

ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC

PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licences/by/4.0/legalcode>

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Panggah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

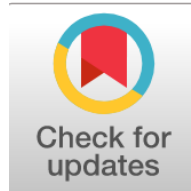
Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact ^(*)



Save this article to Mendeley



^(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Notarial Deed Cancellation and Legal Liability in Civil Disputes: Pembatalan Akta Notaris dan Tanggung Jawab Hukum dalam Sengketa Perdata

Fahira Safa Chairunnisa, fatimah@umsida.ac.id (*)

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Noor Fatimah Mediawati, fatimah@umsida.ac.id

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background Notarial deeds serve as authentic legal instruments with strong evidentiary value in civil law systems. **Specific Background** In practice, notarial deeds may be challenged and annulled by courts, raising questions regarding their legal validity and the responsibility of notaries. **Knowledge Gap** However, limited studies analyze the legal consequences of deed cancellation and the extent of notary liability based on judicial decisions. **Aims** This study aims to examine the legal status of canceled notarial deeds and analyze the responsibility of notaries in relation to such annulments. **Results** The findings indicate that a notarial deed may lose its authenticity and evidentiary strength when annulled by court decisions, and notaries may bear legal responsibility if procedural or substantive errors are proven. **Novelty** This study highlights the relationship between judicial annulment and the degradation of evidentiary value in notarial deeds within civil disputes. **Implications** The results suggest the importance of strict compliance with legal procedures and professional standards to prevent disputes and ensure legal certainty in notarial practice.

Keywords: Notarial Deed, Legal Liability, Civil Dispute, Authentic Evidence, Deed Cancellation

Key Findings Highlights

Court rulings may reduce evidentiary strength of authentic documents
Liability arises when procedural errors are identified
Legal certainty depends on compliance with formal requirements

Published date: 2026-03-03

I. Pendahuluan

Notaris biasa disebut dengan pejabat publik karena diangkat dan diberhentikan oleh negara, yaitu oleh pemerintah melalui kementerian yang membidangi notaris, khususnya Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris menjalankan fungsi resmi atas nama negara dan membuat surat-surat yang mengikat secara hukum, yang disebut akta, yang dianggap sebagai catatan resmi negara. Oleh karena itu, tanggung jawab utama seorang Notaris adalah menghasilkan akta-akta asli yang bermanfaat bagi masyarakat umum [1]. Dasar penunjukan Notaris sebagai pejabat umum adalah untuk menetapkan tingkat perlindungan dan jaminan guna mencapai kepastian hukum. Perlindungan hukum menjamin keamanan dan efektifitas kewenangan Notaris, serta keabsahan akta yang dibuatnya bagi para pihak yang bersangkutan. Selain itu, Notaris dipilih sebagai pejabat publik guna menjamin kepastian hukum, organisasi, dan perlindungan hukum bagi setiap orang yang memanfaatkan jasanya [2].

Notaris adalah suatu instansi yang membuat bukti-bukti tertulis yang mempunyai sifat otentik sebagai bagian dari perdagangannya. Makna utama profesi Notaris adalah berdasarkan undang-undang, Notaris diberi wewenang untuk memberikan bukti yang tidak dapat disangkal bahwa isi akta yang sah itu memang benar adanya [3]. Notaris memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dengan membuat dokumen-dokumen resmi yang diperlukan dalam berbagai kegiatan masyarakat, termasuk yang berkaitan dengan perekonomian, kemasyarakatan, dan politik. Dalam hal ini, tanggung jawab Notaris adalah memeriksa apakah akta aslinya telah diketahui dan diterima oleh semua pihak yang berkepentingan serta mempunyai keabsahan hukum. Akta adalah suatu dokumen tertulis yang sengaja dibuat sebagai bukti jika suatu peristiwa tertentu terjadi dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat [4].

Fungsi utama Notaris adalah menjamin kejelasan hukum, menegakkan ketertiban, dan memberikan perlindungan hukum dengan membuat akta-akta yang sah. Akta asli ini menjadi alat bukti yang meyakinkan di pengadilan dan, kecuali diperlihatkan sebaliknya, dianggap sebagai alat bukti yang tidak bercacat menurut Pasal 1870 KUH Perdata. Namun demikian, bilamana timbul suatu akta yang asli, apabila timbul perbedaan pendapat mengenai akta itu, maka dalam batas-batas hukum akta itu batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Ketika hakim mengambil keputusan, maka akta notaris menjadi batal, dan akibat yang timbul menjadi nyata. Jika pembatalan akta, baik yang dinyatakan tidak sah maupun yang dapat dibatalkan secara hukum, mengakibatkan kerugian finansial bagi pihak-pihak yang meminta bantuan Notaris dalam pembuatan akta dan menuntut hak-haknya, maka Notaris dapat diminta pertanggungjawaban atas akta tersebut. Penggantian kerugian yang diderita, dengan syarat kesalahan tersebut dilakukan oleh Notaris [5].

Batalnya akta Notaris karena penetapan pengadilan tidak semata-mata disebabkan oleh kesalahan atau kecerobohan Notaris dalam membuat akta. Meskipun demikian, pencabutan suatu akta Notaris dapat pula timbul karena kesalahan atau kecerobohan para pihak, yang selanjutnya dapat menimbulkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak. Bukan hal yang aneh jika seorang Notaris ditugaskan sebagai turut tergugat dalam suatu sengketa perdata sebagai langkah preventif. Hal ini disebabkan karena dalam akta-akta Notaris, khususnya Partij Acte yang menjadi alat bukti dalam suatu perkara perdata, Notaris tidak terlibat langsung bahkan secara hukum dilarang ikut serta dalam suatu perbuatan hukum, sebagaimana disebutkan secara tegas dalam akta Notaris itu sendiri. Fungsi Notaris hanya sebatas untuk mentransformasikan perbuatan hukum para pihak menjadi suatu akta tertulis dan selanjutnya mengesahkan akta tersebut. Penambahan Notaris sebagai turut tergugat adalah langkah untuk memaksa Notaris memberikan keterangan mengenai akta yang diajukan sebagai bukti dalam proses hukum.

Dalam mengajukan gugatan mengenai ketidakabsahan akta Notaris, ketidakabsahannya perlu dibuktikan berdasarkan faktor eksternal, formil, maupun materil. Apabila tidak ada bukti-bukti yang menguatkan, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang terlibat. Jika suatu akta dapat dibuktikan kebenarannya di pengadilan, maka terdapat aspek tertentu yang dapat menyebabkan akta menjadi cacat, sehingga akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Sesuai Pasal 1870 KUHPerdata, suatu akta yang sah dan mengikat secara hukum mengharuskan hakim menerima akta itu sebagai bukti yang kuat [6].

Hakim *ex officio* tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan suatu akta Notaris/PPAT, kecuali jika diminta secara khusus untuk membatalkannya, karena hakim hanya sebatas mengambil keputusan berdasarkan permintaan yang diajukan. Apabila yang bersangkutan meminta pembatalan, maka hakim berwenang membatalkan akta yang sah itu, asalkan ada bukti yang bertentangan. Pengambilan keputusan pengadilan bergantung pada keadaan akta notaris yang diajukan sebagai alat bukti. Perlu diketahui bahwa tidak semua akta Notaris yang dianggap tidak benar oleh hakim dengan sendirinya dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam beberapa kasus, hakim hanya dapat menentukan bahwa akta notaris tersebut tidak sah secara hukum. Terkait dengan pembatalan isi akta, perlu dipahami bahwa tugas Notaris/PPAT semata-mata mencatat keterangan yang diberikan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Mereka tidak diwajibkan untuk memverifikasi keakuratan faktual isi akta tersebut [7].

Sebagai contoh permasalahan pada Gugatan Perdata No. 13/Pdt.G/2022/PN Bgr terkait pembatalan akta dilayangkan oleh Penggugat terhadap Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea (Tergugat I) di Pengadilan Negeri Bogor. Pengadilan Negeri Bogor melalui Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Penggugat diminta untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.283.000,- (Dua Juta Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah). Berdasarkan uraian posita gugatan Penggugat, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pertama, Tergugat I melanggar Asas Verleiden dengan tidak membacakan isi atau materi dari Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 01, tertanggal 01 Mei 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta, yang bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kedua, Tergugat I

tidak memberikan salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 01, tertanggal 01 Mei 2012, kepada Penggugat hingga gugatan diajukan, padahal hal tersebut merupakan hak Penggugat, sehingga tindakan ini melanggar Pasal 54 ayat (1) UUJN. Ketiga, Tergugat I melanggar netralitas seorang notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Pelanggaran-pelanggaran tersebut menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, yang berdampak pada pembatalan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 01, tertanggal 01 Mei 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta. Namun, terdapat pertentangan dalam pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim, alasan utama penolakan gugatan adalah para pihak mengakui adanya perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 01, yang merupakan akta otentik. Akta tersebut sah secara hukum karena ditandatangani dengan sadar dan sukarela oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh saksi-saksi yang sah. Meskipun perbuatan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I) dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sanksi atau akibat hukum yang diambil adalah pembatalan terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 01, tertanggal 01 Mei 2012 [8].

Berdasarkan penjelasan di atas, terlihat bahwa pentingnya kajian-kajian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang merupakan unsur krusial dalam penyusunan artikel ini. Referensi terhadap studi sebelumnya tidak hanya bertindak sebagai acuan, tetapi juga memiliki peran signifikan dalam membedakan penelitian ini dari penelitian sebelumnya. Pada penelitian pertama yang ditulis oleh Suhaimi, et.al. (2024), dengan judul "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)." Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi asas itikad baik adalah prinsip hukum yang wajib dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, termasuk dalam PPJB dan kuasa menjual. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan membebaskan para pihak untuk membuat perjanjian apapun selama tidak melanggar ketertiban hukum dan kesucilaan. Oleh karena itu, kedua belah pihak harus beritikad baik dalam perjanjian agar tidak merugikan satu sama lain. Dan perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik, jujur, dan kepatuhan terhadap aturan, terutama dalam jual beli tanah harus mendapatkan perlakuan dan perlindungan hukum yang adil. Maka perjanjian yang telah dibuat sesuai Pasal 1320 KUHPdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata [9].

Selanjutnya, penelitian kedua dari Marhaeni Ria Siombo & Nada Davinia Christalya (2022) dengan judul "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI)" Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pembatalan sepihak terhadap APJB oleh pemberi kuasa telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata dan definisi Perbuatan Melawan Hukum menurut Putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919. Karena pembatalan tersebut dianggap tidak sah, Akta Pengikatan Jual Beli tetap berlaku dan mengikat para pihak. Dengan demikian, perjanjian tetap berlaku dan pelaksanaan prestasi APJB harus dilanjutkan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. [10].

Penelitian ini berbeda dengan dua artikel sebelumnya yang mengkaji tentang penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum, kewenangan menjual, dan dugaan adanya perbuatan salah dalam sengketa pertanahan. Penelitian ini akan mengkaji perkara Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr, dimana penggugat berupaya membatalkan akta PPJB yang dibuat oleh Notaris Budiman Hutapea di hadapan Pengadilan Negeri Bogor. Penggugat menyatakan akta tersebut mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Dalam putusan No. 13/Pdt.G/2022/PN Bgr diakui oleh hakim bahwa notaris tidak membacakan akta dan tidak memberikan salinannya. Sehingga rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah apa akibat hukum terhadap akta PPJB Notaris Nomor: 01 tanggal 01 Mei 2012, jika notaris tidak membacakan dan memberikan salinan akta?

II. Metode

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan mengutamakan peraturan perundang-undangan sebagai sumber informasi utama. Dengan menggunakan metode penelitian ini, penulis mengumpulkan data yang akan dianalisis dalam penelitian. Selanjutnya, penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus putusan No. 13/Pdt.G/2022/PN Bgr.

III. Hasil dan Pembahasan

Sebagai akibat hukum dari putusan pengadilan terhadap notaris, tanggung jawab seseorang atas tindakannya merupakan kewajiban individu tersebut. Notaris diberikan amanah untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terkait. Namun, notaris tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak yang kalah dalam perkara ini dan tidak dapat dituntut atas biaya pembuatan akta yang telah disusunnya. Namun, Notaris dapat diminta pertanggungjawaban jika terbukti melakukan pelanggaran perbuatan melawan hukum, seperti adanya unsur pemaksaan dalam pembuatan akta, adanya pelanggaran terhadap syarat formil pembuatan akta atau tidak membacakan isi akta. Ketentuan ini sesuai dengan UUJN, khususnya pada Pasal 84, yang dapat mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan menjadi batal demi hukum. Jika terjadi perbuatan melawan hukum oleh Notaris dalam pembuatan akta, Notaris dapat diminta pertanggungjawaban secara perdata. Akibatnya bisa berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga jika akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum [11]. Sebaliknya, jika notaris telah membuat akta sesuai instruksi dari para pihak dan memenuhi semua syarat formil, maka notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas hal tersebut. Umumnya, jika seseorang melakukan tindakan yang melanggar hukum mereka bertanggung jawab secara hukum atas tindakan tersebut, atau seringkali disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam KUHPdata [12].

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika melakukan perbuatan melawan hukum. Istilah "melawan" mencakup sifat aktif dan pasif. Sifat aktif terlihat jika seseorang dengan sengaja melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian pada orang lain. Sebaliknya, sifat pasif muncul ketika seseorang secara sengaja memilih untuk tidak bertindak, meskipun ia sudah mengetahui kewajiban untuk melakukan sesuatu demi menghindari kerugian bagi orang lain. Dalam hal ini, melawan dapat terjadi tanpa perlu melakukan tindakan fisik. Inilah yang dimaksud dengan sifat pasif dari istilah "melawan." [13]. Tindakan tersebut dapat melanggar hak orang lain, kewajiban hukum yang berlaku, atau norma kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik [14]. Meskipun akta Notaris telah dinyatakan tidak sah oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Notaris atau pemegang protokolnya tetap wajib mengeluarkan salinan akta tersebut atas permintaan para pihak, penghadap, atau ahli warisnya [15].

A. Analisis Yuridis Perbuatan Melanggar Hukum dan Itikad Baik dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang dibuat oleh Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H

1. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam Hukum Perdata Indonesia, Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Untuk membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum, harus dipenuhi beberapa unsur:

a. Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

1) Tergugat I dituduh melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m UU No. 2 Tahun 2014 karena tidak membacakan isi akta.

2) Tergugat I dituduh melanggar Pasal 54 ayat (1) UUDN karena tidak memberikan salinan akta.

3) Tergugat I dituduh melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUDN karena tidak netral.

b. Adanya Kerugian

Penggugat harus membuktikan bahwa tindakan Tergugat I menyebabkan kerugian nyata.

c. Adanya Hubungan Kausalitas

Penggugat harus menunjukkan bahwa kerugian tersebut secara langsung disebabkan oleh tindakan melanggar hukum Tergugat I.

d. Adanya Kesalahan atau Kelalaian

Tindakan melanggar hukum tersebut harus dilakukan dengan kesalahan atau kelalaian oleh Tergugat I.

2. Itikad Baik dalam Pembuatan Akta

Itikad baik adalah prinsip yang mengharuskan setiap orang untuk bertindak dengan jujur, adil, dan tanpa niat buruk dalam melakukan perbuatan hukum. Dalam konteks pembuatan akta oleh notaris, itikad baik diwujudkan melalui:

a. Netralitas dan Keadilan

Notaris harus bersikap netral dan adil, tidak memihak kepada salah satu pihak.

b. Keterbukaan dan Transparansi

Notaris harus memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan konsekuensi dari akta yang mereka tanda tangani.

c. Kepatuhan terhadap Prosedur Hukum:

Notaris harus mematuhi semua prosedur hukum yang berlaku, termasuk membaca isi akta dan memberikan salinan kepada para pihak.

Itikad Baik dalam kasus ini adalah sebagai berikut:

a. Tindakan Notaris

Tindakan Tergugat I yang tidak membacakan akta dan tidak memberikan salinan akta dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip Itikad Baik, karena bertentangan dengan kewajiban hukum notaris untuk memastikan bahwa para pihak memahami dan menerima isi akta yang dibuat.

b. Pengakuan Para Pihak

Meskipun ada pelanggaran tersebut, para pihak mengakui adanya perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut. Pengakuan ini menunjukkan bahwa, terlepas dari kesalahan prosedural, substansi perjanjian diterima oleh kedua belah pihak dengan itikad baik.

3. Pertimbangan Hakim

Dalam putusan No. 13/Pdt.G/2022/PN Bgr, Majelis Hakim mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:

a. Pengakuan Para Pihak

Para pihak mengakui adanya perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut dan menandatangani dengan sadar dan sukarela.

b. Keabsahan Akta

Akta tersebut dianggap sah secara hukum karena ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh saksi-saksi yang sah.

c. Pelanggaran Prosedural

Meskipun Tergugat I diduga melanggar prosedur, pelanggaran tersebut tidak cukup untuk membatalkan keabsahan akta karena tidak ada bukti kerugian nyata yang disebabkan oleh pelanggaran tersebut.

4. Analisis Hukum

a. Perbuatan Melawan Hukum

Tindakan Tergugat I yang tidak membacakan isi akta dan tidak memberikan salinan akta memang melanggar ketentuan UUJN. Namun, untuk membuktikan perbuatan melawan hukum, Penggugat harus menunjukkan bahwa pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian nyata dan ada kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat I.

b. Itikad Baik

Meskipun ada dugaan pelanggaran prosedural oleh Tergugat I, pengakuan para pihak atas perjanjian dalam akta dan tanda tangan yang dilakukan dengan sadar dan sukarela menunjukkan adanya itikad baik dari para pihak. Ini berarti meskipun ada kesalahan prosedural, tidak ada niat buruk atau ketidakjujuran yang merugikan salah satu pihak secara signifikan.

A. Akibat Hukum Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Apabila Notaris Tidak Membacakan dan Memberikan Salinan Akta

Dalam gugatannya, penggugat mempersoalkan notaris yang tidak membacakan isi akta dan tidak memberikan salinan akta kepada penggugat. Berikut adalah analisis terhadap kedua hal tersebut :

1. Tidak Membacakan Isi Akta

Menurut Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris wajib membacakan isi akta di hadapan para pihak. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa para pihak memahami sepenuhnya isi dari akta yang mereka tandatangani.

Akibat Hukum dari tidak membacakan isi akta ini adalah:

a. Pelanggaran Prosedural

Jika Notaris tidak membacakan isi akta, hal ini merupakan pelanggaran prosedural yang dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sempurna.

b. Keabsahan Akta

Meskipun ada pelanggaran prosedural, akta tersebut tetap sah sepanjang para pihak menandatangani akta dengan sadar dan sukarela serta tidak ada indikasi penipuan atau paksaan. Dalam kasus ini, hakim menolak gugatan karena akta dianggap sah oleh para pihak.

2. Tidak Memberikan Salinan Akta

Pasal 54 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa notaris wajib memberikan salinan akta kepada para pihak setelah akta tersebut ditandatangani.

Akibat Hukum dari tidak memberikan salinan akta ini adalah:

a. Hak Para Pihak

Tidak memberikan salinan akta kepada para pihak merupakan pelanggaran terhadap hak para pihak untuk memiliki dokumen legal yang mereka tanda tangani.

b. Perbuatan Melawan Hukum

Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika terbukti merugikan salah satu pihak.

3. Penolakan Gugatan oleh Majelis Hakim

a. Hakim menemukan bahwa meskipun ada pelanggaran prosedural yang dilakukan oleh Tergugat I, akta tersebut tetap sah secara hukum karena ditandatangani dengan sadar dan sukarela oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh saksi-saksi yang sah.

b. Alasan utama penolakan gugatan adalah pengakuan para pihak terhadap perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut.

c. Saksi-saksi yang Sah

Akta didukung oleh saksi-saksi yang sah, yang memperkuat keabsahan dan kesahihan akta tersebut.

d. Kesadaran dan Kesukarelaan

Meskipun ada pelanggaran prosedural oleh notaris, tidak ada bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa pelanggaran tersebut secara langsung mempengaruhi kesadaran dan kesukarelaan para pihak dalam mengikat diri dengan perjanjian tersebut.

Analisis Hukum Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Apabila Notaris Tidak Membacakan dan Memberikan Salinan Akta adalah sebagai berikut:

1. Pelanggaran Prosedural vs. Substansi Akta

a. Pelanggaran prosedural oleh notaris, seperti tidak membacakan atau tidak memberikan salinan akta, merupakan masalah yang serius namun tidak selalu membatalkan substansi dari akta tersebut. Sehingga meskipun ada pelanggaran prosedural, seperti tidak membacakan isi akta dan tidak memberikan salinan, hal tersebut tidak cukup untuk membatalkan akta jika tidak ada bukti yang cukup bahwa pelanggaran tersebut mempengaruhi validitas kesepakatan para pihak.

b. Akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat (otentik) berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara, kecuali dibuktikan sebaliknya. Dalam hukum perdata, keabsahan suatu akta lebih dipengaruhi oleh pengakuan dan kesepakatan para pihak serta tidak adanya penipuan atau paksaan dalam penandatanganan akta.

2. Itikad Baik dan Kesadaran Para Pihak

a. Prinsip itikad baik dan kesadaran para pihak dalam menandatangani akta sangat penting. Selama para pihak menandatangani akta dengan kesadaran penuh dan tanpa paksaan, akta tersebut dianggap sah.

b. Tergugat I dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar kewajiban hukumnya sebagai Notaris, namun, tidak cukup untuk menganggap bahwa tindakan tersebut dilakukan dengan maksud buruk atau merugikan salah satu pihak secara sengaja (dalam konteks itikad baik).

c. Hakim menekankan pentingnya pengakuan para pihak terhadap perjanjian yang dituangkan dalam akta sebagai dasar penolakan gugatan.

3. Perlindungan Hukum

a. Para pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dapat menempuh jalur hukum lain, seperti melaporkan notaris ke Majelis Pengawas Notaris untuk mendapatkan sanksi administratif.

b. Penggugat dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat pelanggaran prosedural oleh notaris, namun harus membuktikan adanya kerugian yang nyata dan langsung.

Dari uraian di atas, jika notaris tidak membacakan dan tidak memberikan salinan, maka hal tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa notaris berwenang memberikan salinan dan kutipan akta. Selain itu pada Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang menyebutkan bahwa notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan akta di hadapan para pihak pada saat penandatanganan akta dan akibat hukumnya adalah terdegradasinya akta yang dibuat oleh notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea S.H. atau menjadi akta di bawah tangan. Jika notaris lalai melaksanakan seluruh atau sebagian tindakan yang diamanatkan oleh undang-undang, kekuatan pembuktian akta autentik dapat diturunkan menjadi akta di bawah tangan oleh pengadilan. Hal ini jelas merugikan masyarakat yang awalnya menginginkan akta autentik sebagai alat bukti yang kuat dan lengkap di pengadilan [16].

Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah [17]. Akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dalam hal kekuatan pembuktian. Hal ini terjadi karena:

1. Pejabat umum yang membuat akta tersebut tidak memiliki kewenangan.
2. Pejabat umum yang membuat akta tersebut tidak kompeten atau cakap.
3. Akta tersebut memiliki cacat pada bentuknya [18].

Hal ini berkaitan dengan Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa jika suatu akta otentik mengalami cacat hukum karena pejabat yang membuatnya tidak cakap atau tidak memenuhi syarat, atau karena cacat dalam bentuk, maka akta tersebut kehilangan statusnya sebagai akta otentik. Namun, akta tersebut tetap memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini menjelaskan bahwa penurunan status akta otentik menjadi akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya kualifikasi pejabat pembuat atau syarat-syarat formil akta otentik. Meskipun demikian, akta tersebut tidak batal demi hukum karena tetap ditandatangani oleh para pihak, di mana tanda tangan tersebut mewakili kesepakatan [19].

VII. Simpulan

Dapat disimpulkan bahwa, jika notaris tidak membacakan isi akta dan tidak memberikan salinan, yang mana kedua hal tersebut merupakan syarat formil yang harus dipenuhi oleh notaris dalam pembuatan akta, maka akta notaris tersebut akan kehilangan kekuatan autentiknya dan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Jika suatu Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh notaris terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan lainnya, maka kekuatan pembuktiannya melemah. Kondisi ini dapat membuka peluang bagi pihak yang berkepentingan untuk memenangkan gugatannya. Apabila pengadilan memutuskan bahwa akta tersebut batal demi hukum akibat adanya cacat hukum dalam pembuatannya, pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan bilamana pernyataan yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan fakta hukum dan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada notaris, sesuai dengan ketentuan Pasal 84 UUJN. Pasal tersebut menetapkan bahwa notaris bertanggung jawab untuk memberi ganti rugi jika akta yang dibuatnya tidak mencerminkan fakta yang sebenarnya. Meskipun demikian, notaris tidak terikat oleh kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam akta tersebut dan tidak bertanggung jawab atas tindakan para pihak yang diatur dalam akta itu. Dengan kata lain, tanggung jawab notaris terbatas pada akurasi pembuatan akta, bukan pada pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam akta tersebut. Notaris memiliki tanggung jawab perdata, tanggung jawab berdasarkan UUJN, dan tanggung jawab etika profesi dalam penyusunan akta autentik. Dalam konteks perdata, notaris dapat diminta mengganti kerugian jika akta yang dibuatnya menyebabkan kerugian materiil atau immaterial, sesuai dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara. Berdasarkan UUJN, notaris bertanggung jawab atas kebenaran materiil akta, dan dapat dikenakan sanksi jika akta tersebut cacat yuridis sehingga menimbulkan kerugian. Selain itu, pelanggaran kode etik notaris dapat merugikan masyarakat, organisasi profesi, dan negara, sehingga notaris harus senantiasa mematuhi aturan yang berlaku.

Ucapan Terima Kasih

Segala puji dan syukur peneliti haturkan kepada Allah SWT. atas rahmat, hidayah, dan karunia-Nya yang tiada terhingga, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo atas dukungan dan fasilitas yang diberikan selama proses penulisan ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan saran dan masukan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

REFERENSI

- [1] Budi Untung, Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani. Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015. hlm. 5
- [2] Dr. H. Salim HS., S.H., M.S., Teknik Pembuatan Akta Satu : (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta), Cetakan ke-2. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016. hlm. 35.
- [3] S. N. Raden, Hukum notariat di Indonesia :suatu penjelasan, 1 ed. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005. hlm. 7-9.
- [4] Subekti, Hukum Pembuktian. Jakarta: Pradnya Pramita, 1991. hlm. 48.
- [5] L. C. Wardhani, Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan, Lex Renaiss., vol. 2, no. 1, Art. no. 1, May 2017, doi: 10.20885/JLR.vol2.iss1.art4.
- [6] A. R. Andhika, Pertanggungjawaban Notaris dalam Perkara Pidana Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Premise Law J., vol. 1, p. 14144, 2016.

- [7]B. Livingstone Mala, *Akspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Uu No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Lex Administratum. Accessed: May 13, 2024. [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/15126>
- [8]"Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/Pn Bgr," [Online]. Available: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed96cdaddb483a9d12303831363034>
- [9]S. Suhaimi, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439 K/Pdt/2020)*, *Dinamika*, vol. 30, no. 1, Art. no. 1, Jan. 2024.
- [10]M. R. Siombo and N. Davinia, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/Pdt/2016/Pt.Dki)*, *J. Paradig. Huk. Pembang.*, vol. 7, no. 1, Art. no. 1, Feb. 2022, doi: 10.25170/paradigma.v7i1.3206.
- [11]B. P. Sihombing, *Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Thesis, 2016. Accessed: Aug. 14, 2024. [Online]. Available: <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/461>
- [12]R. T. Jayanati, *Perlindungan Hukum Notaris Dalam Kaitannya Dengan Akta Yng Dibuatnya Manakala Ada Sengketa Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 72/PDTG/PN.Pontianak)*, Masters thesis, Universitas Diponegoro, 2010. Accessed: Aug. 09, 2024. [Online]. Available: <http://eprints.undip.ac.id/24121/>
- [13]M. A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, 1979.
- [14]M. Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005. hlm 6
- [15]Z. M. Batubara, *Analisis Yuridis terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Kasus pada Pengadilan Negeri Medan)*. Accessed: Aug. 09, 2024. [Online]. Available: <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/37908>
- [16]M. T. Multazam and S. B. Purwaningsih, *Verlijden Pada Jabatan Notaris Di Indonesia (Bukti Di Sidoarjo)*, *Res Judicata*, vol. 1, no. 1, p. 19, Jun. 2018, doi: 10.29406/rj.v1i1.1036.
- [17]P. Ramanda, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta di Bawah Tangan*, M.S. thesis, Universitas Andalas, 2015. Accessed: Aug. 09, 2024. [Online]. Available: <http://scholar.unand.ac.id/id/eprint/11029>
- [18]U. R. Wibowo, *Apa Wujud Tanggung Jawab Notaris Akibat Akta Otentik Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan*, vol. 10, no. 1, 2020.
- [19]I. Januar, P. Siringoringo, and P. Saragi, *Perubahan Kualitas Akta Notaris Menjadi Akta Dibawah Tangan Atau Menjadi Batal Demi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, *Jurnal Hukum* vol. 34, no. 1, 2024.

References

1. B. Untung, **Karakter Pejabat Umum Notaris dan PPAT Kunci Sukses Melayani**. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2015.
2. H. Salim, **Teknik Pembuatan Akta Satu**. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
3. S. N. Raden, **Hukum Notariat di Indonesia**. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
4. Subekti, **Hukum Pembuktian**. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
5. L. C. Wardhani, "Notary Responsibility for Deeds Annulled by Court," **Lex Renaissance**, vol. 2, no. 1, May 2017, doi: 10.20885/JLR.vol2.iss1.art4.
6. A. R. Andhika, "Notary Criminal Liability Related to Deeds," **Premise Law Journal**, vol. 1, 2016.
7. B. L. Mala, "Juridical Aspects of Notarial Deed Annulment," **Lex Administratum**, 2017.
8. "Court Decision No. 13/Pdt.G/2022/PN Bgr," 2022.
9. S. Suhaimi, "Good Faith Principle in Sale Agreements," **Dinamika**, vol. 30, no. 1, Jan. 2024.
10. M. R. Siombo and N. Davinia, "Unlawful Acts in Contract Cancellation Disputes," **Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan**, vol. 7, no. 1, Feb. 2022, doi: 10.25170/paradigma.v7i1.3206.
11. B. P. Sihombing, "Elements of Unlawful Acts by Notaries," Thesis, 2016.
12. R. T. Jayanati, "Legal Protection of Notaries in Court Disputes," Master's thesis, Universitas Diponegoro, 2010.
13. M. A. M. Djojodirdjo, **Perbuatan Melawan Hukum**. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.
14. M. Fuady, **Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
15. Z. M. Batubara, "Juridical Analysis of Notarial Deed Annulment," 2020.
16. M. T. Multazam and S. B. Purwaningsih, "Verlijden in Notary Position," **Res Judicata**, vol. 1, no. 1, Jun. 2018, doi: 10.29406/rj.v1i1.1036.
17. P. Ramanda, "Notary Responsibility for Degraded Deeds," Master's thesis, Universitas Andalas, 2015.
18. U. R. Wibowo, "Notary Responsibility for Deed Degradation," vol. 10, no. 1, 2020.
19. I. Januar et al., "Changes in Notarial Deed Quality," **Jurnal Hukum**, vol. 34, no. 1, 2024.