

PERUBAHAN KUALITAS AKTA NOTARIS MENJADI AKTA DIBAWAH TANGAN ATAU MENJADI BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Inri Januar¹, Poltak Siringoringo², Paltiada Saragi³

¹ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia. inri.januar@uki.ac.id

² Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia. poltak.siringoringo@uki.ac.id

³ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia. paltiada.saragih@uki.ac.id

Abstract: Based on article 15 paragraph 1 of the Law on the Position of Notaries, article 1313 of the Civil Code and article 1320 of the Civil Code and also the principle of freedom of contract, a notarial deed can also be called an agreement with perfect evidentiary power. The legal consequences that arise if there is a violation in the formation of a notarial deed can be seen from two sides. Firstly, the legal consequences are seen in terms of the formal and material requirements of a notarial deed based on Law on the Position of Notaries Number 2 of 2014 concerning amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notaries. Of all the legal consequences listed in the UUJN, it only reduces the quality of an authentic notarial deed, turning it into a deed that has the power of proof as a private deed. Second, look at the conditions required in Article 1320 of the Civil Code. If the category of subjective requirements is not fulfilled, the result can be cancelled, which means that the cancellation must be requested before a judge. The category of objective requirements means that if they are not met, the legal consequences will make the agreement null and void. In this way, a notarial deed as an authentic deed can turn into a private deed and can also become null and void. The methodology used is normative with a statutory approach and a conceptual approach. The purpose of this writing is to determine the legal consequences of notarial deeds that are not made in accordance with legal provisions.

Keywords: *notarial deed; contract.*

How to Site: Inri Januar, Poltak Siringoringo, Paltiada Saragi. Perubahan Kualitas Akta Notaris Menjadi Akta Dibawah Tangan Atau Menjadi Batal Demi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Honeste Vivere*, 34 (1), pp 81-91. DOI. 10.55809/hv.v34i1.303

Pendahuluan

Sejak lahir secara sadar ataupun tidak manusia sesungguhnya telah belajar dan berkenalan dengan hubungan-hubungan sosial, yaitu hubungan antar manusia dalam masyarakat. Hubungan paling awal adalah antara anak dengan orang tua¹. Kemudian pergaulan berkembang antara manusia dalam berbagai masyarakat. Perkembangan pergaulan ini menghendaki alat bukti sebagai patokan dalam melaksanakan hak dan kewajiban dan bila terjadi sengketa khususnya dalam hukum perdata. Tulisan atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan

¹ Abdul Syani, Sosiologi dan Perubahan Masyarakat, Pustaka Jaya, Lampung, 1995, hlm 12.

dipergunakan sebagai pembuktian². Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum didalam masyarakat³, ini dipertegas dalam konsideran menimbang huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Dalam hukum perdata hubungan diantara subjek hukum dapat dituangkan dalam perjanjian atau kontrak. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tidak memaksakan suatu perjanjian itu untuk dibuat secara tertulis tetapi ada peraturan-peraturan diluar KUHPperdata yang memaksa agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis atau dengan formalitas tertentu, dikenal dengan perjanjian formal. Saat ini masyarakat bukan saja membuat perjanjian secara tertulis tetapi juga kecenderungan membuat perjanjian itu menjadi akta otentik dengan melibatkan notaris atau dikenal dengan akta notaris. Dalam bentuk ata notaris pihak didalam pembuatan akta itu menjadi tiga, kreditor, debitor dan notaris. Notaris tidak ikut dalam pelaksanaan atau pemenuhan akta, dia hanya terbatas dalam pembuatan akta.

Akta otentik berperan signifikan dalam kehidupan bermasyarakat, terutama untuk meningkatkan laju perekonomian dan kesadaran hukum secara umum. Selaku pejabat yang berwenang dalam membuat alat pembuktian, berbagai kepentingan dapat dituangkan di dalam akta asalkan sesuai dengan ketentuan hukum. Kepentingan yang dituangkan dalam akta otentik tersebut dapat dibedakan menjadi kepentingan pribadi dan kepentingan suatu usaha. Contoh kepentingan yang dinyatakan dalam akta otentik adalah akta pendirian Perseroan Terbatas, Firma, Perkumpulan Perdata, dan lain-lainnya⁴.

Pasal 15 ayat 1 UUJN menyatakan Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dari ketentuan ini maka perbedaan antara perjanjian yang dibuat otentik dengan akta yang dibuat dibawah tangan terletak pada kekuatan pembuktiannya.

Begitu pentingnya peran notaris sehingga membuat akta notaris menjadi akta otentik yang menurut pasal 165 HIR memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dengan catatan tidak menghilangkan hak orang untuk dapat membuktikan sebaliknya. Dalam perbuatannya seorang notaris harus membuat akta otentik berdasarkan ketentuan yang ada. Demikian yang dikatakan sudikno, otentik atau tidaknya suatu akta tidaklah cukup

² Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty, Yogyakarta, hlm 151.

³ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, **Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia**, Jakarta, 2006, hlm. 61.

⁴ Notodisoerjo, R, Soegondo. **Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)**. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), hlm 9.

apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja tetapi juga harus dibuat berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang⁵. Ketentuan-ketentuan tersebut diatur dalam UUN yang bersifat kewajiban dan apa yang diatur didalam bentuk dan sifat akta. Akta otentik menetapkan secara pasti mengenai hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan dapat dijadikan alat pencegahan terjadinya sengketa⁶. Terdapat tiga aspek penting ketika pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan nilai pembuktian, yakni⁷:

a. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah didefinisikan sebagai suatu akta otentik dapat membuktikan keabsahan dari perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik tersebut secara otomatis dengan eksistensi akta otentik itu sendiri. Ditinjau dari tahap pembuatannya, akta otentik akan tetap dianggap sebagai akta yang otentik kecuali apabila terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.

b. Formil (*formele bewijskracht*)

Akta otentik mampu memberikan kepastian hukum mengenai perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta otentik. Akta otentik mampu menunjukkan secara tegas dan pasti mengenai kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris agar dapat dibuktikan secara formil.

c. Materiil (*materiele bewijskracht*)

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta otentik wajib dianggap sebagai akta otentik yang absah dan memiliki kekuatan mutlak sampai dengan ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Untuk mencapai putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pembuktian guna menunjukkan kesalahan dari akta tersebut.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan akta autentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta dibuatnya. Dari pengertian pasal 1868 KUHPerdata maka sebuah akta mempunyai dua syarat yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai akta otentik. Syarat pertama akta itu dibuat sesuai dengan apa yang ditentukan UU. Ditentukan UU memberikan penekanan bila akta otentik berbentuk baku atau setidaknya mempunyai syarat minimum. Secara materiil para pihak masih dapat menggunakan kebebasannya untuk menuangkan apa yang diinginkan dalam akta otentik, tetapi secara formil untuk bentuknya telah ditentukan dengan pengertian boleh ditambah tetapi tidak bisa dikurangi. Syarat yang kedua akta dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa. Termasuk dalam pegawai umum yang berkuasa adalah notaris

⁵ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hlm 157.

⁶ Dharmayanti, Diana, Razan, Rr Asfarina Izazi, dan Fadilah Nahdlotul. "Degradasi Akta Otentik yang Tidak dilakukan Penandatanganan Para Pihak Secara Bersama", Perspektif Hukum, Vol. 19 No. 2 (2019) : 269

⁷ Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm 26.

sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 1 UUJN. Berdasarkan kedua syarat tersebut maka akta notaris menjadi akta otentik berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 7 UUJN.

Bagaimana akibatnya bila pasal-pasal yang mengatur mengenai pembuatan akta notaris dilanggar. Pertanyaan ini terjawab di pasal 84 UUJN nomor 30 tahun 2004 dimana ada sembilan pasal (belum ditambah pasal 41 yang merujuk kepada pasal 38, 39 dan 40) yang mengakibatkan suatu akta notaris yang otentik dapat berubah menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum. Lebih lanjut pasal 84 tidak menjelaskan pasal mana bila dilanggar akan mengakibatkan akta notaris menjadi akta di bawah tangan dan pasal mana yang mengakibatkan akta notaris menjadi batal demi hukum. Hal ini membuat keaburan dalam pasal 84 UUJN dan juga menimbulkan pertentangan antara pasal 84 UUJN dengan pasal 41, 44, 48, 49, 50, 51 dan 52 UUJN.

Dalam UUJN yang baru nomor 2 tahun 2014 akibat hukum dari setiap pasal yang disebutkan berubah menjadi hanya akta dibawah tangan. Beberapa ketentuan yang diubah terkait dengan penyesuaian berupa pernyataan bahwa akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan⁸. Akibat hukum yang akan timbul bila akta notaris dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan UUJN adalah penurunan kualitas atau degradasi menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan. Apakah akibat hukum ini sudah tepat mengingat didalam perjanjian akibat hukum bila tidak dipenuhinya syarat subyektif dan syarat objektif menjadikan perjanjian batal demi hukum. Apakah ketentuan yang disebutkan dalam UUJN yang memiliki akibat hukum akta menjadi dibawah tangan bisa dikategorikan pertentangan terhadap syarat subjektif ataupun syarat objektif.

Berdasarkan latar belakang maka rumusan masalah adalah, pertama apakah akta notaris merupakan perjanjian. Kemudian rumusan masalah yang kedua adalah apakah akibat hukumnya bila akta notaris yang isinya merupakan perjanjian dilanggar.

Metode penelitian yang digunakan adalah normatif. Norma yang menjadi objek penelitian ada dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang tentang bendera, bahasa dan Lambang Negara Serta Lagu Kebangsaan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep.

Pembahasan

Akta Notaris Dapat Disebut Perjanjian

Perjanjian menurut pengertiannya dalam pasal 1313 KUHPPerdata adalah suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Para sarjana hukum berpendapat bila definisi dalam pasal 1313 KUHPPerdata tidak lengkap dan terlalu luas. Ketidaklengkapan karena dalam rumusan hanya mengenai perjanjian sepihak. Terlalu luas karena bisa saja

⁸ Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

mengenai janji kawin⁹. Kemudian syarat agar sesuatu dapat disebutkan sebagai perjanjian bila memenuhi pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Akta notaris merupakan akta otentik¹⁰. Syarat dalam pembuatan perjanjian berbeda dengan syarat pembuatan akta notaris yang otentik berdasarkan UUJN. M Yahya Harahap mengatakan seorang notaris harus membuat akta harus sesuai dengan ketentuan formil dan juga harus sesuai dengan ketentuan materil yang termuat dalam undang-undang sebagai pengaturan proses pembuatan akta yaitu¹¹:

1. Syarat Formil :
 - a. Pasal 38 UUJN, menentukan ketentuan-ketentuan format yang dibuat sesuai dengan format yang sudah ditentukan yang terdiri atas awal akta, badan akta dan akhir akta.
 - b. Pasal 39 UUJN, para pihak yang berpentingan harus cakap melakukan perbuatan hukum dan paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah serta harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris.
 - c. Pasal 40 UUJN, tentang akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang akan dibacakan oleh notaris harus dihadiri saksi-saksi paling sedikit 2 (dua) orang, paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dan seorang saksi harus orang lain yang tidak mempunyai hubungan darah ataupun perkawinan dengan para pihak atau dengan notaris.
2. Syarat Materil:
 - a. Memuat keterangan perbuatan hukum.
 - b. Memuat semua keterangan baik atas kesepakatan dan keinginan para pihak yang berkepentingan.
 - c. Pembuatan akta dibuat dimaksud sebagai alat bukti untuk kepentingan para pihak.

Selain ketentuan diatas terdapat pula beberapa pasal yang harus dipenuhi karena dalam pasal-pasal ini meletakkan akibat hukum bila tidak dipenuhi. Pasal-pasalnya adalah pasal 16 ayat (1) huruf m, 16 ayat (7), 41, 44, 48, 49, 50, 51 dan 52.

Dengan syarat-syarat yang telah disebutkan baik dalam pembentukan perjanjian ataupun akta notaris ternyata seluruh syarat yang dikehendaki dalam pasal 1320 KUHPerdara terdapat dalam akta notaris, seperti berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
Mengenai kesepakatan dapat dilihat dalam pasal 44 UUJN mengenai tandatangan yang harus dilakukan setelah akta dibacakan. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai

⁹ Mariam Darus Badruzaman, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni Bandung, 2011, hlm 89.

¹⁰ Pasal 1 Angka 7 UUJN.

¹¹ M.Yahya Harahap, Hukum acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 649-655.

- pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*)¹². Dalam akta penentuan kata sepakat terletak pada tandatangan para pihak.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
Syarat ini di atur dalam pasal 39 UUJN yang menyatakan usia untuk dapat melakukan perbuatan hukum adalah 18 tahun atau telah menikah. Walaupun masih terjadi tidak seragaman dalam menyebutkan usia dewasa tetapi pada umumnya usia dewasa mengacu kepada 18 tahun atau sebelum 18 tahun tetapi sudah menikah.
 3. Hal tertentu
Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh para pihak sehingga membuat suatu perjanjian tercermin dalam syarat ini. Dalam UUJN syarat ini dapat dilihat dalam pasal 38 ayat (3) huruf c yang berisi mengenai kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.
 4. Suatu sebab yang halal
Pengertian sebab (*oorzaak, causa*) menurut yurisprudensi ditafsirkan dengan isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa atau sebab, dalam praktek merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim atau dibawah hukum dalam arti luas karena menurut pasal 1337 KUHPerdara tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum¹³. Syarat ini dapat dilihat misalnya dalam pasal 43 ayat 1 UUJN yang menyatakan akta wajib dibuat dalam bahasa Indonesia. Pasal ini merupakan keselarasan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang bendera, bahasa dan Lambang Negara Serta Lagu Kebangsaan yang mengharuskan perjanjian dibuat dalam bahasa Indonesia. Bila ketentuan mengenai penggunaan bahasa Indonesia dilanggar akibatnya adalah perjanjian batal demi hukum.

Terdapat perbedaan pertanggungjawaban antara notaris dengan para pihak dalam akta. Apabila kesalahan yang timbul bukan dari prosedur pembuatan akta dari notaris melainkan dari isi akta yang dibuat oleh para pihak yang menghadap atau wanprestasinya salah satu pihak dalam perjanjian sehingga salah satu pihak ataupun pihak ketiga merasa dirugikan atas keluarnya akta tersebut, maka notaris tidak bisa dituntut karena notaris tidak bertanggung jawab dari materi akta tersebut¹⁴. Tetapi bila dalam pelaksanaannya terjadi wanprestasi atau keterangan para pihak ada yang tidak benar maka pertanggungjawaban berada di para pihak tanpa melibatkan notaris. Sesuai dengan asas personalitas dalam perjanjian maka tentu perjanjian yang dibuat hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pihak disini adalah pihak yang ingin kehendaknya dituangkan dan dilakukan oleh lawan janjinya. Karenanya notaris bukan merupakan pihak yang harus tunduk untuk melaksanakan isi dari akta.

Persyaratan antara sah tidaknya suatu perjanjian dengan sah tidaknya suatu akta notaris memiliki persamaan. Akta notaris memiliki kekhususan dalam persyaratannya, ini

¹² Mariam Darus Badruzaman, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni Bandung, 2011, hlm 98.

¹³ Ibid.

¹⁴ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 122

dilakukan guna memberikan akta tersebut menjadi otentik. Pasal 15 ayat 1 UUJN tegas menyatakan bahwa akta notaris isinya antara lain adalah perjanjian.

Akibat Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat

Akibat terhadap cacatnya suatu akta otentik yang dibuat diatur dalam pasal 1869 KUHPerdata yang menyatakan suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Dalam pasal ini penurunan kualitas dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan terjadi karena akta dibuat karena tidak memenuhi kualifikasi baik dari pejabat pembuatnya ataupun syarat-syarat yang ditentukan selayaknya sebuah akta otentik. Pasal ini sangat jelas telah menerangkan mengapa akta tersebut hanya menjadi akta dibawah tangan bukan batal demi hukum, karena akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Tandatangan adalah bentuk riil dari kata sepakat. Sesuai dengan asas konsensualisme, pada saat para pihak menandatangani akta maka sejak saat itu akta mempunyai daya ikat sebagai suatu perjanjian. Sudikno mengatakan surat dibedakan menjadi dua yaitu akta dan bukan akta. Akta adalah surat yang ditandatangani dan bukan akta adalah surat yang tidak perlu ditandatangani. Fungsi dari tanda tangan adalah untuk memberi ciri atau mengindividualisir¹⁵.

Bahwa dari sisi kuantitas terjadi penambahan pasal-pasal dari UU nomor 30 tahun 2004 ke UU nomor 2 tahun 2014 yang apabila dilanggar akan menimbulkan akibat. Bersamaan dengan itu terjadi penurunan kualitas atas pasal-pasal bila dilihat dari sanksi-sanksi yang diberikan. Perubahan kuantitas terjadi karena adanya penambahan pasal, untuk kualitas terjadi penurunan akibat hukum. Dalam UJN yang lama masih ada porsi akta notaris menjadi batal demi hukum tetapi dalam UJN yang baru akibat hukum atas pelanggaran pembuatan akta notaris semuanya menjadi di bawah tangan.

Ada dua akibat yang terjadi apabila akta notaris tidak memenuhi syarat dalam pembuatan akta sebagaimana tertuang dalam pasal 84 UJN. Akibatnya yaitu akta otentik berubah menjadi akta di bawah tangan atau akibat lainnya adalah akta notaris menjadi batal demi hukum. Penggunaan kata batal demi hukum dalam UJN menurut penulis tidak hanya sebatas mengenai pengertian batal demi hukum sebagaimana bila melanggar syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPerdata tetapi pemaknaan kata batal demi hukum juga seharusnya mencakup pengertian perjanjian dapat dibatalkan bila melanggar pasal 1320 KUHPerdata. Pendapat yang berbeda dituliskan oleh Idris Aly Fahmi dalam tulisannya yang menyatakan bila kata batal demi hukum itu hanya bisa digunakan bila terjadi pelanggaran syarat objektif saja¹⁶.

Untuk menentukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat dilihat dan ditentukan dari isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang

¹⁵ M. Yahya Harahap, Op, Cit, hlm. 649-655.

¹⁶ Idris Aly Fahmi, **Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**, Arena Hukum Volume 6, Nomor 2, Agustus 2013.

menegaskan secara langsung jika Notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar menurut Pasal 84 UUJN termasuk ke dalam akta yang batal demi hukum¹⁷. Dalam UUJN nomor 2 tahun 2014 pasal 84 tidak diruubah akan tetapi pasal-pasal dalam UUJN berdiri sendiri dalam memberikan akibat atas pelanggaran dalam dibuatnya akta otentik.

Dalam hal akta otentik berubah menjadi akta yang memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan membuat perjanjian tetap ada, tetapi apabila perjanjiannya dinyatakan batal demi hukum maka akta akan menjadi tidak ada. Dalam praktek banyak sekali akta notaris sebagai akta otentik yang dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan yang dibuat menimbulkan efek baik terhadap akta notarisnya ataupun terhadap perjanjiannya. Tanggung jawab notaris cakupannya luas, tidak hanya meliputi pada tahap pembuatan akta autentik, melainkan hingga terciptanya suatu akta otentik. Suatu akta otentik yang bermasalah pada keabsahannya merupakan tanggung jawab dari notaris yang membuat akta tersebut. Notaris dapat dituntut guna melakukan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta autentik yang dibuat oleh notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan (terdegradasi) atau batal. Hal tersebut berdasarkan adanya¹⁸:

1. Hubungan hukum antara notaris dengan para penghadap berupa perikatan yang lahir karena adanya perbuatan melawan hukum. Unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, terdapat kerugian, terdapat hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian dan adanya kesalahan. Unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris adalah apabila dalam pembuatan akta melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditegaskan dalam UU JN khususnya Pasal 84. Pembuatan akta yang dilakukan oleh notaris tersebut menyebabkan kerugian bagi para pihak dan/atau pihak terkait; 2.
2. Tidak cermat, tidak teliti, dan tidak tepat dalam : a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN; b. Penerapan ketentuan hukum mengenai perbuatan hukum yang ditetapkan di dalam akta otentik bagi para penghadap, yang tidak dilandaskan sesuai dengan kecakapan menguasai keilmuan bidang notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Batalnya suatu perjanjian dapat terjadi karena pelanggaran syarat subjektif, pelanggaran syarat objektif, wanprestasi, keadaan memaksa dan pihak ketiga. Menurut penulis pelanggaran syarat subjektif dan objektif memungkinkan terjadi dalam hal perjanjian dibuat dalam akta notaris. Sebagaimana telah diuraikan bahwa dalam pembentukan akta

¹⁷ Habib Adjie, **Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris**, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 66

¹⁸ Romauli, Sibuea Mia Augina, Sulistyarini, Rachmi, dan Susilo Hariyanto. Tanggung Jawab Perdata Notaris atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Cacat Komparasi dikutip dari Pertiwi Rouli Anita Velentina Dampak Degradasi Akta Terhadap Kedudukan Notaris Jurnal Kertha Semaya, Vol. 11 No.7 Tahun 2023, hlm.1585.

juga mencantumkan syarat subjektif dan objektif maka seharusnya akibat hukum dari akta yang dibuat tidak sesuai dengan syarat-syarat itu adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dengan demikian maka akta notaris yang isinya berbentuk perjanjian bila ada pelanggarannya dalam pembuatannya akan membawa akibat hukum akta menjadi di bawah tangan, dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

Kesimpulan

Akta notaris merupakan perjanjian yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Syarat-syarat dalam pembuatan perjanjian juga diadopsi dalam akta notaris karena memang akta notaris hanyalah tempat guna membuat suatu akta memiliki nilai otentik. Akta itu merupakan salah satu bukti dalam hukum acara perdata yang isinya dapat menjelaskan kehendak, atau dasar dari subjek hukum dalam melakukan tindakan hukum atau menjelaskan atas suatu peristiwa.

Menurut penulis akibat yang terjadi dengan dilakukannya pelanggaran terhadap apa yang disebutkan dalam UUNJN seharusnya memang terbagi antara akta yang menjadi akta dibawah tangan dan akta yang batal demi hukum. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai dua bentuk yaitu perjanjian dan perjanjian yang di notaril kan. Oleh karenanya akibat hukumnya dapat menjadi akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Hal ini tergantung atas pelanggaran apa yang terjadi dalam akta notaris.

Daftar Pustaka

Buku

- Abdul Syani, Sosiologi dan Perubahan Masyarakat, Pustaka Jaya, Lampung, 1995.
- Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni Bandung, 2011.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M.Yahya Harahap, Hukum acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).
- Notodisoerjo, R, Soegondo. Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan). (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993).
- Subekti, Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang bendera, bahasa dan Lambang Negara Serta Lagu Kebangsaan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Jurnal

Dharmayanti, Diana, Razan, Rr Asfarina Izazi, dan Fadilah Nahdlotul. (2019) "Degradasi Akta Otentik yang Tidak dilakukan Penandatanganan Para Pihak Secara Bersama", Perspektif Hukum, Vol. 19 No. 2.

Idris Aly Fahmi, Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Arena Hukum Volume 6, Nomor 2, Agustus 2013.

Melati Pertiwi Rouli Anita Velentina Dampak Degradasi Akta Terhadap Kedudukan Notaris Jurnal Kertha Semaya, Vol. 11 No.7 Tahun 2023