

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Di satu rakyat baru ialah nyaris tak bisa dibayangkan tanpa jadinya kebebasan berkontrak. Akan tetapi, kebebasan tersebut bilamana membentuk satu kebebasan tanpa penentu bakal melanggar dasar-dasar aktivitas masyarakat. Kreator undang-undang terkadang kala membatasi kebebasan pribadi selama bentuk larangan maupun ketentuan-ketentuan mengenai hal tersebut. Terkadang larangan dikeluarkan guna melindungi orang atau kelompok orang tertentu, kadang kala guna melindungi kepentingan masyarakat.

Melangsungkannya ketetapan perundang-undangan menjelaskan sebenarnya beberapa kelompok yang dijelaskan bukan cakap atau bukan berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Begitu juga beberapa perbuatan hukum, baru sah asalkan dilakukan tatkala bentuk tertentu.

Ketetapan umum yang berisi pembatasan kebebasan perseorangan tersebut, apalagi yang terpenting, yaitu yang disebutkan pada Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang menyatakan:

“Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.”

Larangan atau pembatasan kebebasan tercatat tak tentu benar maksudnya manakala tidak disertai bersama sanksi. Satu instrumen nan ampuh akan menuntut ketentuan larangan dan pembatasan tersebut ialah ganjaran balasan satu kebatalan. Undang-undang tak selaku sistematis mengontrol adapun

akibat kebatalan, hanya yang disusun di dalam Buku III, Bagian Kedelapan, Bab IV “Tentang Kebatalan dan Pembatalan Perikatan-Perikatan”.

Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, namun kesempurnaan itu tidak absolut, hanya bersifat relatif, sampai ada pihak nan bisa membuktikan adanya ketidak benaran dari suatu akta notaris yang telah dibuat. Sepanjang tak terdapat nan dapat membuktikan sebaliknya, maka akta notaris harus dianggap benar dan sah sebagai alat bukti, akan tetapi jika ada yang bisa membuktikan sebaliknya, maka akta notaris bisa terdegradasi ( akta notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap menjadi akta di bawah tangan).

Berkeenaan inti ataupun pokok pada akta notaris, ialah adapun kehendak/keinginan penghadap/para pihak berwujud perbuatan hukum, konsekuensinya ialah bisa dibatalkan atau batal demi hukum, tidak terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Perbuatan hukum yang tertuang dalam bagian badan akta, saat di dalamnya ada ketidak benaran atau pelanggaran atas peraturan perundang-undangan, bahwa akhirnya bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bilamana notaris di dalam membuat akta jelas menyalah peraturan jabatan notaris, maka akta tersebut sekadar mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akan tetapi tatkala akta notaris menjadi syarat sahnya suatu perbuatan hukum, hingga pelanggaran prosedur pembuatan akta menyebabkan inti akta beserta aktanya menjadi batal. Selagi itu apakala aktanya tidak cacat secara yuridis, dibuat sesuai prosedur dan kewenangan notaris, akan tetapi perbuatan hukumnya nan cacat,

lalu sekadar perbuatan hukumnya nan dibatalkan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973, 5 September 1973 tentang Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri).<sup>1</sup>

Menurut Miftachul Machsun keabsahan atau kebatalan akta Notaris dan perbuatan hukum didalamnya dibagi menjadi empat macam, yakni:<sup>2</sup>

- 1) Akta dan perbuatan hukum di dalamnya sama-sama sah.
- 2) Aktanya tidak sah, namun perbuatan hukum di dalamnya sah.
- 3) Perbuatan hukumnya tidak sah, namun aktanya sah.
- 4) Aktanya maupun perbuatan hukum yang diatur di dalamnya sama-sama tidak sah.

Antara akta beserta perbuatan hukum pada akta notaris dapat berlainan akibatnya. Bukan kontan perbuatan hukum nan cacat menyebabkan akta notaris menjadi cacat. Begitu sebaliknya, akta nan cacat bukan kontan menyebabkan perbuatan hukum yang terkandung di dalamnya menjadi cacat.

Pelanggaran prosedur pembuatan akta oleh notaris, contohnya tak menyebutkan akta sama sekaii, hingga akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, padahal perbuatan hukum nan mengacu pada akta notaris tak selaku batal atau dapat dibatalkan, kecuali jika akta notaris sebagai syarat sahnya suatu perbuatan hukum, bahwa pelanggaran prosedur pembuatan akta membawa dampak akta dengan perbuatan hukum saat selaku batal. Sampelnya akta pendirian perseroan terbatas nan tentu dilaksanakan bersama

---

<sup>1</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Edisi Ke Enam, Liberty, Yogyakarta, 2002.

<sup>2</sup> Miftachul Machsun, *Kebatalan Akta dan/atau Isi Akta Notaris*, Makalah disampaikan dalam diskusi panel dengan tema: Membuat Akta Otentik Berujung Terkena Tindak Pidana Korupsi, Bagaimana Bisa Terjadi?, Pengurus Wilayah Jawa Timur, Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 20 September 2017, hlm. 34.

akta notaris. Apabila akta notaris pendirian perseroan terbatas cacat oleh tidak dibacakan seluruhnya, maka ini tidak berakibat aktanya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, akan tetapi baik akta dan perbuatan hukumnya menjadi batal atau tidak sah.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terdapat 7 ayat yang mengatur mengenai terdegradasinya kekuatan pembuktian akta Notaris menjadi akta di bawah tangan, diantaranya:

1. Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur mengenai pelanggaran ketentuan pembacaan akta.
2. Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur mengenai pelanggaran ketentuan anatomi/struktur akta, penghadap, dan saksi.
3. Pasal 44 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur mengenai pelanggaran ketentuan penandatanganan akta.
4. Pasal 48 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur mengenai pelanggaran ketentuan renvoi.
5. Pasal 49 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, masih mengatur mengenai pelanggaran ketentuan renvoi.
6. Pasal 50 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, masih mengatur mengenai pelanggaran renvoi.
7. Pasal 51 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur mengenai pelanggaran pembetulan akta.

Menurut penulis degradasi kekuatan pembuktian akta notaris sebagai akta di bawah tangan ialah kebatalan atas akta notaris dan tak membatalkan

perbuatan hukum (inti/pokok akta) nan terdapat padanya. Contohnya terdapat perjanjian sewa menyewa nan dituangkan pada akta notaris, terus terdapat pelanggaran pembacaan akta. Perbuatan hukum sewa menyewa pada akta notaris tidak batal, sekiranya kekuatan pembuktian akta notarisnya turun menjadi akta di bawah tangan. Apabila pelanggaran terkandung dianggap pula membatalkan perjanjian sewa menyewa, maka anggapan tertera sangat tidak adil, sebab sewa menyewa minus akta notaris ialah sah. Perbuatan hukum sewa menyewa batal jika melanggar syarat sah perjanjian, lain lantaran melanggar prosedur pembuatan akta, contohnya ditemukan cacat kehendak berupa paksaan, maka perbuatan hukumnya dapat dibatalkan.

Pada Pasal 1869 KUHPerd dapat kita jumpai balasan hukum atas tak terpenuhinya syarat akta autentik. (Suatu akta yang tidak dapat dipertakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak betwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak).

Akta notaris tak mengkover bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, maka kekuatan pembuktian akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Serupa itu pun dengan pelanggaran tak berwenangnya pejabat umum nan membuat akta, baik dari sisi akta, tempat, waktu, dan orang, maka kekuatan pembuktian akta notaris juga terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, namun tidak membatalkan inti atau pokok akta (perbuatan hukumnya), sepanjang akta ditandatangani para pihak

Mengenai batalnya perbuatan hukum (inti/pokok akta). Perbuatan hukum yang batal tidaklah membatalkan akta, lantas apa manfaat akta notaris ketika pokok atau intinya (perbuatan hukumnya) telah batal? akta notaris yang perbuatan hukum di dalamnya batal, tentu tetap memiliki manfaat. Paling tidak menjadi alat bukti bahwa benar pada waktu dan tempat yang dijelaskan di dalam akta, bahwa notaris para penghadap, dan saksi sedang berhadapan, berada pada tempat dan waktu yang sama. Selain itu juga menjadi bukti bahwa para penghadap, saksi, dan notaris menandatangani akta. Dan hal ini bisa menjadi alibi apabila dibutuhkan, misalnya ada yang menuduh pada waktu yang sama, namun pada tempat yang berbeda penghadap melakukan suatu kejahatan.

Perbuatan hukum yang batal, misalnya perjanjian, pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian menyebabkan perbuatan hukum di dalam akta notaris menjadi batal. Kebatalan perbuatan hukum yang terdapat di dalam akta notaris menyebabkan perbuatan hukum itu tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak, namun aktanya masih tetap sah sebagai akta notaris karena telah dilangsungkan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diatur bahwa akta notaris itu tidak hanya bisa terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, akan tetapi juga batal demi hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, "Tindakan pelanggaran nan dikerjakan sama notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 nan mengakibatkan suatu akta

hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris." Namun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pengaturannya berubah menjadi hanya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, tersebar di beberapa pasal yang telah penulis sebutkan sebelumnya. Menurut penulis perubahan ini sangat tepat sekali, mengingat yang semestinya batal atau dapat dibatalkan itu adalah perbuatan hukumnya, bukan akta notarisnya. Dan perubahan ini sejalan dengan apa yang diatur Pasal 1869 KUHPerdT juga menyebutkan bahwa akta tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik apabila pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap sebagai pejabat umum atau bentuk akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam undang-undang.

Akta notaris cuma terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atas diperoleh pelanggaran bentuknya atau kewenangan notaris dalam membuatnya. Padahal perbuatan hukum nan diperoleh pada selaku pokok/inti akta bisa berkonsekuensi batal demi hukum atau dapat dibatalkan sesuai dengan pelanggaran nan dilakukan.

Pokok/inti dari akta notaris adalah suatu perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdT, terdapat 4 syarat sah perjanjian: sepakat para pihak, kecakapan bertindak para pihak, hal tertentu nan diperjanjikan, beserta alasan nan halal (sah). Syarat sepakat beserta cakap hukum disebut persyaratan subjektif, disebut syarat subjektif akibat berkaitan bersama subjek (pembuat)

perjanjian. Padahal syarat hal tertentu beserta sebab yang halal disebut persyaratan objektif, atas syarat ini terkait serupa objek perjanjian,<sup>3</sup> Sekiranya syarat sepakat dan/atau kecakapan bertindak (syarat subjektif) nan dilanggar, hingga mengakibatkan perjanjian bisa dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*). Padahal bila syarat nan dilanggar tentang hal tertentu dan/atau sebab yang halal (syarat objektif), lalu perjanjian menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig/null and void*).

Perbedaan antara bisa dibatalkan serta batal demi hukum ialah perjanjian nan bisa dibatalkan sebagai batal sejak diputuskan oleh hakim, artinya perjanjian itu tetap eksis cukup dibatalkan bagi hakim. Menurut Ridwan Khairandy hakim tak bisa berinisiatif sepanjang membatalkan suatu perjanjian nan melanggar syarat subjektif (dapat dibatalkan), kecuali dimohonkan pembatalannya bagi pihak yang dirugikan.<sup>4</sup> Padahal perjanjian nan batal demi hukum, perjanjian batal sejak awal, artinya perjanjian dianggap tak sempat jadi. Masih menurut Ridwan Khairandy, perjanjian nan batal demi hukum (melanggar syarat objektif) wajib dibatalkan bagi hakim walaupun tak dimintakan pembatalannya.<sup>5</sup>

Akta nan inti aktanya ada pelanggaran hukum, maka akibatnya ialah bisa dibatalkan atau batal demi hukum. Padahal pelanggaran prosedur pembuatan akta baik dari sisi bentuk akta atau kewenangan notaris, lalu akta notaris berakibat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

---

<sup>3</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 192.

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>*Ibid.*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah mengenai kebatalan akta notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum khususnya dalam kaitan dengan kenotariatan?
2. Apa saja yang terdapat dalam hal kebatalan khususnya dalam kaitan dengan kenotariatan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah kebatalan akta notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum khususnya dalam kaitan dengan kenotariatan.
2. Mengevaluasi apa yang telah dilakukan dalam kaitannya kebatalan dengan kenotariatan.

## **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu harus disesuaikan dengan pengetahuan yang menjadi induknya. Metode penelitian ilmu hukum berbeda dengan metode penelitian ilmu lain. Metode penelitian ilmu hukum memiliki ciri khas tertentu yang menjadi identitasnya. Metode adalah cara atau pedoman cara seseorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi. Maka dalam penulisan skripsi ini dapat disebut sebagai suatu penelitian ilmiah dan dapat dipercaya kebenarannya dengan menggunakan metode yang tepat. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

## 1. Jenis Penelitian

Berdasarkan judul dan rumusan masalah dalam penulisan ini, sudah jelas bahwa jenis penelitian ini adalah bertumpu pada penelitian normatif atau penelitian kepustakaan. Penelitian normatif adalah penelitian yang bertumpu pada sumber data sekunder sebagai data rujukan utama yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum di konsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perUndang-Undangan atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Dalam penelitian normatif ini penulis akan mengacu pada Undang-Undang, buku-buku dan putusan pengadilan untuk memecahkan masalah yang penulis angkat Adapun jenis penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian hukum yuridis, dapat disebut pula dengan penelitian hukum kepustakaan. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap bahan – bahan hukum yang mengikat, setelah data bahan – bahan hukum yang mengikat terkumpul kemudian menuju kepada indentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan untuk memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang sedang penulis teliti sedangkan bersifat analisis dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran fakta yang diperoleh secara cermat untuk menjawab permasalahan.

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek kajian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perUndang-Undangan. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah meliputi:

#### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang terdiri dari peraturan perUndang-Undangan yang terkait dengan objek penelitian. Data primer yaitu diperoleh dari bahan – bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

##### 1. Norma

##### 2. Peraturan

##### a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

##### b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

##### c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

##### d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang

Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

#### b) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder yaitu diperoleh dari yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang–undang, hasil–hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan lain – lain yang

berhubungan dengan kebatalan di bidang kenotariatan. Bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur yang sesuai dengan masalah penelitian, hasil penelitian yang berupa laporan tertulis, jurnal dan makalah-makalah serta jenis tulisan lain yang relevan dengan penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:

- 1) Bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini;
- 2) Kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini adalah dengan cara menelaah buku-buku, peraturan perUndang-Undangan, jurnal, ensiklopedia hukum, kamus hukum dan karya ilmiah.

5. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

a) Pengolahan Data

Studi dokumen adalah suatu pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis yang berhubungan dengan permasalahan. Pada penelitian ini, data yang diperoleh diolah dengan proses editing, dimana kegiatan ini dilakukan dengan meneliti kembali serta mengoreksi atau

melakukan pengecekan terhadap hasil penelitian sehingga tersusun secara sistematis dan akhirnya melahirkan suatu kesimpulan.

#### b) Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini bersifat kualitatif, data diperoleh dan dikumpulkan secara sistematis kemudian disusun secara deskriptif. Analisis data dilakukan dengan cara menggunakan Teknik analisis kualitatif. Dalam kualitatif, data-data dalam penelitian tersebut tidak berupa angka-angka tetapi di uraikan dengan kalimat-kalimat. Penggunaan kalimat-kalimat yang merupakan analisis berdasarkan peraturan Undang-Undang dan pendapat para ahli dan para pakar. Syaodih sukmadinata mendefinisikan kualitatif merupakan suatu penelitian yang di tunjukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok.