



ANALISIS YURIDIS ATAS AKTA NOTARIS YANG CACAT HUKUM DAN IMPLIKASINYA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN

Sa'adah¹, Saima Amalia², Hildatul Hidayah³, Siti Rahma Anggita⁴

^{1,2,3,4}Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Indonesia

E-mail : dhhhs.xyz@gmail.com¹, syaimaamalia6@gmail.com², hildasammm@gmail.com³,
sitirahmaanggita16@gmail.com⁴

Received 10-04-2025 | Revised form 10-05-2025 | Accepted 12-06-2025

Abstract

This study is a normative legal study that was carried out using both a statute and a case approach. The purpose of this study is to examine the notary's role in creating legally faulty legitimate deeds and how it affects the legality of the contract. The notary in the case under investigation was found to have violated the Notary Law's rules, particularly Article 16 letter m, which governs the processes for reading and signing deeds. The reason the deed is deemed formally faulty is because there were no witnesses and the party receiving the power of attorney did not provide a power of attorney. Furthermore, the conversation draws attention to significant mistakes in the deed's substance as well as the potential for will flaws and illegal activity to serve as grounds for nullifying or weakening the legitimate deed's evidentiary strength. According to the theory of legal certainty, a notary's mistakes in creating a deed can result in legal repercussions, including compensation liability and administrative sanctions meant to preserve benefits, justice, and legal certainty.

Keywords: Notarial Deed, Legal Defects, Legal Certainty, Validity of Agreement

Abstrak

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji peran notaris dalam membuat akta yang sah dan cacat hukum serta pengaruhnya terhadap keabsahan perjanjian. Notaris dalam kasus yang diteliti terbukti telah melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 16 huruf m yang mengatur tata cara pembacaan dan penandatanganan akta. Akta tersebut dianggap cacat formil karena tidak ada saksi dan pihak yang menerima kuasa tidak memberikan kuasa. Lebih lanjut, pembahasan tersebut menyoroti adanya kesalahan yang cukup berarti pada substansi akta serta potensi adanya cacat hukum dan perbuatan melawan hukum yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan atau melemahkan kekuatan pembuktian akta yang sah. Menurut teori kepastian hukum, kesalahan notaris dalam membuat akta dapat menimbulkan akibat hukum, antara lain kewajiban ganti rugi dan sanksi administratif yang dimaksudkan untuk menjaga kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Akta Notaris, Cacat Hukum, Kepastian Hukum, Keabsahan Perjanjian

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Landasan hukum berfungsi untuk menjamin adanya kepastian, menciptakan ketertiban, serta memberikan perlindungan hukum yang berpijak pada prinsip

kejujuran dan keadilan. Hukum wajib diterapkan untuk melindungi kepentingan manusia. Walaupun demikian, hukum bisa diterapkan secara wajar, tertib, serta efektif, namun bisa jadi pula terdapat pelanggaran.¹

Dengan menerbitkan akta otentik yang dibuat di hadapan mereka yang berkaitan dengan status hukum, hak, serta kewajiban seorang, notaris memegang peranan penting dalam membantu menghasilkan kepastian serta proteksi hukum untuk warga. Akta-akta ini lebih bersifat preventif serta berperan selaku perlengkapan fakta terbaik di majelis hukum bila terjadi tuntutan hak serta kewajiban terkait.

Kecuali pihak yang berkepentingan bisa meyakinkan sebaliknya ketika meyakinkan saat sebelum persidangan majelis hukum, isi akta notaris wajib dianggap sebagai perlengkapan fakta tertulis. Sebab notaris bukan penyelidik kenyataan dan data yang sudah diberikan oleh pihak tersebut, notaris tidak bisa membenarkan apabila yang dikatakan orang yang muncul merupakan asli ataupun akurat.²

Dalam realitasnya, kerap ditemui bahwa apabila sesuatu akta notaris digugat oleh pihak lain, notaris terkadang turut serta sebagai pihak yang ikut dan melaksanakan perbuatan melawan hukum, ialah membuat ataupun membagikan penjelasan palsu dalam akta notaris tersebut.

Banyak notaris yang menghadapi hambatan kala akta yang dibuatnya dikira selaku akta di bawah tangan ataupun dinyatakan batal demi hukum oleh vonis majelis hukum sebab ada cacat dalam pembuatannya, misalnya ketika ternyata salah satu pihak membagikan penjelasan palsu.³

METODE

Riset ini ialah riset yang bersifat normatif, yaitu dengan mengkaji serta menganalisis undang-undang, dan memahami undang-undang selaku hukum positif di Indonesia yang mengatur tentang kehidupan manusia.⁴ Metode pengumpulan bahan hukum bersumber pada riset kepustakaan dari bermacam literatur yang terpaut dengan riset ini dengan menganalisis bahan hukum yang dicoba lewat analisis isi yang diperoleh dari bahan hukum primer setelah itu didukung oleh bahan hukum sekunder digunakan

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), 5.

² Sjaifurrachman dan Adjie, 10.

³ An Nisaa' Lubis, "Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.625/PDT.G/2013/PN.MDN)," 2016.

⁴ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 57.

dalam riset ini, yang mengacu pula pada pemakaian pendekatan perundang- undangan serta pendekatan permasalahan.⁵

PEMBAHASAN

Bagi UU Kenotariatan, sesuatu akta yang legal wajib memenuhi beberapa ketentuan supaya bisa dikatakan cacat hukum. Apabila perihal tersebut terjadi, maka Notaris bisa dikenakan sanksi berbentuk penggantian biaya, ganti rugi, serta bunga yang diatur dalam Pasal 44, 48, 49, 50, serta 51. Bersumber pada pasal- pasal tersebut di atas, sesuatu akta yang legal dikira cacat hukum apabila melanggar salah satu syarat. Sehingga pihak yang dirugikan bisa menuntut penggantian bayaran, ganti rugi, serta bunga kepada Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta tersebut. Tidak hanya melanggar pasal-pasal di atas, Notaris yang bersangkutan dalam masalah di atas juga sudah melanggar Pasal 16 huruf m yang memuat:

“Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”

Peristiwa tersebut melanggar Pasal 16 huruf m sebab Tergugat II merupakan Notaris yang berwenang membuat akta sewa- menyewa, cocok dengan uraian Pasal 16 huruf m. Perihal ini disebabkan Tergugat II sebagai Notaris tidak memperkenalkan saksi serta proses penandatanganan tidak dicoba secara langsung. Dampaknya, pihak yang berwenang yang dalam masalah ini mewakili Tergugat I menandatangani akta sewa- menyewa terlebih dulu serta tidak membagikan pesan kuasa kepada Notaris pada dikala penandatanganan sebab pesan kuasa belum diterima dari Kantor Pusat Tergugat I.

Dalam masalah yang diteliti buat tesis ini, penggugat dalam gugatannya melaporkan Tergugat II tidak melampirkan pesan kuasa dari kuasa hukum Tergugat I. Tidak hanya itu, bagi Tergugat II, kuasa hukum tidak menampilkan pesan kuasa pada dikala penandatanganan sebab kuasa hukum belum menerima pesan kuasa dari kantor pusat Tergugat I.

Tidak hanya itu, dalam perihal ini Tergugat II tidak beritikad baik buat memberitahukan kepada Penggugat kalau orang yang menerima kuasa dari Tergugat I tidak membagikan kuasa kepada Tergugat II. Oleh sebab seluruh pihak wajib menghadap notaris buat menandatangani akta notaris, serta apabila salah satu pihak diwakili oleh pihak lain selaku pemberi kuasa, hingga pemberi kuasa wajib menyertakan Pesan Kuasa yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, yang berikutnya diberikan kepada notaris yang bersangkutan buat dilampirkan pada risalah akta, hingga bisa dikatakan kalau tata metode

⁵ Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 32.

penandatanganan yang dicoba oleh pemberi kuasa yang berperan atas nama Tergugat I dalam masalah ini tidak legal. Oleh sebab itu, bersumber pada kronologi masalah tersebut, hingga Notaris yang bersangkutan bisa dimintai pertanggungjawaban atas kerugian atas perjanjian sewa- menyewa yang dibuatnya yang menyebabkan kerugian untuk para pihak.

Menimpa kedudukan Notaris dalam pembuatan akta sewa, bila ditetapkan kalau dia melanggar salah satu ketentuan tersebut di atas, dia wajib bertanggung jawab atas tindakannya cocok dengan pedoman yang dijabarkan dalam pasal- pasal tersebut. Teori kepastian hukum yang didasarkan pada statment Gustav Radbruch kalau "apa juga yang dibangun wajib mempunyai cita- cita ataupun tujuan" adalah teori yang digunakan buat menanggulangi rumusan permasalahan awal.⁶ Jadi baginya, hukum juga terbuat sebab terdapat tujuannya, tujuan ini ialah nilai yang mau diwujudkan oleh manusia, tujuan hukum yang utama terdapat 3 ialah, keadilan buat penyeimbang, kepastian buat ketetapan, serta kemanfaatan buat kebahagiaan.

Bagi Hans Kelsen, hukum merupakan seperangkat norma, serta norma merupakan statment yang menekankan "sepatutnya" ataupun *das sollen* dengan muat aturan- aturan yang wajib dipatuhi. Standar- standar universal yang ada dalam hukum membagikan petunjuk tentang gimana warga wajib berperan dalam ikatan antarpribadi serta kemasyarakatan. Kepastian hukum dihasilkan oleh keberadaan serta pelaksanaan peraturan- peraturan ini.⁷

Sesuatu peraturan dikatakan mempunyai kepastian hukum normatif apabila terbuat serta dilaksanakan dengan penuh kepercayaan sebab masuk ide. Suatu yang jelas, bertabiat rasional serta tidak memunculkan ambiguitas ataupun pengertian yang silih berlawanan. Supaya tidak terjalin konflik ataupun benturan antar norma, berarti pula menghasilkan sesuatu sistem norma dengan norma yang lain. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang tidak ambigu, langgeng, tidak berubah- ubah, serta berakibat, yang pelaksanaannya tidak dipengaruhi oleh aspek eksternal yang bertabiat arbitrer.⁸

Aliran pemikiran positivistik dalam bidang hukum, yang cenderung memandang hukum selaku suatu yang otonom serta independen sebab untuk para pendukungnya hukum cumalah seperangkat ketentuan, ialah landasan untuk ajaran- ajaran yuridis- dogmatis yang membagikan kepastian hukum. Sifatnya yang cuma menetapkan ketentuan universal, menampilkan terdapatnya kepastian hukum. Pelaksanaan

⁶ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011)

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008).

⁸ C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009).

ketentuan tersebut secara luas menampilkan kalau tujuan hukum merupakan kepastian, bukan keadilan ataupun kemanfaatan.⁹

Berikut ini adalah penjelasan mengenai implikasi keabsahan perjanjian dengan menggunakan standar akta notaris sebagai dokumen otentik yang mengandung kekeliruan materiil:

1. Isi Akta Notaris Berpotensi Salah

Jika para pihak memberikan keterangan yang pada saat pembuatan akta dianggap benar tetapi kemudian ternyata tidak benar, maka dapat terjadi kekeliruan pada isi akta.

2. Akibat surat wasiat yang cacat

Dalam keadaan normal, perjanjian yang terjadi karena adanya penawaran dan penerimaan sesuai dengan pernyataan dan surat wasiat. Akan tetapi, hal tersebut tidak menutup kemungkinan bahwa adanya unsur surat wasiat yang cacat (*wilsgebreke*) dapat mengakibatkan suatu perjanjian. Perjanjian yang pembuatannya dipengaruhi oleh adanya cacat akan dikenakan akibat hukum dan dapat dibatalkan sewaktu-waktu. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga dasar pembatalan perjanjian atas dasar surat wasiat yang cacat:

- a. Kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*)¹⁰

Sifat objek atau orang yang menjadi subjek kesalahan atau kekeliruan, dan pihak lain harus menyadari hal ini atau setidaknya memahami bahwa hakikat situasi yang menyebabkan kesalahan bagi pihak lain sangat signifikan dan berkaitan dengan kondisi yang diketahui atau dapat diidentifikasi.

- b. Dwang, atau Paksaan¹¹

Paksaan terjadi ketika seseorang dibujuk untuk menandatangani kontrak atau menyegel kesepakatan dengan ancaman pelanggaran hukum.

- c. Penipuan atau *Bedrog*¹²

Salah satu jenis kesalahan yang memenuhi syarat adalah penipuan. Istilah "yang memenuhi syarat" menunjukkan bahwa meskipun satu pihak mungkin telah melakukan kesalahan, pihak lain melakukannya dengan sengaja. Oleh

⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)* (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002).

¹⁰ "Pasal 1322 KUHPerdata" (t.t.).

¹¹ "Pasal 1323-1327 KUHPerdata" (t.t.), 1.

¹² "Pasal 1328 KUHPerdata" (t.t.).

karena itu, kesamaan antara penipuan dan kekeliruan adalah bahwa keduanya melibatkan pihak yang disesatkan, tetapi perbedaan dalam penipuan adalah unsur keinginan untuk menyesatkan.

3. Perilaku Terlarang (*Onrechtmatige Daad*).

Perbuatan yang menyebabkan kerugian dianggap melawan hukum, serta diatur oleh ketentuan yang dijabarkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Akibat hukum dari suatu akta yang mempunyai kesalahan materil pada prinsipnya Akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya selaku akta dibawah tangan, bisa batal demi hukum, bisa dibatalkan ataupun *non existent*, ialah menyebabkan perbuatan hukum tersebut jadi tidak berlaku ataupun perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut ialah:¹³

1. Batal demi hukum, dampaknya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum semenjak terbentuknya perbuatan hukum tersebut ataupun memiliki akibat hukum surut (*ex tunc*), dalam praktiknya batal demi hukum didasarkan pada vonis majelis hukum yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, dampaknya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum semenjak pembatalan terjadi serta dimana pembatalan ataupun pengesahan perbuatan hukum tersebut bergantung pada pihak tertentu yang menimbulkan perbuatan hukum tersebut batal. Sesuatu akta yang sanksinya bisa dibatalkan, tetap berlaku.
3. Tidak pernah terjadi sebab tindakan hukum yang dilakukan tidak terdapat ataupun tidak terdapat sebab gagal penuhi syarat- syarat penting dari perjanjian ataupun gagal penuhi salah satu elemen ataupun seluruh elemen dari undang- undang tertentu. Hukuman yang tidak terdapat tidak secara dogmatis memerlukan keputusan majelis hukum; tetapi, pada realitasnya, keputusan majelis hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang abadi masih dibutuhkan, serta konsekuensi dari keputusan tersebut sama sekali tidak terdapat.

Notaris ialah "pejabat umum Openbare ambtenaren, sebab erat kaitannya dengan kewenangan ataupun tugas serta kewajiban utama, ialah membuat akta- akta yang

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2007).

legal," bagi R. Soegondo Notodisoerjo. Pegawai negara semacam hakim, panitera majelis hukum, panitera majelis hukum negara Burgerlijke, juru sita majelis hukum negara, serta lain- lain, tidak hanya notaris, juga diperbolehkan membuat akta- akta otentik. Tidak hanya itu, berikut ini merupakan penafsiran notaris yang ada dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stb. 1860 No: 3:

“Notaris merupakan pejabat umum yang salah satunya berwenang membuat akta otentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian serta penetapan yang diwajibkan oleh sesuatu peraturan umum ataupun oleh yang berkepentingan dikehendaki guna dinyatakan dalam sesuatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menaruh aktanya serta memberikan *grosse*, kopian serta kutipannya, seluruhnya selama pembuatan akta itu oleh sesuatu peraturan umum tidak pula ditugaskan ataupun dikecualikan kepada pejabat ataupun orang lain.”¹⁴

Sanksi pada hakikatnya merupakan paksaan bersumber pada undang- undang, yang berperan pula guna memberitahukan kepada pihak yang melanggar hukum kalau perbuatannya tidak sesuai dengan syarat hukum yang berlaku, mengembalikan pihak yang melanggar supaya berperan sesuai dengan syarat hukum yang berlaku, serta melindungi keseimbangan penerapan sesuatu syarat hukum. Dalam bidang hukum perdata, sanksi ialah tindakan yang bersifat menghukum guna memaksa orang memenuhi perjanjian ataupun menaati syarat hukum.

Simpulan

Notaris selaku pejabat umum mempunyai tanggung jawab hukum apabila dalam pembuatan akta otentik terjadi pelanggaran terhadap syarat resmi ataupun materiil yang diatur dalam Undang- Undang Jabatan Notaris. Dalam permasalahan akta sewa- menyewa yang sebagai objek riset, notaris terbukti melanggar syarat prosedural dengan tidak memperkenalkan saksi serta tidak melekatkan surat kuasa dalam minuta akta. Dampaknya, akta tersebut bisa dikualifikasikan sebagai cacat hukum serta kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, bahkan berpotensi batal demi hukum, bisa dibatalkan, ataupun dianggap tidak pernah terdapat (*non- existent*). Dengan demikian, notaris bisa dimintai pertanggungjawaban berbentuk penggantian bayaran, ganti rugi, serta bunga. Penting untuk notaris untuk melaksanakan tugas secara teliti serta mematuhi syarat peraturan perundang- undangan guna menjamin kepastian serta proteksi hukum untuk para pihak.

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, t.t.).

Daftar Pustaka

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2007.
- Erwin, Muhamad. *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Kansil, C.S.T. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009.
- Lubis, An Nisaa'. "Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.625/PDT.G/2013/PN.MDN)," 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Pasal 1322 KUHPperdata (t.t.).
- Pasal 1323-1327 KUHPperdata (t.t.).
- Pasal 1328 KUHPperdata (t.t.).
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2011.
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Supomo, R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, t.t.