Akta-akta Notaris yang telah ditandatanganinya itu, di mana Penggugat berada di dalam tahanan Polda Metro Jaya, maka Penggugat mengajukan gugatan perdata dengan salah satu tuntutan atau *Petitum*, agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan batal akta-akta yang dibuatnya di RUTAN dihadapan Tergugat IV (Notaris).

Sehingga para Tergugat I (Bank AG), Tergugat IV ((Notaris), Tergugat V (Sugiarto Kusuma) dan Tergugat VI (PT. Bina P) melakukan permohonan banding kepada Pengadilan Tinggi dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan. Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta selatan.

Alasan yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi adalah bahwa tergugat asal I tidak pernah melaporkan pemohon kasasi/ penggugat asal ke Polda Metro Jaya tetapi hanya melaporkan Sdr. Chalid dan Husni, sehingga penahan terhadap pemohon kasasi/ penggugat asal semata-mata kewenangan dan temuan penyidik yang menyatakan bahwa penyelesaian yang dituangkan dalam akta No. 41 dan No. 42 adalah dilakukan tim yang dibentuk oleh penggugat sendiri dan terdiri dari orang-orang yang mempunyai integritas tinggi dan selama penahanan sudah didampingi penasehat hukumnya, dan akta-akta tersebut dilakukan dihadapan Notaris, dengan demikian akta tersebut merupakan akta otentik.

Pemohonon kasasi MOM tidak puas dengan Putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan Kasasi tersebut kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri adalah tepat dan benar karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum.

Mahkamah Agung dalam Putusan nya menjelaskan bahwa perjanjian dalam Akta No. 41 dan 42 oleh pemohon Kasasi berada dalam tahanan, menurut Mahkamah Agung terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan atau kesempatan, sehingga pemohonon kasasi sebagai salah satu pihak dalam perjanjian yang telah di sepakati tersebut dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.

Keberatan ini pun dibenarkan oleh Mahkamah Agung bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum. Dalam Pasal 1338 KUHPerdara menentukan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” sehingga pemohonon Kasasi tidak terikat dalam perjanjian tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta. Berdasarkan Uraian diatas, maka penulis bermaksud untuk menganalisa lebih lanjut tentang ANALISIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS MENURUT PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM STUDI KASUS NOMOR 3641/KPDT/2001 mengenai Kewenangan Mahkamah Agung yang benar dalam membatalkan akta Notaris.³²

³² Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/Kpdt/2001 para pihak yang terlibat dalam kasus ini disingkat dengan MOM VS PT Bank AG gunanya untuk menghormati privasi yang bersangkutan.

B. Rumusan Masalah

- a. Apa sajakah unsur yang dapat membatalkan akta Notaris menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap Notaris yang aktanya dibatalkan menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001 ?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis unsur yang dapat membatalkan akta Notaris menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001.
- b. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap Notaris yang aktanya dibatalkan menurut putusan Mahkamah Agung dalam studi kasus Nomor 3641/KPDT/2001.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

A. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, dibidang Ilmu Kenotariatan khususnya dalam menganalisis Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam menyelesaikan perkara atau sengketa dalam persidangan dalam memutuskan seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan tidak

memihak salah satu pihak, sehingga pihak yang bersengketa atau berperkara puas dengan keputusan sesuai dengan bukti-bukti yang ada.

B. Kegunaan Praktis

Secara Praktis, Penulisan tesis ini diharapkan :

1. Memberikan masukan dan sumber informasi bagi para pihak yang terlibat, antara lain:
 - a. Bagi Notaris, pedoman dalam memahami Perundang-Undangan terkait dengan unsur unsur suatu akta menjadi akta otentik, sanksi hukum terhadap Notaris dan prosedur pemanggilan Notaris oleh penyidik untuk memberikan keterangan dan kesaksian dalam proses peradilan.
 - b. Bagi Penyidik sebagai pedoman dalam prosedur pemanggilan Notaris.
 - c. Penuntut Umum sebagai pedoman melakukan suatu pemeriksaan berkas akta Notaris dari pihak penyidik.
 - d. Hakim sebagai pedoman prosedur memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan semua perkara mengenai batalnya suatu akta Notaris.

D. Kerangka Teori

1. Grand theory

Suatu perjanjian dibuat oleh para pihak untuk memberi jaminan pelaksanaan terhadap perjanjian mereka dalam aturan di Indonesia perjanjian tersebut dibedakan menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik akan memberikan suatu kepastian hukum karena disini penulis menggunakan asas kepastian hukum terhadap *Grand theory* ini.

a. Teori kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati³³. Suatu akta otentik apabila memenuhi pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 1 Undang- Undang Jabatan Notaris.

Adapun pasal 1868 KUHPerdara berbunyi “akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian dibuat”.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. sehingga akta Notaris yang merupakan akta sejatinya memberikan kepastian hukum sebagaimana terdapat dalam hukum pembuktian didalam Pasal 163 HIR dan 283³⁴RDG disebutkan “barangsiapa mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang itu harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu.

³³ Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, ADIL JURNAL HUKUM, Vol 7 No.1, Desember 2019. Hlm 1.

³⁴ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, JURNAL LEX RESSASANCE, Vol. 2, Januari 2017, Hlm 148.

Hubungan dengan kasus ini bahwa akta otentik dipakai untuk mendapatkan hak pihak pertama. Dalam kenyataan bahwa akta itu tidak diketahui terdapat unsur paksaan pada awalnya. Pihak pertama meminta pembatal melalui putusan hakim untuk membatalkan akta otentik dan akta tersebut bukan lagi menjadi akta otentik dan para pihak tidak mengakui dan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Middle Range Theory

Suatu akta otentik adalah terkuat dan terpenuhi sehingga harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. sehingga penulis dalam *Middle Range Theory* menggunakan Teori Mengikatnya Undang-Undang, Teori Kewenangan Notaris, dan Teori Fungsi Akta Sebagai Akta Otentik.

a. Teori Mengikatnya Undang-Undang

Pacta Sunt Servanda, bahwa perjanjian mengikat pihak-pihak yang mengadakannya atau setiap perjanjian harus ditaati dan ditepati. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.³⁵

Kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang tak terbatas, karena tetap ada batasannya dan akan ada akibat hukum yang timbul terhadap kebebasan yang tak terbatas itu. Asas kebebasan berkontrak tercantum dalam

³⁵ Dunia Hukum. "Teori Dalam Hukum Kontrak (2011), <http://myrizal-76.blogspot.com/2011/03teori-dalam-hukum-kontrak.html>. Diakses pada tanggal 05 Februari 2020.

pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata³⁶ bahwa para pihak harus memenuhi apa yang mereka terima sebagai kewajiban masing-masing karena persetujuan sebagai undang-undang bagi pihak yang mengadakannya dan kekuatan mengikatnya dianggap sama dengan kekuatan undang-undang. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral.³⁷

“Notaris dalam menjalankan tugas 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 akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak”.³⁸

Dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka Teori Mengikatnya Undang-Undang juga berlaku terhadap pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris dan harus dilaksanakan oleh Notaris yang terkait dalam pembuatan akta, kerana merupakan ketentuan Undang-undang. Sedangkan pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris membolehkan hal tersebut tidak dilakukan dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam

³⁶ Pasal 1338 KUHPerduta: “semua kontrak yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak dalam kontrak tersebut.”

³⁷ *Ibid*, Hlm 20.

³⁸ Habib Adjie. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, Hlm. 85.

penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta di paraf oleh penghadap, saksi dan Notaris itu sendiri, selanjutnya demi menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara dan guna terciptanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkait terhadap keabsahan suatu akta.

b. Teori Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum

Pejabat dapat diartikan sebagai pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan.³⁹ Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh manusia atau subjek hukum. Yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh Jabatan ialah Pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraannya. Pejabatnya.⁴⁰ Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek hukum, maka Jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban.⁴¹

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang⁴² kepada pejabat atau instansi

³⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, Hlm. 392.

⁴⁰ E. Utrecht, dalam Habib Adjie. 2013. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, Hlm. 18.

⁴¹ Habib Adjie. *Op.Cit.* Hlm.18.

⁴² Wawan Setiawan. *Kedudukan dan Keberadaan serta Fungsi dan Peranan Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia*. Ikatan Notaris Indonesia. Daerah Jawa Timur. 22-23 Mei 1998. Hlm.7.

lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta,⁴³ yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.⁴⁴

Berdasarkan pengertian di atas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib di buat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan

⁴³ Akta-akta Catatan Sipil, seperti akta kelahiran, akta kematian, akta perkawinan dan akta perceraian (pasal 4 BW) merupakan mutlak wewenang Kantor Catatan Sipil. Akta-akta Catatan Sipil seharusnya dibuat dan dikeluarkan oleh institusi atau Kantor Catatan Sipil saja, tidak perlu digabung dengan institusi atau kantor lain, sebagai contoh pencatatan sipil diserahkan kepada Dinas Transmigrasi dan Tenaga Kerja, ada yang digabung dengan Kantor Kependudukan Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional (BKKBN). Ketidakteraturan nomenklatur ini terjadi karena Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah memberikan kewenangan kepada daerah untuk menata kembali organisasi-organisasi yang ada di kota atau kabupaten. Nomenklatur dari lembaga yang menangani pencatatan sipil ini pun menjadi berbeda-beda.

Sumber: Budiman Tanuredjo. 2019. *Belantara Hukum Pencatatan Sipil dalam Jalan Panjang Menjadi WNI, Catatan Pengalaman dan Tinjauan Kritis*. Jakarta: Kompas. Hlm. 21-22.

Akta Catatan Sipil merupakan dokumen keperdataan yang menyangkut hak-hak sipil seseorang yang bersifat universal dan otentik, yang perubahan, penyangkalan atau pembatalannya harus memperoleh penetapan hukum yang bersifat final, membutuhkan pejabat dan instansi pelaksana yang mempunyai kompetensi dan integritas serta memenuhi kualifikasi tertentu. Hal ini berbeda dengan dokumen kependudukan, seperti KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (kartu Keluarga) ataupun Surat Keterangan Pendudukan yang dengan mudah dapat dikerjakan seorang pegawai dinas kependudukan atau pemerintah daerah. Sumber: Wahyu Effendi. 2019. *Adminduk dan Kriminalisasi Penduduk*. Jakarta: Kompas. Hlm. 7.

Ketentuan mengenai Catatan Sipil atau Pencatatan Sipil di Indonesia telah diubah berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4676), dan pengaturan Catatan Sipil yang tersebut dalam Buku Kesatu Bab Kedua, dan Bab Ketiga BW dicabut berdasarkan pasal 106a undang-undang tersebut. Mengenai Pencatatan Sipil diatur dalam Bab V, Bagian Kesatu, mulai Pasal 27-57 undang-undang tersebut; Sumber: Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit., Hlm. 28

⁴⁴ Habib Adjie. *Ibid.*, Hlm. 28-29.

aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris.⁴⁵

Dengan demikian Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik, dan Notaris sebagai Pejabat Umum kepadanya diberikan wewenang untuk membuat akta otentik.⁴⁶

c. Teori Fungsi Akta Sebagai Akta Otentik

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.⁴⁷ Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut di buat.⁴⁸ Tulisan di bawah tangan atau di sebut juga akta dibawah tangan di buat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.⁴⁹ Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam

⁴⁵ *Ibid.*, Hlm. 29.

⁴⁶ *Ibid.*, Hlm. 30.

⁴⁷ Pasal 1867 KUHPerdara: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

⁴⁸ Pasal 1868 KUHPerdara: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

⁴⁹ Pasal 1874 KUHPerdara: Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Dengan kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau dirafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik.⁵⁰ Namun jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara⁵¹ dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara⁵²) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*Pacta Sunt Servanda*).⁵³

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus

⁵⁰ Pasal 1875 KUHPerdara: Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.

⁵¹ Pasal 1320 KUHPerdara: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

⁵² Pasal 1338 KUHPerdara: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁵³ Habib Adjie. *Op. Cit.*, Hlm. 48-49.

dipenuhi. Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Ada dua syarat, yaitu syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kemudian syarat objektif, adalah syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.⁵⁴

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal Akta⁵⁵ dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan Akta⁵⁶ sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.⁵⁷ Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal

⁵⁴ *Ibid.*, Hlm. 52.

⁵⁵ Menurut Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris: Awal Akta atau Kepala Akta memuat: a. Judul Akta; b. Nomor Akta; c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; d. Nama lengkap dan kedudukan Notaris.

⁵⁶ Menurut Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris: Badan Akta memuat: a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

⁵⁷ Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan. Dikutip dari Habib Adjie, *Ibid.*, hlm. 53

demi hukum.⁵⁸ Sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif.⁵⁹

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁶⁰

3. Applied Theory

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris, ternyata dapat dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan sehingga para pihak yang telah membuat akta tersebut tidak terikat dari perjanjian tersebut oleh karena itu penulis dalam *Applied Theory* teori Kekuatan Mengikat, teori kekuatan Pembuktian, teori perbuatan melawan hukum.

a. Teori kekuatan Mengikat.

Putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat maksudnya ialah mengikat kedua belah pihak (Pasal 1917 BW). Terikatnya para pihak kepada

⁵⁸ Akta Notaris yang batal demi hukum berarti akta tersebut termasuk *ex tunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap tidak pernah ada (*inexistence*). Dikutip dari Habib Adjie. *Ibid.*, hlm. 53

⁵⁹ *Ibid.*, Hlm. 53-54.

⁶⁰ *Ibid.*, Hlm. 55.

putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberi dasar tentang kekuatan mengikat daripada putusan.⁶¹

Para pihak dalam hal ini bukanlah hanya penggugat dan tergugat saja tetapi juga pihak ketiga, baik dengan jalan intervensi maupun pembebasan atau mereka yang diwakili dalam proses. Terhadap pihak ketiga, putusan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Tetapi pihak ketiga ini dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (Pasal 378 Rv). Dalam hal ini, perlu mendapat perhatian bahwa hanya pihak ketiga yang dirugikan oleh putusan itulah yang dapat mengajukan perlawanan. Namun terlebih dari itu semua karena ketentuan kekuatan putusan mengikat tidak diatur dalam HIR, serta dalam HIR tidak megenal ketentuan seperti Pasal 378 Rv sehingga hal itu diserahkan pada praktik peradilan. Menurut Yurisprudensi, kekuatan hukum yang pasti dari putusan yang dapat dilumpuhkan.

b. Kekuatan Pembuktian

Kekuatan pembuktian dalam putusan pidana diatur dalam Pasal 1918 dan 1919 BW, sedangkan kekuatan pembuktian perdata tidak ada ketentuannya. Namun tetap kekuatan hukum perdata memiliki kekuatan pembuktian. Menurut Pasal 1916 ayat 2 No. 3 BW, putusan hakim adalah persangkaan.

⁶¹ Erick Yesak, *Daya Kekuatan Mengikat Putusan Pasca Keluarnya Peraturan Mahkamah Agung Ri No. 2 Tahun 2003 Jo Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. Jurnal Administratum. VOL 4 No. 3, Agustus 2018, Hlm 174.

Putusan hakim merupakan pasangan bahwa isinya benar, apa yang telah diputuskan oleh hakim harus dianggap benar (*res iudicata pro veritate*), adapun kekuatan pembuktian perdata diserahkan kepada pertimbangan hakim.⁶²

Hakim mempunyai kebebasan untuk menggunakan kekuatan pembuktian terdahulu. Jika di hubungkan dengan kekuatan pembuktian oleh hakim maka akta otentik dikarenakan telah terjadinya peralihan hak sehingga akta tersebut dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan.

c. Teori perbuatan melawan hukum.

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam kontekperdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:⁶³

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Karena akta telah dapat menimbulkan kerugian pihak dirugikan sehingga dapat menuntut dengan diberlakukannya Pasal 1365 KUHP ini.

⁶² *Ibid*, Hlm 175.

⁶³ Hetty Hasanah, *Analisis Perbuatan Perbuatan melawan Hukum*. JURNAL WAWASAN HUKUM, Vol. 32, No. 1, Februari 2015, Hlm 48.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku III yang mencakup hubungan antara orang dan benda, hubungan antara orang dan orang. Sedangkan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan orang diatur dalam buku III tentang perikatan.⁶⁴

Perikatan adalah terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda “*verbintenis*”. Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, dan keadaan. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum. Hubungan hukum yang timbul diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan istilah “prestasi”, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. 2000. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. Hlm 198.

perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁶⁵

Adapun Asas-Asas Perjanjian adalah :⁶⁶

- a. Asas Personalitas Pada prinsipnya asas personalitas menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdato.

Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi :⁶⁷

Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi :

- 1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;
- 2) Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering disebut juga sistem terbuka adalah bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam Undang-Undang.⁶⁸

c. Asas Konsesualitas

⁶⁵ M yahya harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. 1986. Penerbit Alumni. Bandung. Hlm 6

⁶⁶ M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. JURNAL SUHUF, Vol. 26, No. 1, Mei 2014, Hlm 50.

⁶⁷ *Ibid.*, hlm 88.

⁶⁸ Solahudin. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta.: Visimedia. Hlm 469.

Asas konsesualitas mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Suatu kesepakatan lisan diantara para pihak telah mengikat para pihak yang telah bersepakat secara lisan tersebut, dan oleh karena ketentuan ini mengenai kesepakatan lisan diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka rumusan tersebut dianggap sebagai dasar asas konsesualitas dalam hukum perjanjian.⁶⁹

d. Asas Kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku seperti Undang-Undang bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.⁷⁰

2. Akta Notaris

Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta Notaris merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris yang merupakan akta Notaris dan memiliki kekuatan pembuktian secara

⁶⁹ Abdul kadir Muhammad. *Op., Cit.* Hlm 89.

⁷⁰ *Ibid.*, Hlm 90

sempurna. Mengenai pembuktian secara otentik disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara :⁷¹

“suatu akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Akta Notaris merupakan salah satu hasil dari pelaksanaan tugas jabatan Notaris sesuai kewenangan yang diberikan kepada Notaris. Dalam melaksanakan kewenangannya Notaris kurang memperhatikan aturan yang terkait sehingga kekuatan pembuktian suatu Akta Notaris menjadi dibawah tangan. Akta dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah Akta Autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Berdasarkan Pasal tersebut dapat dikategorikan menjadi 2 bentuk akta yaitu :⁷²

1. Partij Acte

Partij acte merupakan akta yang dibuat dihadapan Notaris yang merupakan kehendak dari penghadap/para penghadap/para pihak sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penghadap/para penghadap/para pihak.

⁷¹ Habib Adjie, *Op.Cit.*, Hlm. 37.

⁷² Habib Adjie. 2011. *Majelis Pengawas Daerah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 49.

2. *Ambtelijke acte*

Ambtelijke acte atau disebut juga akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang berisikan segala sesuatu yang dilihat, yang didengar, dialami oleh Notaris yang kemudian dituangkan dalam suatu akta.

3. Konsep Pembatalan Akta Notaris

Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.⁷³

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.⁷⁴

Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Oleh karena Pasal 38 ayat

⁷³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm. 70

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 81.

(3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif.⁷⁵

Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.⁷⁶

4. Teori Kewenangan Hakim

Pengertian Hakim terdapat dalam Pasal 1 butir 8 KUHAP yang menyebutkan bahwa :“Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengadili. Selain di dalam KUHAP, pengertian Hakim juga terdapat dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa :⁷⁷

“Hakim adalah Hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 82.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 84.

⁷⁷ Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama. hlm. 26-27.

negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.”

Hal ini berarti bahwa kedudukan para hakim harus dijamin oleh kemerdekaan hakim yang bebas, tidak memihak dan tidak dipengaruhi oleh Kekuasaan Legislatif dan Eksekutif. Kebebasan hakim tersebut tidak dapat diartikan bahwa hakim dapat melakukan tindakan sewenang-wenang terhadap suatu perkara yang sedang ditanganinya, akan tetapi hakim tetap terikat pada peraturan hukum yang ada.⁷⁸

Hakim dalam persidangan haruslah bersifat bebas tanpa memihak pihak siapapun yang bersengketa, dikarenakan hakim wajib bersikap profesional dalam mengemban tugasnya. Kewenangan tersebut tidaklah semata-mata disalah gunakan oleh hakim, kewenangan hakim dalam persidangan haruslah sesuai dengan UU Kekuasaan Kehakiman. Dalam undang-undang tersebut mengatur segala bentuk kewenangan hakim dalam memutus suatu perkara.⁷⁹

Putusan hakim tersebut akan menimbulkan akibat hukum, yaitu bahwa jika kemudian muncul sengketa tentang hubungan hukum yang telah ditetapkan dengan suatu putusan hakim dimana para terikat pada isi putusan tersebut. Kemampuan mengikat para pihak di kemudian hari dari putusan hakim itulah yang disebut kekuasaan putusan hakim.⁸⁰

5. Konsep Putusan Mahkamah Agung

⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 28.

⁷⁹ Bambang Sutyoso dan Sri Hastuti Puspitasari. 2005. *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*. Yogyakarta :UII Press. hlm. 34.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 35.

Mahkamah agung sebagai Pengadilan Negara tertinggi, yang memberikan Putusan Kasasi, Kekuasaan Mahkamah Agung meliputi. Peradilan kasasi, Peradilan tingkat pertama dan terakhir tentang sengketa wewenang mengadili, pengawasan dan penasehat hukum bagi pemerintah.⁸¹

Tugas dan wewenang dari Mahkamah Agung :⁸²

1. Mengadili pada tingkat Kasasi.
2. Menguji peraturan Perundang-Undangan dibawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang.
3. Memberikan pertimbangan hukum kepada Presiden dalam hal permohonan grasi dan rehabilitasi.
4. Mengajukan tiga orang anggota Hakim Konstitusi.

Tugas Pengadilan Kasasi adalah menguji (meneliti) Putusan Pengadilan bawahan tentang sudah tepat atau tidaknya penerapan hukum yang dilakukan terhadap kasus yang duduk perkaranya telah ditetapkan oleh Pengadilan-Pengadilan bawahan tersebut. Menurut Wirjono Prodjodikor mengatakan bahwa Kasasi adalah tindakan Mahkamah Agung untuk menegakkan dan membetulkan hukum. Jika hukum ditentang oleh Putusan-Putusan Hakim pada tingkat tertinggi.⁸³

Dasar hukum lembaga negara Mahkamah Agung antara lain : Pasal 24 ayat (2) UUD RI 1945, Pasal 24A ayat (1) UUD RI 1945, dan Pasal 24C ayat (3) UUD RI 1945. Menurut UUD 1945, pasal 24A angka (1) Undang-Undang

143. ⁸¹ K. Wantjik Saleh. 1977. *Kehakiman dan Peradilan*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm.

⁸² *Ibid.*, hlm. 144.

⁸³ *Ibid.*, hlm. 145.

Dasar 1945 dikatakan bahwa Mahkamah Agung Berwenang mengadili pada tingkat Kasasi, menguji Peraturan Perundang-Undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-Undang.⁸⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, kekuasaan dan kewenangan Mahkamah Agung adalah Memeriksa dan memutus Permohonan kasasi, sengketa tentang kewenangan mengadili, dan Permohonan peninjauan kembali Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap memberikan pertimbangan dalam bidang hukum, baik diminta maupun tidak, kepada lembaga tinggi negara; Memberikan nasehat hukum kepada Presiden selaku kepala negara untuk pemberian dan penolakan grasi; Menguji secara materiil hanya terhadap Peraturan Perundang-Undangan di bawah Undang-Undang; dan melaksanakan tugas dan kewenangan lain berdasarkan Undang-Undang.⁸⁵

F. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 146.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 147.

hukum yang lain. Pada intinya penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian Normatif ditunjukkan untuk menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis terkait dengan asas-asas, doktrin-doktrin dan norma hukum yang berkaitan analisis pembatalan akta notaris menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001.⁸⁶

2. Sifat Penelitian

Penelitian dilakukan dengan penelitian Konten Analisis. Konten analisis didefinisikan sebagai suatu teknik penelitian ilmiah yang ditujukan untuk mengetahui gambaran karakteristik isi dan menarik inferensi dari isi.

Tujuan dari penelitian Konten Analisis untuk melihat gambaran suatu pesan. Analisis isi juga dapat digunakan untuk menarik kesimpulan penyebab dari suatu pesan. Dalam analisis isi yang menjadi fokus disini tidak deskripsi dari pesan, tetapi menjawab pertanyaan mengapa pesan (isi) muncul dalam bentuk tertentu. Suatu Penelitian konten Analisis, dimaksudkan untuk memberikan menggambarkan pesan yang terkandung didalam Putusan Mahkamah agung dari sumber yang sama yaitu menggunakan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang KUHPerdara tetapi dalam waktu yang berbeda digunakan untuk menarik kesimpulan untuk menjawab

⁸⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group. hlm. 35.

hal-hal apa saja yang menjadi masalah penelitian dan ingin dijawab lewat analisis isi tersebut.⁸⁷

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut :⁸⁸

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas Peraturan Perundangan-Undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan diatas, dilakukan untuk mendapatkan dekripsi analisis peraturan hukum yang mengatur mengenai tentang kewenangan Notaris untuk membuat akta Otentik dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.⁸⁹

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami pandangan-pandangan dan doktrin yang ada hubungannya dengan pembatalan akta Notaris. pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum relevan dengan kewenangan

⁸⁷<https://www.kajianpustaka.com/2016/10/sejarah-tujuan-dan-tahapan-analisis-isi.html> diakses pada hari minggu pukul 11.00 tanggal 11 Agustus 2020.

⁸⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 136.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 97.

Notaris membuat akta otentik Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan kewenangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001 dalam membatalkan akta Notaris. Pemahaman, pandangan dan doktrin-doktrin merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum terhadap kewenangan Notaris membuat akta otentik dan unsur-unsur apa yang dapat membatalkan akta otentik menurut KUHPerdara.⁹⁰

c. Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophy Approach*)

Pendekatan filsafat hukum digunakan untuk mengkaji nilai-nilai dan asas-asas hukum yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengenai kewenangan Notaris membuat akta otentik dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 mengenai kewenangan Mahkamah Agung dalam membatalkan akta Notaris. Pendekatan filsafat akan mengupas isu hukum (*Legal Issue*) dalam penelitian normatif dan mengupas secara mendalam.

Pendekatan filsafat dalam penelitian ini berguna untuk mengkaji, menjelaskan nilai-nilai dan asas-asas hukum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Putusan Mahkamah Agung. Karena asas hukum ini penting dalam suatu aturan hukum sehingga menjadi pedoman bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya

⁹⁰ Muhammad Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 177-178.

membuat akta dan pedoman bagi Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Kasasi dalam memeriksa dan memutuskan pada tingkat pertama dan terakhir.⁹¹

d. Pendekatan Kasus (*Case Study Approach*)

Pendekatan Studi kasus adalah suatu metode untuk memahami individu yang dilakukan secara integrative dan komprehensif agar diperoleh pemahaman yang mendalam tentang individu tersebut beserta masalah yang dihadapi dengan tujuan masalahnya dapat terselesaikan dan memperoleh perkembangan diri yang baik. Pendekatan studi kasus memusatkan diri secara intensif pada suatu objek tertentu yang mempelajarinya sebagai suatu kasus. Pendekatan kasus ini untuk mengetahui kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam membuat akta otentik dan unsur-unsur yang dapat membatalkan suatu akta Notaris. Dengan adanya Analisis Pembatalan Akta Notaris Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001 dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan bagi pihak yang bersengketa.⁹²

e. Pendekatan Putusan Hakim

Pendekatan Keputusan Hakim ini merupakan penggarapan hukum yang dilakukan dengan telaah Undang-Undang, *Jurisprudence* maupun *literature* hukum asing. Pendekatan Keputusan Hakim ini lebih

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 139.

⁹² *Ibid.*, hlm. 141.

menekankan pada kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa dengan adanya pembatalan akta Notaris yang dilakukan oleh Mahkamah Agung berdasarkan unsur-unsur dalam KUHPerdota yang tidak sesuai. Serta menerapkan secara serampangan hukum tersebut demi kepastian hukum dapat berhadapan dengan rasa keadilan baik bagi pencari keadilan.⁹³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

1. Bahan Penelitian Kepustakaan

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan: Studi pustaka (*library research*), yaitu pengumpulan data dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.⁹⁴ Bahan hukum tersebut dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan, yaitu :⁹⁵

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-undang Nomor 30 tahun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.⁹⁶

⁹³ *Ibid.*, hlm. 142.

⁹⁴ M. Nazir, 2005. *Metodelogi Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia. hlm. 111.

⁹⁵ *Ibid.*, hlm. 82.

⁹⁶ Lembar Negara Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- c. Undang-Undang No 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
- f. Perundang-Undangan lain yang terkait.
- g. Yurisprudensi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer, seperti literatur, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian ataupun pendapat ahli hukum, Jurnal Ilmiah, Internet dan lainnya yang berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian ini yaitu Pembatalan Akta Notaris Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001.⁹⁷

3) Bahan Hukum Tersier (*Tertiary Law material*)

Bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, majalah, sepanjang membuat informasi yang relevan yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini mengenai Analisis Pembatalan Akta Notaris Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001.⁹⁸

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Selanjutnya bahan-bahan hukum yang diperoleh tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi atau mengelompokkan bahan-bahan hukum melalui proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan,

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 83.

⁹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press. . hlm. 14-15.

menata dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut.

Teknik pengolahan bahan hukum penelitian dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hocke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematiskan bahan-bahan hukum yang dikakukan dalam tiga tataran yaitu :⁹⁹

1. Tataran Teknis

Tataran Teknis, yaitu menghimpun menata dan memaparkan peraturan hukum berdasar hirarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum yang koheren.

Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh pemahaman yang tepat dalam menganalisa dan mengetahui sejauh mana Akta Notaris dapat dibatalkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis bahan-bahan hukum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta Undang-Undang yang ada hubungannya dengan pembatalan Akta Notaris yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan dengan cara analisis dan penafsiran dengan

⁹⁹ Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju selanjutnya menurut Mark Van Hoecke Tataran Sistematisasi Eksternal, yaitu menyistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya kedalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru. hlm. 39.

cara lain selain apa yang telah ditentukan pengertiannya didalam Undang-Undang itu sendiri. Analisis dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu :¹⁰⁰

- a. Penafsiran Autentik, penafsiran yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang.
- b. Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu Pasal dengan Pasal yang lain dalam suatu Undang-Undang.
- c. Penafsiran Sosiologis, yaitu penafsiran dengan mencari maksud atau tujuan dari Undang-Undang.
- d. Penafsiran Teleologis, yaitu penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang itu, mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi Undang-Undang itu tetap.
- e. Penafsiran Fungsional, yaitu inteprestasi bebas yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pembatalan Akta Notaris Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641/KPDT/2001 maka teknik penarikan kesimpulan terhadap isu hukum

¹⁰⁰ J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto. 1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung. hlm. 11-12.

(*Legal Issue*) dalam penelitian ini menggunakan logika Berfikir deduktif, yaitu penalaran (hukum) yang berlaku umum pada kasus individual dan konkrit (persoalan hukum factual yang konkrit) yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkritisasi (hukum), nilai-nilai hukum, asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dikonkritasi (dijabarkan) dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkrit yang dihadapi.¹⁰¹

¹⁰¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 14-15.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adjie, Habib. 2001. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Budiono, Herlien. 2001. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan Dibidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- HR, Ridwan. 2013. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Indroharto, 1994. *Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- 2011. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Moeljatno. 2016. *Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP)*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Nazir, M. 2005. *Metodelogi Penelitian*. Hlm. 111. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Notodisoerjo, Raden Soegondo. 1982. *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Panggabean, Henry P. 2001. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk pembatalan perjanjian Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*. Yogyakarta: Liberty
- Saleh, Wantijk. 1997. *Kehakiman dan Peradilan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Salim, H. 2006. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sidharta, Bernard Arief. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

Simonangkir, J.C.T dan Woerjono Sastropranoto. 1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.

Soekanto, Soerjono. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.

Wijaya, Gunawan dan Kartini. 2006. *Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

B. Jurnal

Tri Yanty Sukanty Arkiang, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Yustisia Jurnal Hukum, Vol 2 No 2. Tahun 2017.

Rahmad Hendra, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*, Jurnal Ilmu Hukum. Tahun 2018.

Syukron Salam, *Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa*, Jurnal Untirta, Vol. 1 No.Issn. 2655-7169, Tahun 2018

Bachrudin, *Jabatan Notaris di Indonesia Dalam Jerat Liberalisasi*. Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol II No. 2, Tahun 2015

- Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Ressasance, Vol. 2, Januari 2017.
- Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Adil Jurnal Hukum, Vol 7 No.1, Desember 2019.
- Erick Yesak, *Daya Kekuatan Mengikat Putusan Pasca Keluarnya Peraturan Mahkamah Agung Ri No. 2 Tahun 2003 Jo Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. Jurnal Administratum. Vol 4 No. 3, Agustus 2018.
- M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Jurnal Suhuf, Vol. 26, No. 1, Mei 2014.
- Astuti Maryulaini, *Pelaksanaan Hak Waris Adat Anak Perempuan Pada Masyarakat Marga Lama Rambang Kapak Tentang Kota Prabumulih Didalam Hukum Waris Islam*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotarian, Vol. 4, No. 1 Mei 2015.
- Rani Yusita, *Analisis Hukum Tentang Wewenang Notaris Dalam Ikrar Wakaf*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan , Vol. 4 November 2018.
- Arivan Amir, *Kewenangan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf (F) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No.1 mei 2016.

B. Undang- Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan
atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung