

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Profil dan Sejarah Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH

Notaris sangat diperlukan oleh masyarakat di Kabupaten Labuhan Batu dalam proses pembuatan Akta yang bersifat otentik. Salah satu kantor notaris yang menjadi sumber penelitian bagi penulis yaitu di Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Kantor ini mulai beroperasi pada tanggal 21 Juni 1999 ketika diangkat sebagai Notaris berdasarkan SK(Surat Keputusan) yang diterima dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia kantor wilayah Sumatera Utara. Dua tahun kemudian Bapak Johnny Agape Lumban Tobing, SH, diangkat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pada tanggal 22 Februari 2001 dilantik sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dari kantor Badan Pertanahan Nasional.¹

Pada awalnya Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, mempekerjakan sebanyak dua orang karyawan, namun seiring berjalannya waktu hingga tahun 2023 Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, mempekerjakan 7 orang karyawan. Kantor Notaris yang diteliti oleh penulis sudah banyak melakukan kerjasama dengan perusahaan swasta, BUMN(Badan Usaha Milik Negara), maupun instansi kantor pemerintahan. Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, beralamat di jalan Urip Sumodihardjo NO. 59 B. Rantauprapat. Selama 24 tahun berdiri kantor NOTARIS/PPAT JOHNNY

¹ Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 30 Januari 2023

AGAPE LUMBAN TOBING,SH, sudah banyak membantu, memudahkan, dan menyelesaikan masalah pembuatan akta. Bapak Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Beliau pernah diangkat menjadi Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk daerah Kabupaten Labuhanbatu selama dua periode yaitu pada tahun 2012–2014 dan 2014–2016.

Selama kurang lebih 24 tahun Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, telah banyak membuat akta - akta yang berhubungan dengan Notaris dan PPAT. Kantor ini sangat dikenal oleh masyarakat, jam operasional kantor dibuka pada hari senin sampai dengan hari jumat. Banyak masyarakat yang datang ke kantor Notaris Bapak Johnny Agape Lumban Tobing dengan membawa bukti surat - surat yang berkaitan dengan keperdataan, yang dimana masyarakat membuat akta sesuai kebutuhannya.

Berbagai permasalahan akta dan kendala yang terjadi dalam proses pembuatan akta Notaris maupun PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah) maka yang harus dilakukan oleh Notaris maupun pegawai adalah memberikan solusi serta bekerja dengan cermat, teliti agar tidak mengecewakan para pihak yang terkait sehingga dapat terselesaikan dengan baik oleh Notaris dan para pegawai.

4.2 Kewenangan Notaris Dalam Hal Pembatalan Akta Para Pihak Berdasarkan Undang–Undang Jabatan Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang tugasnya membuat akta otentik sehingga dapat dipercaya oleh masyarakat dan sebagai pejabat umum yang dapat menjaga kerahasiaan. Notaris memiliki tugas dan wewenang dari pemerintah untuk membuat akta selama masa jabatannya.

Kewenangan Notaris dalam mengerjakan akta terbagi atas kewenangan umum, kewenangan khusus, dan kewenangan lain-lain sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Artinya suatu pekerjaan tanpa adanya otoritas serta tanggung jawab dalam melaksanakan pekerjaan maka pekerjaan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai pekerjaan yang sah. Sebagai profesi hukum yang membuat akta otentik, notaris tidak dapat melakukan tindakan pemerintah.²

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing SH menyatakan bahwa : “Notaris dalam pembuatan akta yang dibutuhkan oleh para pihak bersifat mandiri(*Independent*) dan bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas yang diberikan oleh para pihak dalam pembuatan akta. Apabila para pihak datang berhadapan dengan Notaris dengan membawa persyaratan administrasi yang telah ditetapkan sesuai akta yang dibutuhkan, kemudian Notaris langsung mengerjakan akta yang dibutuhkan oleh para pihak sesuai kewenangan notaris yang sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 15 ayat (1),(2), dan (3) Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta para pihak maka Notaris wajib mendaftarkan dan menyatakan akta tersebut dalam buku khusus yang terdiri dari buku daftar akta Notaris, Buku kleper, Legalisasi, daftar wasiat, dan warmeking. Namun, jika notaris tidak mendaftarkan akta tersebut dan menuliskannya kedalam

² Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004, hal 77

buku khusus Notaris akan mendapatkan teguran berupa peringatan dari majelis Notaris sesuai dengan wilayah daerah Provinsi Notaris berada.³

Belum tentu notaris yang baru saja dilantik oleh pemerintah bisa membuat akta, artinya seorang notaris tersebut harus melapor, kemudian harus memiliki buku khusus untuk melaporkan dan ditandatangani oleh majelis pengawas, buku yang sudah disahkan menjadi dasar bagi seorang notaris. Notaris dalam melakukan pembuatan akta para pihak harus menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, bahwa tanggal yang disebutkan dalam akta adalah tanggal yang diresmikannya akta, yaitu dibuatnya akta, dibacakan oleh Notaris serta ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Karena itu tanggal yang telah dicantumkan tidak boleh berlainan dengan tanggal diresmikannya akta, jadi tidak boleh diadakan apa yang disebut anti *dateren*, ialah memberi tanggal yang lain dari pada tanggal peresmian *verlijden* akta. Kepastian tentang tanggal ini besar sekali artinya untuk menjadi suatu perjanjian dimana diikatkan suatu jangka waktu tertentu, terutama apabila jangka waktu itu dihitung mulai terjadinya tanggal tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat, notaris harus memperhatikan larangan untuk melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan, undang-undang, dan kesusilaan masyarakat. Apabila para pihak datang menghadap Notaris pada saat pembuatan akta, namun akta para pihak bertentangan dengan peraturan yang telah

³ Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 31 Januari 2023

ditetapkan, maka Notaris dapat menolak dalam melakukan pembuatan akta tersebut, dan sebaliknya jika para pihak menerima akta dari Notaris namun bertentangan dari syarat larangan ataupun ketidaksesuaian maka para pihak berhak untuk melakukan pembatalan akta tersebut.⁴

Syarat utama dalam melakukan pembuatan akta yang dikerjakan oleh Notaris maupun akta yang ingin dibuat oleh para pihak harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari adanya kesepakatan, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi sesuai dengan pasal yang terkait, maka notaris tidak dapat melanjutkan pembuatan akta yang dibutuhkan oleh para pihak. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka akta tersebut mengakibatkan terjadinya batal. Syarat keabsahan merupakan inti dalam pembuatan akta yang akan dikerjakan oleh notaris.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik memiliki kewenangan dalam membuat akta para pihak dan juga memiliki kewenangan dalam membuat akta pembatalan para pihak. Akta pembatalan para pihak yang biasanya terjadi apabila syarat baik secara subjektif maupun secara objektif tidak dapat terpenuhi. Namun, dalam proses pengerjaan akta para pihak yang dilakukan oleh Notaris sendiri harus sesuai dengan degradasi sebagai kekuatan bukti dalam pembuatan akta maupun

⁴ Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 31 Januari 2023

pembatalan akta para pihak. *Degradasi* mempunyai arti penurunan, tentang pangkat, mutu, moral, kemunduran, kemerosotan atau dapat juga menempatkan ditingkat atau posisi lebih rendah.⁵ Secara umum menjelaskan bahwa hubungannya dengan kekuatan bukti akta Notaris sebagai akta otentik memiliki bukti yang lengkap atau sempurna dan mempunyai kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi disyaratkan sebagai alat bukti lain dalam sengketa hukum perdata, namun demikian akan mengalami penurunan mutu/kemunduran dan kemerosotan status, dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti, dari kekuatan bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta dibawah tangan dan dapat memiliki cacat hukum yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya akta tersebut.⁶

Pembatalan akta yang dibuat oleh Notaris terhadap para pihak yang akan melakukan pembatalan akta tersebut, Notaris sendiri mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk melakukan pembatalan akta, sebagaimana notaris membuat akta sebelum para pihak ingin membatalkan akta yang dibuatnya. Kewenangan notaris untuk membuat akta pembatalan pada umumnya sama dengan kewenangan untuk membuat akta otentik. Hal ini tertuang di dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf I Undang-Undang Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa: “Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi dan ditandatangani pada

⁵ Dapertemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia , *Loc Cit.* Hal. 34

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 81.

saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Artinya bahwa “Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta dihadapan penghadap dan saksi”. Apabila syarat formal dalam pembuatan akta tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁷ Keterangan tersebut menyatakan dengan peraturan yang relevan memberikan otoritas notaris untuk membuat perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang berhadapan langsung untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris harus memiliki bukti yang kuat dan lengkap sesuai dengan syarat yang telah ditentukan.⁸

Kewenangannya untuk membuat akta pembatalan para pihak, Notaris harus memenuhi segala ketentuan peraturan-peraturan yang tertuang dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewajiban notaris perlu meneliti apa yang diminta serta dibutuhkan oleh para pihak untuk dituangkan kedalam akta autentik.

Landasan yuridis tentang kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa : “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan kedalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga

⁷ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁸ Suhardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor. 123, 1995, hal. 133-135.

ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang–undang.

Kewenangan yang melekat terkait Notaris dalam membuat akta otentik diatur pada Pasal 15 ayat (2) Undang–Undang Jabatan Notaris yang berbunyi:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dibuku khusus;
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar didalam buku khusus;
- c. Membuat kopi asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Akta Notaris agar menjadi alat bukti yang sempurna harus memenuhi beberapa persyaratan, yakni:

- a. Bentuk akta dibuat dengan berpedoman pada pasal 38 UUJN yaitu ada awal akta, badan akta, dan penutup akta;
- b. Ketentuan mengenai penghadap harus terpenuhi sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 39 Undang–Undang Jabatan Notaris yakni:
 1. Telah berusia minimal 18 tahun atau belum menikah
 2. Cakap melakukan perbuatan hukum; dan

3. Dikenal oleh Notaris dan pengenalan tersebut dinyatakan secara tegas di dalam Akta Notaris.

- c. Dibacakan Oleh Notaris dengan dihadiri oleh minimal 2 orang saksi yang dikenal oleh notaris (Pasal 40 Undang–Undang Jabatan Notaris).

Pelanggaran terhadap persyaratan tersebut mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan (Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris). Degradasi akta otentik menjadi akta dibawah tangan hanya berlaku sebatas kekuatannya sebagai alat bukti dipengadilan, namun tidak mengakibatkan eksistensi akta tersebut menjadi batal.

Berdasarkan KUH Perdata ada faktor yang mempengaruhi batalnya akta para pihak yang sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu akta yang tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah diberlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan”.

Menurut Herlien Budiono menyatakan bahwa: “Manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana ‘Batal’, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan berhargalah’ (Pasal 879 KUHPerdata) atau tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdata).” Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan

karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau dapat dibatalkan.⁹

Notaris tidak berwenang dalam membuat akta autentik secara jabatan, yaitu membuat akta tanpa adanya permintaan dari pihak lain untuk membuatnya. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta dibidang hukum publik, wewenang Notaris terbatas pada pembuatan akta–akta dibidang hukum perdata.¹⁰

Kewenangan Notaris dalam hal pembatalan akta para pihak, apabila para pihak datang berhadapan dengan Notaris untuk melakukan pembatalan akta yang dibutuhkannya maka Notaris bekerja dengan prosedurnya sesuai dengan keinginan para pihak, sebagaimana dimaksud bahwa Notaris memiliki keuntungan sendiri sehingga tidak terlibat kedalam suatu permasalahan.

Pembatalan akta Notaris dapat terjadi apabila permasalahan diantara para pihak atau dengan pihak ketiga, jika terjadi hal demikian maka para pihak memiliki upaya yang dapat dilakukan dengan cara:

- a. Para pihak dapat kembali menghadap ke Notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap akta yang dipermasalahkan tersebut. Inisiatif pembatalan murni berasal dari para pihak dan mereka telah sepakat untuk tidak lagi terikat dengan akta otentik yang pernah dibuat.
- b. Apabila tidak adanya kesepakatan diantara para pihak, atau inisiatif pembatalan datang dari pihak ketiga, maka upaya hukum yang dapat

⁹ Herlien Budiono, *Loc. Cit.*, hal. 367-368

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, 1996. *Peraturan Jabatan Notaris, cet. 3, Erlangga, Jakarta, hal. 39*

ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengajukan dalil dan bukti–bukti untuk membatalkan akta tersebut.

Mengenai pembatalan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, pada intinya pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan akta Notaris, hanya dapat menyatakan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini menyatakan bahwa eksistensi atau keberadaan akta otentik yang dibuat oleh Notaris masih ada. Para pihak sendiri yang dapat membatalkan akta tersebut. Notaris atas permintaan para pihak dapat membatalkan akta otentik yang telah dibuat sebelumnya dengan melakukan pembuatan akta otentik baru yang mengacu pada akta yang hendak dibatalkan untuk menyatakan bahwa akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak lagi karena telah terjadi kesepakatan diantara para pihak untuk tidak saling terikat dengan hak dan kewajiban yang ada di dalam akta tersebut.

Akta Notaris merupakan akta yang sah yang diakui kebenarannya, oleh karena itu berlakulah asas praduga sah yang artinya akta Notaris dianggap sah sampai ada yang membuktikan sebaliknya. Tidak terpenuhinya suatu syarat keabsahan dalam pembuatan akta otentik dapat mengakibatkan akta Notaris menjadi:¹¹

- a. Batal demi hukum;
- b. Dapat dibatalkan;
- c. Kekuatan pembuktiannya turun menjadi akta dibawah tangan.

¹¹ A.A Andi Prayitno. (2018), *Seri A Kewenangan Notaris dan Contoh Bentuk Akta*. Surabaya:Perwira Media. Hal. 5-6

Batal demi hukum adalah awal perbuatan hukum dianggap tidak ada dan harus dikembalikan dalam kondisi semula sebelum perikatan terjadi. Apabila akta otentik berupa perjanjian maka syarat sebuah akta dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif pada 1320 KUH Perdata, yaitu suatu obyek yang tertentu dan causa yang diperebolehkan ataupun apabila terjadinya pelanggaran suatu ketentuan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan umum, maka akan mengakibatkan hukumnya adalah batal demi hukum atas batal absolut.

Secara subjektif mengenai kecakapan hukum usia seseorang yang dapat dianggap dewasa untuk membuat akta dan berhadapan langsung dengan Notaris sebagaimana para pihak tersebut memiliki usia sekurang-kurangnya 18 Tahun untuk dapat membuat akta dihadapan Notaris. Namun, permasalahan usia ini menjadi salah satu faktor akta menjadi batal apabila para pihak yang bersangkutan belum memasuki usia yang cakap. Jika Para Notaris/PPAT konsisten dalam menentukan usia dewasa tersebut, sudah tentu kekonsistenan tersebut merupakan bentuk penemuan hukum oleh para Notaris/PPAT dan di sisi yang lain merupakan kontribusi Notaris/PPAT dalam pembentukan hukum secara umum (terutama hukum keluarga) dan menghilangkan diskriminasi dalam penerapan hukum.¹²

Akta Notaris Apabila kekuatan Pembuktiannya turun menjadi akta dibawah tangan disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris telah diatur secara tegas kondisi-

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum(Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hal. 136-159

kondisi bila mana akta notaris dinyatakan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yakni:¹³

- a. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i ;
- b. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8);
- c. Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 39 dan Pasal 40;
- d. Melanggar ketentuan pasal 52.

Kewenangan Notaris sebagaimana dimaksud didalam pasal 15 UUJN dengan profesinya sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat yang tertkait dengan kepastian hukum. Perlu dipahami syarat-syarat otentisitas sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentiositas dan batalnya akta notaris itu, serta memudahkan setiap notaris dalam membuat akta-akta notaris sesuai dengan Undang-Undang Jabtan Notaris dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku.¹⁴

4.2.1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta

Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab kepada klien nya dan

¹³ Habib Adjie, *Loc.Cit.* Hal. 81-82

¹⁴ Pieter E. Latumeten, *Loc. Cit.* Hal. 31

bertanggungjawab atas semua tindakannya. Menurut Sudarsono tanggungjawab yaitu:¹⁵

“Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian yang bertindak melalui kehendak bebas”.

Notaris memiliki tanggungjawab terhadap segala pekerjaannya dalam membuat akta otentik, tanggungjawab Notaris bukan hanya sekedar membuat akta otentik tetapi notaris harus bertanggungjawab terhadap Akta yang dapat Dibatalkan dan Batal demi Hukum. Adapun bentuk tanggung jawab dari notaris terhadap pembuatan akta pembatalan yaitu:

1. Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dapat Dibatalkan

Syarat Utama dalam melakukan pembuatan akta Notaris yaitu harus melakukan perjanjian sebagaimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat yang sah sesuai dengan syarat-syarat utama dalam melakukan suatu perjanjian ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan adanya unsur subjektif dan unsur objektif. Syarat-syarat yang terdiri sepakat dan kemampuannya untuk bertindak sebagai orang yang terkait didalam akta. dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta yang terdiri atas benda bergerak ataupun tidak bergerak. Kebebasan berkontrak sebagaimana diatur

¹⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm 84.

dalam pasal 1338 KUHPerdota. Dan memberikan keamanan serta keyakinan kepada para pihak mengenai perjanjian yang mereka buat.

Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPerdota mengenai kebebasan berkontarak. Dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian.¹⁶

Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan. Akta Notaris merupakan akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang akan membuat akta tersebut. Oleh karena itu untuk melakukan suatu perjanjian yang akan dituangkan dalam bentuk akta, maka seorang Notaris ataupun para pihak harus memperhatikan syarat - syarat dalam melakukan suatu perjanjian. Jika Syarat tersebut terpenuhi maka dapat diwujudkan dalam bentuk akta.

Apabila syarat suatu perjanjian sesuai berdasarkan dengan Pasal 1320 KUHPerdota Yang menjelaskan adanya kesepakatan, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan dan kecakapan hukum merupakan syarat yang harus dipenuhi karena syarat tersebut menyatakan dengan Subjektif

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, "*Batas-batas Kebebasan Berkontrak*", Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 18, No. 3, Mei, 2003 hlm. 219

dari keabsahan suatu akta otentik, apabila syarat secara subjektif tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila syarat seperti suatu hal tertentu, dan sebab yang halal tidak terpenuhi sebagai syarat dalam pembuatan akta, maka akta tersebut menjadi Batal demi Hukum

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pimpinan Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Akta Notaris dapat dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan cara :¹⁷

1. Apabila orang yang terlibat dalam pembuatan akta ada yang tidak sepakat untuk menandatangani akta, maupun yang terdapat dari unsur keterpaksaan dari para pihak, maka para pihak dapat kembali menghadap langsung dengan Notaris untuk melakukan pembatalan akta.
2. Pembatalan akta yang dilakukan oleh para pihak bersifat murni dari para pihak untuk melakukan pembatalan murni dari akta otentik tersebut.
3. Terkadang permasalahan pembatalan berkas dari para pihak mengalami permasalahan seperti akibat adanya kehilangan, bencana, maupun surat - surat tersebut tidak sesuai bahkan sama sekali tidak bisa terselesaikan dengan cepat dalam proses pengurusan administrasi yang terkait dengan pembuatan akta sehingga menyebabkan terjadinya pembatalan akta.

Akta yang dibatalkan oleh para pihak, jika karena kesepakatan para pihak atau melalui putusan pengadilan adalah isi akta, karena isi akta merupakan

¹⁷ Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 31 Januari 2023

kehendak dari para pihak. Oleh karena itu Notaris memiliki tanggung jawab terhadap akta yang dibatalkan oleh para pihak jika akta tersebut dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan. Contohnya apabila dari salah satu para pihak ingin mempersalahkan tanggal menghadap Notaris yang berbeda dengan tanggal yang tertera pada permulaan pembuatan akta, tapi tanggal lain yang diyakininya benar berdasarkan bukti yang dimilikinya. Permasalahan pengikaran waktu menghadap tersebut, dapat diselesaikan oleh para pihak dengan maksud dan tujuan tertentu, misalnya seperti mengakhiri kewajiban yang harus dipenuhi oleh yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam akta yang sudah ditandatanganinya.¹⁸

Tanggungjawab Notaris tidak hanya membuat akta otentik yang memuat segala tindakan, kesepakatan, dan peraturan yang berkaitan dengan hukum melainkan tugas dan tanggung jawabnya yaitu Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta yang berkaitan hukum sebagaimana hal ini ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (2).hal ini apabila para pihak menghadap kepada Notaris terkait dengan pembatalan akta dengan tidak terpenuhinya syarat secara subjektif maka notaris sendiri harus memberikan nasihat kepada para pihak agar memberikan keterangan yang jujur, serta tidak adanya keterpaksaan dalam menandatangani akta yang dibutuhkan. Sebagai pejabat umum yang memiliki tanggungjawab dimata hukum fungsi dari nasihat serta memberikan kjonsul terkait dengan pembuatan akta adalah agar baik dari notaris maupun para pihak tidak merasa dirugikan. Notaris Juga bertanggungjawab atas apa yang dibuatnya

¹⁸ Habib Adjie, *Loc.Cit*, hal.84-85

tentunya merupakan kewajiban masing-masing individu tersebut karena hal ini menjadi amanat yang diberikan kepadanya bagi perlindungan seseorang.

Sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik harus bekerja dengan jujur, bertanggung jawab atas pekerjaannya, dengan bekerja secara mandiri, bekerja secara adil tanpa memihak. Selain itu juga, Notaris harus konsekuen atas akta yang dikerjakannya dengan menjaga kerahasiaan akta. Hal ini berdasarkan uraian para pihak sendiri tentang alasan pembuatan akta pembatalan dan juga berdasarkan kewenangan notaris dalam membuat akta sesuai dengan UUJN.

Notaris dalam pembuatan akta yang dikerjakannya dapat bertanggung jawab atas segala pekerjaan baik atas akta yang dibuatnya mengakibatkan kehilangan pada saat pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris sendiri. Sehingga atas pertanggung jawaban tersebut para pihak tidak merasa dirugikan terhadap pertanggungjawaban yang diberikan oleh Notaris. Notaris harus melaksanakan fungsi dan tugasnya sebagai pejabat umum yang menjalankan kewajibannya dengan sebaik - baiknya agar tujuan dalam pembuatan akta tersebut tercapai dan berlaku sebagai akta otentik.

Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum tidak terlepas dari tanggungjawab secara perdata dimana notaris selalu berpedoman dan/atau mengacu pada KUH Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya. Pertanggung jawaban yang diminta kepada Notaris bukan hanya pengertian sempit yakni membuat akta akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti luas

yakni pertanggungjawabannya pada fase akta dan tanggungjawab pada saat pasca pendatanganan akta.¹⁹

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagai tugas Negara, notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan peraturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu jika notaris berbuat melanggar hukum, sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya.²⁰

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), notaris berwenang membuat akta otentik. Selain telah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang notaris wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesionalisme dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang di awal dan akhir akta adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.²¹

Pembatalan Akta yang dilakukan oleh para pihak, maka pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Notaris harus membuat akta,

¹⁹ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Dimasa Datang*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008) hal. 182

²⁰ Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Dimasa Datang*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal 182

²¹ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris Bukul*, Revisi Cet. 2, Ichtiar Baru Van Hoeve, Bandung, hal. 166.

membacakan, dan menandatangani akta pembatalan serta diberi wewenang membuat akta sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Setelah Notaris membuat akta pembatalan para pihak maka yang harus dilakukan oleh para pihak adalah dengan membawa kembali akta pembatalan tersebut sebagai bukti bahwa perjanjian tersebut mengalami pembatalan.

Notaris sebagai seorang praktisi hukum dapat menyampaikan kepada masyarakat secara umum, bahwa pembuatan akta secara demikian harus menurut Undang-Undang. Mampu atau tidaknya seseorang untuk menentukan niat dalam melakukan perbuatan itu dapat dipengaruhi oleh faktor usia, misalnya usia yang belum dewasa, keadaan orang tersebut ditaruh dibawah pengampunan, atau karena ada tekanan yang berasal dari luar dirinya, ia dalam keadaan terpaksa dan tidak mungkin berbuat lain. Dalam hal pembuatan akta dalam pengertian *verlijden*, menyusun, membacakan, dan menandatangani akta, Notaris yang dimaksud adalah notaris yang usianya telah mencapai duapuluh tujuh tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf c UUIJN, tidak dibawah pengampunan dan tidak dalam keadaan terpaksa akibat tekanan dari luar, sehingga atas penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa notaris adalah orang yang mampu bertanggung jawab.²²

2. Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan(Batal Demi Hukum)

Pasal 38 ayat (3) huruf a UUIJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan objektif bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara aktayang

²² Moeljatno, Loc. Cit. hal 166

dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan diawal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

Syarat objektif merupakan objek dari perbuatan hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula tidak pernah dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Penyebab batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal nonexistant. Perbedaanya yaitu:²³

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau

²³ Dedy Mulyana dan Rika Kumiasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1 no 1 (2021); hal 110

pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

- c. *Noin-Existent*, akibat perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak terpenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.

Lumban Tobing menyatakan bahwa Notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya, apabila terdapat alasan - alasan sebagai berikut:²⁴

- a. Mampu bekerja secara tegas, mandiri (*Independen*), bertanggungjawab terhadap segala pekerjaan yang telah dilakukannya sebagaimana telah ditetapkan dalam UUJN.
- b. Jika akta yang akan dibuat karena tidak memenuhi syarat - syarat mengenai bentuknya (*gobrek in de vorm*), dibatalkan dihadapan pengadilan atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
- c. Dalam segala hal sesuai dengan Kitab Undang - undang Hukum Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, artinya hal - hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.²⁵

Secara yuridis pertanggungjawaban Notaris terhadap kerugian materil yang ditimbulkan terbagi dalam hal pemberian ganti rugi sebagai pertanggungjawaban notaris terhadap prilaku notaris yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi kliennya. Undang-Undang hanya mengatur pergantian

²⁴ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hal. 55

²⁵ Ibid

kerugian yang bersifat materil. Kerugian terjadi bahwa kerugian itu menimbulkan kerugian immaterial, tidak terwujud, moril, idil, tidak dapat dinilai dengan uang, tidak ekonomis, yaitu berupa sakitnya badan, penderitaan, rasa batin, rasa takut, dan sebagainya. Mengingat kerugian dalam hukum perdata dipisahkan menjadi dua klasifikasi yakni kerugian materil dan kerugian immaterial yaitu:²⁶

- a. Kerugian Materil yaitu kerugian yang nyata-nyata ada diderita oleh berupa biaya, rugi dan bunga.
- b. Kerugian Imateril yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh klien di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yaitu mungkin diterima oleh klien di kemudian hari.

Notaris dapat menjadi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya dengan kewenangan serta memiliki tanggungjawab dalam melaksanakan pekerjaannya yang diatur dalam UUJN dan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dibebani dengan kewenangan dan tanggung jawab atas pekerjaannya. Maka Tanggung jawab tersebut sebagai kesediaanya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik yang telah diatur oleh Undang - Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materil yaitu antara lain:²⁷

²⁶ Romavita, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan*; Jurnal Nomor 2. Vol. 4 Malang, 2022. Hal. 465-466

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Loc. Cit.*, halm. 49.

- a. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- b. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur dalam Undang - Undang Jabatan Notaris maupun didalam Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang - Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Notaris melaksanakan pembuatan akta pembatalan harus sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab yang dimilikinya. Dengan adanya tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris. Para pihak memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum terhadap akta pembatalan yang dibuatnya terhadap Notaris. Ada jenis tanggung jawab Notaris terhadap akta pembatalan yang dibuatnya yaitu:²⁸

1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

²⁸ LC Wardhani, 2017, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Nomor 1, Volume 2

Tanggung Jawab Notaris secara perdata atas permintaan pembatalan akta yang dilakukan oleh Para pihak adalah tindakan perbuatan melawan Hukum(Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum memiliki sifat pasif dan aktif. Pasif merupakan tidak melakukan perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya kerugian yang ditimbulkan. Sedangkan Aktif merupakan suatu perbuatan yang merugikan pihak lain dengan melakukan segala perbuatan tanpa mempertimbangkan terlebih dahulu atas segala perbuatan yang dilakukannya, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif.

Perbuatan melanggar hukum terjadi apabila melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban pelaku, Bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari - hari.

Secara Undang - undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Notaris diwajibkan untuk bersifat secara netral dan tidak memihak serta memberikan nasihat hukum bagi para pihak yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materil suatu akta yang dibuatnya

bila Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.²⁹

2. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Undang - Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris dapat diberikan teguran sampai pemberhentian tidak hormat.

Berkaitan dengan tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan(*opzet*) dan berhati - hati(*culpa*). Kesengajaan(*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu terbagi ada 3 macam, yaitu:³⁰

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*);
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bijzekerheidsbewustzijn*);

²⁹ Ima Erlic Yuana, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-undang Nomor. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis

³⁰ Widjono Prodjodikoro, 2010, *Asas- Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, halm. 65

c. Kesengajaan tetapi disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan(bukan kepastian) bahwa suatu akibat terjadi(*objet bij mogelijheidsbewustzin*).

Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai tiga unsur yaitu antara lain:

- a. Perbuatan yang dilarang
- b. Akibat yang menjadi pokok alasan dilarang itu.
- c. Bahwa Perbuatan itu melanggar hukum.

3. Tanggung Jawab Notaris Secara Administratif

Tanggung jawab Notaris secara administratif dalam menjalankan tugasnya harus melakukan hal - hal sebagai berikut:

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu harus memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak - pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat harus sesuai aturan hukum dan kehendak pihak - pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada - ngada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak - pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.³¹

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Loc.Ci*, hal.49

Berkaitan dengan pertanggungjawaban profesi Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya adalah berkaitan dengan pertanggungjawaban secara perdata. Pertanggungjawaban ini merupakan konsekuensi logis yang harus dimintakan kepada seorang profesi hukum didalam melaksanakan tugasnya. Adapun pertanggungjawaban tidak hanya berdasarkan moral tetapi juga berdasarkan hukum. Hal ini demikian berangkat dari pemikiran bahwa segala sesuatu yang dilakukan oleh seseorang harus dapat dimintakan pertanggungjawaban.³²

Menurut R, wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang didalam KUHPperdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).³³

4.2.2. Honorarium Notaris Dalam Membuat Akta Pembatalan

Honorarium notaris adalah *fee* yang dibayarkan kepada notaris atau diberikan secara sukarela berdasarkan kesepakatan oleh penghadap atau pihak-pihak yang berkepentingan.³⁴ Notaris dalam menerima honorarium atau imbalan dari para penghadap/klien atas jasa hukum yang diberikan dalam membuat akta otentik sesuai dengan kewenangannya membuat akta otentik dan mempunyai suatu dasar hukum yang jelas.

³² Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), Yogyakarta, 2003, hlm. 84

³³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan Kesembilan, Sumur Bandung, 1983, hlm. 80

³⁴ Adrian juaeni. 2014, *Kode Etik Notaris*, Bandung: Laras, hal.219

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tidak menerima imbalan dari pemerintah selama masa jabatannya hingga sampai berakhir masa jabatannya serta memiliki akuntabilitas kepada masyarakat atas pekerjaannya. Akan tetapi selama masa jabatannya Notaris dapat menerima honorarium dari masyarakat yang mempergunakan jasa hukum dan kewenangan selama masa jabatan Notaris. Honorarium merupakan hak yang dimiliki oleh Notaris apabila para pihak datang berhadapan langsung kepada Notaris jika para pihak membuat akta sesuai dengan kebutuhan hukum yang dibutuhkannya. Hal ini berkaitan dengan honorarium Notaris diuraikan dalam pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) UUJN.

Honorarium harus dibayar oleh para pihak apabila para pihak berhadapan langsung dengan notaris pada saat pembuatan akta. Namun besar kecil tarif honorarium Notaris, penetapan honorarium tersebut harus dilakukan oleh Notaris berdasarkan hati nurani dari Notaris itu sendiri. Jika para pihak yang datang berhadapan langsung dengan Notaris dengan kondisi perekonomian kurang mampu, maka Notaris tidak dapat memaksa untuk meminta hak honorariumnya dengan tarif yang telah ditetapkan, namun bisa saja apabila para pihak tersebut jujur dan sesuai dengan keadaan fakta sebenarnya bahwa perekonomiannya tidak mampu, tindakan yang dilakukan oleh Notaris adalah memberikan pelayanan dengan jasa secara Cuma - cuma.

Pemberian jasa secara Cuma - cuma terhadap para pihak yang tidak mampu telah ditetapkan dalam Pasal 37 UUJN. Untuk menghindari pelanggaran Pasal 4 angka 10 kode etik notaris, para pihak yang menghadap notaris harus

memberikan keterangan yang bersifat jujur, tindakan yang selanjutnya dilakukan oleh notaris yaitu bekerja secara cermat, dan teliti dalam membuat akta otentik agar dapat membedakan orang yang memiliki perekonomian mampu dan tidak mampu.

Pasal 36 UUJN menerangkan tentang besaran honorarium yang dapat diterima oleh notaris terhadap akta para pihak yang dikerjakannya yaitu jumlah honorarium yang dapat diterima oleh Notaris harus berdasarkan nilai ekonomis dan sosiologis dari setiap akta yang disusun serta disusun oleh Notaris tersebut. Nilai transaksi honorarium Notaris maksimal 1%, 1,5% dan 2,5% sesuai dengan nilai ekonomis dari objek akta yang akan dibuat.

Honorarium yang ditetapkan oleh Notaris kepada para pihak yang berhadapan membuat akta tidak sesuai dengan UUJN maka Notaris sendiri akan mendapatkan sanksi baik secara lisan ataupun secara tulisan yang bersifat secara tegas, sanksi tersebut diberikan agar Notaris tidak semena - mena menetapkan tarif jasa kepada para pihak. Sanksi - sanksi yang diperuntukan bagi Notaris dibuat agar para Notaris dapat melakukan pekerjaan dan tugasnya dengan benar serta jujur sehingga akta autentik yang merupakan produk Notaris diharapkan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para penghadap yang ada akta tersebut serta memiliki kepentingan terhadap akta autentik tersebut.³⁵

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris Johnny Agape Lumban Tobing, SH, menyatakan bahwa : Selama masa jabatannya sebagai Notaris dalam membuat akta pembatalan yang diminta oleh para pihak sendiri maka

³⁵ Habib.Adjie.2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung:PT Refika Aditama. Hal. 57

Honorarium pembuatan akta pembatalan tidak diminta kembali ataupun Notaris tidak mengembalikan honorarium akta tersebut dikarenakan sewaktu dalam pembuatan akta otentik yang di inginkan oleh para pihak, para pihak telah menjalani kesepakatan tarif jasa dalam pembuatan akta tersebut, baik apabila para pihak sendiri ingin membatalkan akta tersebut. Tetapi, apabila notaris lalai dalam pekerjaannya dengan melanggar peraturan yang terkait dan tidak sesuai dengan hasil yang di inginkan para pihak sehingga para pihak mengalami kerugian akibat dari kelalaian notaris, maka notaris harus bertanggung jawab terhadap perbuatannya serta mengembalikan dengan membayar kerugian dari para pihak hal ini kebatalan akta para pihak dilakukan oleh kelalaian notaris dalam menjalankan tugasnya yang mengakibatkan akta para pihak batal demi hukum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 84 UUJN.³⁶

Selama masa proses pembuatan akta, namun apabila para pihak ingin membatalkan akta yang ingin dibuatnya dihadapan Notaris, biasanya ada berupa tarif penitipan berkas ataupun dokumen, biasanya tarif tersebut tidak dipaksakan oleh Notaris melainkan keikhlasan hati dari pemberian langsung para pihak. Sama halnya seperti Notaris menentukan tarif secara perundang - undangan ataupun tarif secara Cuma - cuma apabila para pihak tersebut dikategorikan tidak mampu dalam perekonomian.

4.3. Hambatan dan Solusi Oleh Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta Pembatalan Berdasarkan Undang – Undang Jabatan Notaris

³⁶Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 31 Januari 2023

Notaris dalam melakukan pembuatan akta yang kita ketahui tidak semudah dengan apa yang kita pikirkan. Perlu diketahui bahwa proses pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris terdapat hambatan, sehingga hambatan tersebut menjadi salah satu faktor lamanya proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan waktu yang sebelumnya telah dijanjikan oleh Notaris sendiri kepada para pihak.

Pengerjaan yang lama dengan kendala yang dihadapi sehingga menjadi hambatan membuat akta otentik. Hambatan waktu tersebut memungkinkan menjadi alasan maupun pertanyaan yang sering di pertanyakan oleh para pihak kepada Notaris. Mengapa akta yang dikerjakan membutuhkan waktu yang sangat lama sementara telah melewati batas waktu yang telah di janjikan sebagaimana sebelumnya bahwa para pihak telah melengkapi persyaratan administrasi dan telah memberikan setengah dari Honorarium yang telah ditetapkan oleh Notaris.

Permasalahan yang sering terjadi antara para pihak dengan Notaris atau para pihak dengan pegawai Notaris. Hambatan dalam proses pembuatan akta yang dikerjakan oleh Notaris, para pihak terkadang merasa dirinya sudah benar bahwa segala administrasi dari segi subjek dan objek sudah tepat. selain itu para pihak tidak adanya rasa kepedulian apabila Notaris ataupun pegawai notaris sendiri menghubungi para pihak apabila adanya ketidakcocokan data.

Permasalahan yang terjadi pada pekerjaan Notaris dalam melakukan pembuatan Akta. Kendala - kendala tersebut jarang diketahui oleh para pihak karena para pihak selama ini mereka meyakini bahwa apa yang sudah dibawanya kepada Notaris mengenai administrasi yang dibutuhkan sudah dianggap benar.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dengan Bapak Johnny Agape Lumban

Tobing, SH, dijelaskan bahwa permasalahan yang paling sering terjadi adalah pada proses pembuatan Akta PPAT, dengan banyaknya permasalahan yang timbul baik dari para pihak itu sendiri dan instansi yang terkait dengan syarat - syarat dari para pihak yang terkait dengan PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah). Notaris sendiri dapat merangkap menjadi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang berperan sebagai pembuat akta otentik mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Staf Pegawai administrasi lapangan Kantor Notaris Johnny Agape Lumban Tobing yang menyatakan bahwa “Adapun hambatan yang sering terjadi dalam pekerjaan Notaris di lapangan maupun dikantor Notaris/PPAT Johnny Agape,SH sendiri yaitu sebagai berikut”:

1. Hambatan Dalam Proses Pembuatan Akta yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu

Kendala yang sering terjadi mengenai permasalahan administrasi para pihak di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang perlu diketahui yaitu:

- a. Dalam melakukan cek bersih, terkadang luas tanah di sertifikat berbeda dengan data saat melakukan proses cek bersih. Selain luas tanah yang berbeda dengan saat melakukan proses cek bersih, Permasalahan cek bersih sering terjadi akibat lemahnya sistem jaringan cek bersih sehingga memakan waktu 3 hari. Dan banyaknya berkas antrian cek bersih yang harus dikerjakan sesuai dengan urutan nomor antrian.
- b. Dalam proses pengerjaan berkas balik nama, terkadang sertifikat tanah tersebut masih terikat hak tanggungan.

- c. Dalam proses pengerjaan balik nama, terkadang sertifikat tanah tersebut memiliki BPHTB terhutang.
 - d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) terutang, sementara BPHTB tersebut sudah dibayar maka harus terlebih dahulu melaporkan kepada petugas badan pertanahan nasional untuk penghapusan BPHTB terhutang.
 - e. Proses pendaftaran berkas melalui online, terkadang di sistem online dikatakan bahwa sertivikat belum divalidasi.
 - f. saat berkomunikasi secara langsung atau mengurus untuk melakukan proses pengecekan sertivikat online dengan BPN(Badan Pertanahan Nasional) yang terjadi di instansi terkait biasanya proses server jaringan yang lemah sehingga memakan waktu dengan penuh kesabaran, petugas plotting yang terbatas sehingga pada saat pengukuran pengecekan mapping membutuhkan waktu berhari - hari.
 - g. Apabila terdapat nama di KTP, KK atau sertivikat berbeda atau kurang huruf atau namanya disingkat. Maka harus membuat surat keterangan orang yang sama untuk menyatakan bahwa itu adalah orang yang sama, hal ini harus membuat surat keterangan tersebut di kantor lurah sesuai dengan alamat domisili para pihak.
2. Hambatan dalam proses pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris di kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Labuhan Batu
- Adapun kendala di kantor BAPENDA yang sering terjadi mengenai berkas dari Notaris yaitu:

- a. Apabila ingin melakukan proses Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu harus membayar pajak terhutang PBB terlebih dahulu.
- b. Apabila PBB(Pajak Bumi Bangunan) bersifat non aktif maka harus diaktifkan terlebih dahulu.
- c. Biasanya transaksi untuk melakukan jual beli, kurang pas dengan luas tanah dan bangunan yang dimiliki. Maka dari itu, pihak BAPENDA melakukan survey lapangan terlebih dahulu untuk mengetahui lokasi, maupun ukuran tanah dan bangunan.
- d. Kendala dalam proses pengurusan BPHTB biasanya sering terjadi karena jaringan, hal ini bisa memakan waktu hingga beberapa hari.
- e. Proses pengurusan BPHTB bisa menjadi kendala apabila berkas - berkas yang diperlukan masih belum lengkap.

3. Hambatan di Kantor Pelayanan Pajak Rantauprapat

Ada kendala yang sering terjadi mengenai persyaratan pengurusan pajak, kendala tersebut dapat menyebabkan hambatan dalam pekerjaan Notaris. Adapun Kendala yang terjadi di Kantor Pelayanan Pajak yaitu:

- a. Dalam proses pengurusan validasi Pajak Penghasilan(PPH), terkadang kendala atau membal karena berkas yang dimasukkan belum lengkap.
- b. Pada saat pembayaran pajak NOP(Nomor Objek Pajak) yang dibayar berbeda/tidak sesuai dengan NOP yang seharusnya maka dilakukan

pemindahbukuan. Proses pemindahbukuan bisa memakan waktu 3 minggu sampai 1 bulan.³⁷

Hambatan yang terjadi di Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH dalam melakukan proses pembuatan akta Notaris adalah sebagai berikut:

- a. Dalam pembuatan akta autentik seperti pembuatan CV, yaitu melakukan proses pendaftaran terlebih dahulu secara online, namun dalam pengerjaan secara Online hambatan yang sering terjadi adalah sistem jaringan yang lemah sehingga harus menunggu hingga kondisi jaringan pendaftaran stabil.
- b. Terkendala di permasalahan administrasi para pihak, namun kendala ini terkadang pegawai Notaris harus menghubungi para pihak yang terkait, tetapi terkadang para pihak tersebut sulit dihubungi bahkan ketika dihubungi dan dijelaskan terkadang para pihak sulit memahami dari penjelasan kekurangan berkas tersebut.

Solusi yang dilakukan oleh Notaris dan staf administrasi terkait hambatan yang terjadi dalam pengerjaan akta yaitu Notaris langsung terjun ke lapangan langsung baik ke kantor – kantor yang terkait administrasi yang dibutuhkan sehingga proses terjun lapangan tersebut tidak menjadi kendala dalam proses pembuatan akta, notaris meminta bantuan dan solusi terkait kendala administrasi tersebut.

³⁷ Hasil wawancara dengan Staf Administrasi Lapangan Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Yang bernama Syahnita Samosir, pada tanggal 13 Maret 2022

Berbagai persoalan mengenai hambatan yang terjadi dalam pembuatan akta yang dilakukan Notaris. Hambatan tersebut mengakibatkan para pihak terkadang merasa pekerjaan yang dilakukaan oleh Notaris sendiri sangat lama dan tidak sesuai dengan waktu, namun tanpa disadari dengan permasalahan yang telah dijelaskan mengenai kendala sehingga sangat membutuhkan waktu yang relatif lama. Para pihak biasanya dengan kejadian seperti ini langsung berhadapan dan menanyakan langsung dengan Notaris ataupun staf administrasi untuk menanyakan solusi atau sebaliknya melakukan pembatalan, bahkan terkadang para pihak melakukan pergantian/pengalihan ke Notaris lain. Hal ini dengan adanya hambatan menjadi salah satu faktor para pihak untuk melakukan pembatalan akta yang dibutuhkannya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Johnny Agape Lumban Tobing yaitu Proses pembuatan akta pembatalan terdapat beberapa hambatan dan solusi dari hambatan akta pembatalan yang di inginkan oleh para pihak sendiri. Solusi dari hambatan akta pembatalan tersebut diberitahukan langsung oleh Notaris kepada para pihak. Adapun hambatan dalam pembuatan akta pembatalan dan solusi yang diberikan oleh Notaris yaitu:³⁸

- a. Dalam proses pembuatan Akta pembatalan yang dilakukan oleh Notaris dan pegawainya yaitu biasanya dalam pembuatan akta pembatalan dari salah satu para pihak ada yang kurang setuju terhadap pembatalan akta tersebut sehingga dengan ketidaksetujuan tersebut, salah satu para pihak sulit hadir untuk dapat mensaksikan ataupun mendatangi akta pembatalan.

³⁸ Hasil wawancara dengan Johnny Agape Lumban Tobing, SH, pimpinan kantor NOTARIS/PPAT pada tanggal 31 Januari 2023

Terkait permasalahan ketidaksetujuan dari salah satu para pihak maka Notaris memberikan solusi dengan menjelaskan langsung kepada para pihak terkait akibat adanya pembatalan akta yang dilakukan oleh salah satu para pihak dengan tujuan supaya akta tersebut dapat dipahami dan tidak bersikeras dengan pendapat sendiri, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat.

b. Dalam pembuatan akta terdapat Notaris yang bekerja secara tidak jujur dengan alasan meminta biaya untuk pembayaran pajak atau lain sebagainya, tetapi uang tersebut tidak dibayar oleh notaris sehingga Notaris tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, hal ini menyebabkan pekerjaan yang dilakukan secara tidak mandiri, tidak jujur, sehingga hal tersebut dapat mencoreng nama Notaris yang terkait dan dapat merugikan pihak yang terkait didalamnya.

Dengan kejadian ini maka solusinya sebaiknya para pihak sebelum membuat akta terhadap Notaris, para pihak harusnya lebih cermat bahkan mencari tahu terlebih dahulu tentang Notaris yang akan ditunjukan, hal ini untuk mencegah adanya praktik jahat dari Notaris yang tidak bekerja secara baik sehingga dapat merugikan para pihak baik dari segi materi maupun waktu.

c. Dari berbagai kendala administrasi yang menyebabkan memerlukan waktu yang lama sehingga mengakibatkan pembatalan yang dilakukan oleh para pihak.

Solusi dari kejadian tersebut Notaris menjelaskan kepada para pihak tentang hambatan yang terjadi agar tidak menjadi kesalah pahaman antara kedua belah

pihak, dan jika para pihak tersebut ingin mengajukan ke Notaris lain maka Notaris sebelumnya menyiapkan surat-surat yang dibutuhkan kepada Notaris yang akan melanjutkan akta pembatalan yang dilakukan oleh para pihak kepada Notaris yang dituju.

d. Para pihak yang melakukan pembatalan akta, terkadang para pihak dipengaruhi oleh janji - janji ataupun iming-iming tarif honorarium murah, bahkan dipengaruhi oleh janji - janji yang tidak sesuai dengan keadaan.

Dalam kejadian tersebut maka Notaris memberikan solusi terhadap kejadian yang dialami para pihak tersebut, agar tidak terpengaruh dengan tarif harga akta murah maupun janji-janji yang mengakibatkan akta tersebut menjadi tidak terselesaikan dengan baik.

e. Para pihak memiliki sifat tidak terbuka dan masih menutupi segala kekurangan persyaratan ataupun merasa tidak peduli terhadap berkas yang ingin di tindaklanjuti, para pihak juga merasa dirinya sudah tepat dan memenuhi segala persyaratan yang dibutuhkan sehingga permasalahan seperti ini menjadi hambatan.

Solusi yang diberikan oleh notaris yaitu berkomunikasi kepada para pihak untuk menjelaskan apa persyaratan yang dibutuhkan, serta memberikan penjelasan kepada para pihak agar bersikap jujur dan tidak bersikap secara ego dengan ketidakpedulian.

Analisa Penulis

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, maka penulis menganalisa mengenai Kewenangan Notaris dalam membuat Akta Pembatalan

Bedasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah yang bertugas membuat akta yang dibutuhkan oleh masyarakat. Selain membuat akta otentik, notaris juga dapat membuat akta pembatalan apabila syarat keabsahan tidak terpenuhi.

Bedasarkan Pasal 1320 KUHPerduta yang merupakan syarat keabsahan sahnya suatu perjanjian harus memenuhi adanya Kesepakatan, Kecakapan Hukum, Suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila kesepakatan dan kecakapan hukum tidak terpenuhi maka syarat subjektif dari suatu perjanjian akan mengakibatkan batal dan dapat dibatalkan oleh para pihak. Jika Suatu hal tertentu, dan Sebab yang halal menunjukkan syarat objektif dalam perjanjian, tetapi jika syarat secara Objektif tidak terpenuhi maka Akta tersebut dibatalkan atau Batal Demi Hukum.

Notaris sebagai pejabat umum berhak memeriksa fotocopyan dan berkas asli, serta memberikan konsultasi kepada masyarakat yang terkait dengan pembuatan akta. Hal ini menurut penulis notaris wajib bekerja secara teliti terkait dengan akta yang akan dibutuhkan oleh para pihak sehingga tidak menimbulkan kesalahan dan kerugian bagi notaris maupun pihak yang terkait. Berdasarkan kemampuan moral dan pengetahuan yang dimiliki oleh notaris, penulis menganalisa bahwa Notaris dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan kewenangan yang telah ditetapkan dalam pasal 15 UUNJN serta bertanggungjawab atas akta yang dikerjakannya, selain itu juga notaris harus bertanggung jawab dalam membuat akta pembatalan memperhatikan syarat suatu sahnya perjanjian yang sesuai dengan pasal 1320 KUHPerduta. Notaris Juga harus membacakan dan

menandatangani akta pembatalan tersebut, serta menghadirkan minimal 2 orang saksi dalam pembuatan akta pembatalan sebagaimana hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris dalam UUJN.

Kejujuran dari para pihak maupun notaris sangat diperlukan dalam proses pembuatan akta, hal ini agar bertujuan tidak menjadi hambatan yang menimbulkan kerugian dari pihak yang terkait.