**JURNAL**

**Batal Demi Hukum Akta Partij Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Putusan Hakim di Pengadilan Negeri Ditinjau dari Perkara Nomor 801/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel dan Nomor 74/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Brt.**

**Oleh**

**Nama : Vera Natalia Savitri**

**NPM : 228100087**

**Konsentrasi : Magister Kenotariatan**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2024**

**Abstrak**

Manusia sebagai makhluk sosial memerlukan kerjasama dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam bisnis dan hubungan pribadi, yang sering kali dituangkan dalam bentuk perjanjian. Seiring perkembangan zaman, perjanjian lisan dianggap tidak memadai sebagai bukti hukum, sehingga akta tertulis yang dibuat oleh notaris menjadi penting. Notaris, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik yang menjamin kepastian hukum dan dapat berfungsi sebagai alat bukti. Namun, dalam praktiknya, akta notaris dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan Akta Partij sebagai alat bukti serta mengkaji akibat hukum dari pembatalan akta notaris terhadap kewenangan notaris. Melalui analisis terhadap dua putusan pengadilan, ditemukan bahwa akta notaris dapat batal demi hukum jika syarat subjektif dan objektif tidak terpenuhi, yang dapat berdampak pada kewenangan notaris sebagai pejabat publik. Penelitian ini memberikan pemahaman mengenai pembatalan akta notaris dan implikasinya bagi praktisi hukum dan masyarakat.

**Kata Kunci :** Akta Partij, pembatalan akta notaris, alat bukti, kepastian hukum, notaris, hukum perdata, syarat sah perjanjian.

**Abstract**

As social beings, humans require cooperation in various aspects of life, including in business and personal relationships, often formalized through agreements. With the evolution of legal standards, oral agreements are deemed inadequate as legal evidence, making written deeds prepared by notaries essential. Notaries, under Law No. 2 of 2014, are authorized to create authentic deeds that guarantee legal certainty and serve as evidence. However, in practice, notarial deeds can be annulled if they do not meet the legal requirements for valid agreements. This study aims to analyze the judges' considerations in annulling the Party Deed as evidence and to examine the legal consequences of the annulment of notarial deeds on the notary's authority. Through the analysis of two court rulings, it was found that notarial deeds can be voided by law if subjective and objective requirements are not fulfilled, which can affect the authority of notaries as public officials. This research provides insights into the annulment of notarial deeds and its implications for legal practitioners and society.

**Keywords:** Party Deed, annulment of notarial deeds, evidence, legal certainty, notary, civil law, requirements for valid agreements.

**Ringkesan**

Salaku mahluk sosial, manusa peryogi kerjasama dina sagala aspek kahirupan, kaasup dina bisnis jeung hubungan pribadi, anu mindeng dipformalisasi ngaliwatan perjanjian. Kalayan perkembangan standar hukum, perjanjian lisan dianggap henteu cukup minangka bukti hukum, sahingga akta tertulis anu disusun ku notaris janten penting. Notaris, nurutkeun Undang-Undang No. 2 Taun 2014, boga kawenangan pikeun nyieun akta otentik anu ngajamin kepastian hukum jeung dijadikeun alat bukti. Nanging, dina prakna, akta notaris bisa dibatalkeun upami henteu nyumponan sarat hukum pikeun perjanjian anu sah. Penelitian ieu nargétkeun pikeun nganalisis pertimbangan hakim dina ngabatalkeun Akta Partij salaku alat bukti jeung ngulik akibat hukum pembatalan akta notaris kana kawenangan notaris. Ngaliwatan analisis dua putusan pengadilan, kapanggih yén akta notaris tiasa batal demi hukum lamun sarat subjektif jeung objektif teu dipenuhan, anu tiasa mangaruhan kawenangan notaris salaku pejabat umum. Penelitian ieu nyayogikeun wawasan ngeunaan pembatalan akta notaris sareng implikasi na pikeun praktisi hukum sareng masyarakat.

**Kecap Konci :** Akta Partij, pambatalan akta notaris, bukti, kepastian hukum, notaris, hukum sipil, sarat perjanjian sah.

**Latar Belakang Penelitian**

Sebagai makhluk sosial, manusia memerlukan kerjasama dengan sesamanya, termasuk dalam kehidupan formal seperti bisnis dan hubungan pribadi. Kerjasama tersebut membutuhkan kesepakatan yang mengikat secara hukum, sering dituangkan dalam perjanjian tertulis seperti jual beli, sewa, atau pembentukan perseroan. Seiring perkembangan, perjanjian lisan tidak lagi memadai sebagai bukti hukum, sehingga dibutuhkan akta tertulis yang dibuat oleh notaris.

Notaris, sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, berwenang membuat akta otentik yang menjamin kepastian hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti. Akta yang dibuat oleh notaris di hadapan para pihak disebut Akta Partij, yang memainkan peran penting dalam hubungan hukum sebagai alat bukti kuat. Namun, dalam praktiknya, akta notaris dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum, baik syarat subjektif (misalnya ketidakhadiran salah satu pihak) maupun syarat objektif (kesepakatan, kecakapan, objek perjanjian, dan sebab yang halal).

Hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan akta notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan, berdasarkan pertimbangan keadilan dan kemanfaatan. Beberapa alasan pembatalan meliputi kesalahan dalam pembuatan akta, identitas yang tidak tepat, atau kondisi salah satu pihak yang tertekan. Dalam hal ini, notaris bertindak secara pasif, mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak. Perlindungan terhadap notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2014 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Berdasarkan perkara No.801/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan No. 74/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt, akta yang dibuat notaris dapat batal demi hukum karena cacat atau ketidaksesuaian dengan undang-undang, meskipun notaris hanya berperan sebagai pencatat keinginan para pihak.

**B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam membatalkan Akta Partij sebagai alat bukti?

2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta notaris terhadap kewenangan notaris?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan Akta Partij sebagai alat bukti.

2. Mengkaji akibat hukum pembatalan akta notaris terhadap kewenangan notaris.

**D. Kegunaan Penelitian**

1. Menambah pengetahuan tentang hukum notariat.

2. Memberikan manfaat praktis bagi praktisi hukum dan masyarakat terkait putusan hakim mengenai pembatalan akta notaris.

3. Menyediakan pemahaman kepada masyarakat tentang putusan pembatalan akta notaris sebagai alat bukti.

**E. Kerangka Pemikiran**

Akta Partij yang dibuat notaris memiliki kekuatan sebagai bukti yang sempurna menurut Pasal 1870 KUHPerdata. Namun, masalah bisa timbul dalam pelaksanaannya, yang dapat menyebabkan akta tersebut dibatalkan oleh hakim. Teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Tanggung Jawab, dan Teori Kewenangan. Hakim memiliki kewenangan terbatas dalam memutuskan pembatalan akta notaris berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

**LANDASAN TEORI MENGENAI TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI TANGGUNG JAWAB HUKUM, TEORI KEWENANGAN, AKTA PARTIJ DAN ALAT BUKTI**

1. Teori Kepastian Hukum:

Hukum harus jelas, konsisten, dan dipatuhi untuk memberi kepastian kepada masyarakat mengenai perilaku yang diperbolehkan dan dibatasi. Menurut Maxeiner, kepastian hukum memiliki dua fungsi utama: membimbing masyarakat mematuhi hukum dan melindungi dari penyalahgunaan kekuasaan pemerintah. Sudikno Mertokusumo menekankan bahwa kepastian hukum berarti aturan diterapkan secara benar oleh otoritas yang berwenang.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum:

Tanggung jawab hukum berarti individu atau entitas yang melanggar hukum harus menerima akibatnya. Hans Kelsen membagi tanggung jawab menjadi tanggung jawab kolektif, berdasarkan kesalahan, dan mutlak. Prinsip tanggung jawab meliputi liability (kewajiban hukum) dan responsibility (tanggung jawab moral atau profesional).

3. Teori Kewenangan:

Kewenangan adalah kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang untuk mengambil keputusan yang sah. Terdiri dari tiga elemen: pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Kewenangan dapat bersifat atributif (diberikan langsung oleh hukum), delegatif (melalui pelimpahan), dan mandat (otoritas diberikan kepada pihak lain dengan tanggung jawab tetap pada pemberi mandat).

4. Akta Partij:

Akta Partij adalah dokumen resmi yang disusun oleh pejabat berwenang, berfungsi sebagai bukti kuat mengenai tindakan atau kesepakatan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian tinggi, mengikat para pihak yang terlibat dan pihak ketiga.

5. Alat Bukti:

Alat bukti adalah elemen penting dalam proses pengadilan untuk membuktikan kebenaran fakta dan mencapai keputusan hukum yang adil.

**BATAL DEMI HUKUM AKTA PARTIJ DALAM PUTUSAN HAKIM DI PENGADILAN NEGERI**

Penelitian ini membahas dua putusan hakim terkait batal demi hukum akta notaris di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Jakarta Barat. Kasus pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melibatkan Faizal Ismail (penggugat) yang mengajukan gugatan terhadap dua tergugat, Hesti Sulistiati Bimasto (Notaris) dan Susi. Penggugat meminjam dana dari PT Lima Ventura dengan jaminan sertifikat tanah. Terjadi perselisihan setelah penggugat menerima talangan dari tergugat II, di mana akta notaris terkait Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan dianggap cacat hukum. Hakim memutuskan untuk membatalkan akta-akta tersebut, menghukum tergugat untuk menyerahkan sertifikat dan membayar ganti rugi materiil.

Putusan ini menekankan bahwa notaris hanya bertindak sebagai pejabat umum yang mencatat keinginan para pihak, dan notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas isi akta jika tidak ada kesalahan formil maupun materiil. Meskipun penggugat menuntut akta-akta tersebut cacat hukum, hakim menilai akta-akta tersebut sah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat, namun menolak tuntutan lainnya, dan menyatakan bahwa akta notaris tersebut batal demi hukum.

Kasus di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ini melibatkan gugatan Ibu Hetty Berneko (Penggugat) terhadap Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. (Tergugat 1) dan Lin Chen Chia, Warga Negara Asing (Tergugat 2). Gugatan ini terkait pembatalan Akta Notaris Nomor 111 tentang Kesepakatan Bersama, yang mengatur bahwa rumah Penggugat akan diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat 2. Penggugat merasa tertekan saat menyetujui kesepakatan ini.

Masalah hukum utama adalah bahwa Tergugat 2 adalah warga negara asing, dan berdasarkan Pasal 21 serta Pasal 26 UUPA 1960, warga negara asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia. Oleh karena itu, kesepakatan tersebut dianggap batal demi hukum karena melanggar aturan hukum agraria dan syarat objektif perjanjian.

Pengadilan memutuskan bahwa Akta Notaris tersebut batal demi hukum dan memerintahkan Tergugat 1 dan 2 membayar biaya perkara. Namun, gugatan Penggugat untuk keputusan lebih lanjut dari Akta Notaris ditolak karena tidak ada bukti yang cukup.

**ANALISIS BATAL DEMI HUKUM AKTA PARTIJ NOTARIS SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PUTUSAN HAKIM DI PENGADILAN NEGERI DITINJAU DARI PERKARA NOMOR.801/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel DAN NOMOR. 74/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Brt**

Dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta partij sebagai alat bukti merujuk pada peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Akta dianggap sebagai bukti tertulis yang valid, namun dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pembatalan akta dapat terjadi jika ada pelanggaran prosedural, penipuan, atau ketidaksesuaian dengan hukum, seperti dalam kasus yang melibatkan warga negara asing di mana aturan nasionalitas melarang kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia. Hakim dapat mempertimbangkan faktor subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dan objektif (objek dan sebab) dalam memutuskan pembatalan akta notaris.

Pembatalan akta notaris oleh Majelis Hakim merujuk pada syarat objektif dan subjektif. Syarat subjektif mencakup persetujuan dan kesanggupan para pihak, sedangkan syarat objektif meliputi keberadaan objek akad dan kehalalan alasannya. Kontrak dapat dibatalkan jika syarat subjektif tidak dipenuhi, dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan kepada pengadilan. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, kontrak dianggap batal demi hukum.

Dalam kasus di Jakarta Barat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat II batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang yang melarang warga negara asing memiliki tanah di Indonesia. Di Jakarta Selatan, Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli karena penggugat tidak memenuhi kewajibannya.

Notaris, sebagai pejabat publik, tidak dapat dianggap sebagai pihak dalam akta, sehingga jika akta bermasalah, Notaris tidak bisa dijadikan tergugat. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Majelis Hakim menilai kasus berdasarkan ketentuan hukum dan memperhatikan kepastian hukum yang menjadi pedoman bagi masyarakat.

Secara keseluruhan, Majelis Hakim menilai pembatalan akta notaris berdasarkan syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Kesepakatan adalah persetujuan bebas antara para pihak dalam perjanjian, yang dapat dilakukan secara langsung atau tidak langsung. Para pihak memiliki kemampuan untuk membuat perjanjian, kecuali jika dilarang oleh undang-undang (Pasal 1329 KUHPerdata). Isi perjanjian harus mencakup hak dan kewajiban serta objek yang jelas (Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata).

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah dapat dibatalkan. Terdapat dua kategori pembatalan: jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dinyatakan tidak sah, sedangkan jika syarat objektif tidak dipatuhi, perjanjian dianggap batal secara hukum. Wanprestasi (ketidakpenuhan prestasi) dapat terjadi jika kewajiban tidak dipenuhi, namun tidak selalu memerlukan pembatalan oleh pengadilan.

Notaris berperan dalam pembuatan dokumen yang sah dan kuat sebagai bukti hukum. Jika dokumen notaris dinyatakan tidak sah, pembatalan hanya dapat dilakukan melalui gugatan pihak terkait. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi dokumen, tetapi jika terdapat keterangan palsu, mereka dapat dikenakan sanksi. Tanggung jawab notaris bersifat perdata, bukan pidana, dan gugatan terhadap mereka harus membuktikan kerugian akibat akta yang dibuat.

1. **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis, maka Peneliti mengemukakan kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

* 1. Dasar pertimbangan Hakim dalam pembatalan Akta Partij sebagai alat bukti, yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif dalam suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga jika para pihak tidak memenuhi persyaratan subjektif, akibatnya kontrak yang telah dibuat dapat dibatalkan atau dibatalkan, sedangkan jika para pihak tidak memenuhi persyaratan obyektif, kontrak dianggap batal, artinya perjanjian ini tidak pernah dianggap ada sehingga tidak mengikat para pihak.
  2. Dampak hukum terhadap salinan akta yang dibatalkan oleh pengadilan adalah bahwa akta tersebut kehilangan kekuatan buktinya sebagai akta di bawah tangan atau menjadi tidak sah, yaitu batal demi hukum. Risiko bagi notaris jika tidak mengambil kembali salinan akta yang dibatalkan adalah mereka dapat terlibat dalam masalah hukum, seperti terlibat dalam perbuatan hukum, yang terkait dengan ketidakberesan dari pihak yang masih memegang salinan akta yang dibatalkan tersebut. Jika salinan akta yang sudah dibatalkan digunakan kembali sebagai dasar bertindak, maka notaris yang membuat akta tersebut dapat dituduh melakukan pemalsuan dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP)

# Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, Peneliti memberikan saran sebagai berikut:

* 1. Para pihak yang terlibat seharusnya memberikan informasi yang jujur atau mengungkapkan kebenaran terkait dengan isi akta kepada notaris, sehingga akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan tidak merugikan kepentingan pihak yang terlibat, yang mungkin menyebabkan pembatalan akta tersebut, serta agar sesuai dengan ketentuan hukum, prinsip agama, nilai moral, atau standar etika yang berpengaruh terhadap kehormatan dan integritas profesi notaris.
  2. Notaris diharuskan memberikan penjelasan hukum terkait dengan akta yang dibuatnya, mengenai konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari pembuatan akta bagi pihak-pihak yang terlibat, sehingga tujuan yang sebenarnya diinginkan oleh para pihak dapat tercapai dan dipenuhi sesuai dengan keinginan mereka

**Daftar Pustaka**

Siti Nurbaya, S. (2020). Hukum Notaris dan Kekuatan Buktinya. Jakarta: Prenadamedia Group.

Soekanto, S. (2018). Hukum Acara Perdata. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Mardjono Reksodiputro. (2019). Praktik Notaris di Indonesia: Aspek Hukum dan Etika. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Purbadi, E. (2021). Analisis Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Putusan Pengadilan. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 51(2), 157-174. https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no2.2021

Indratno, T. (2020). Akta Notaris dan Kekuatan Hukum sebagai Alat Bukti. Jurnal Ilmu Hukum, 8(1), 45-62. https://doi.org/10.32629/jih.v8i1.125

Hamid, M. (2017). Kekuatan Hukum Akta Notaris dalam Perkara Perdata. Jurnal Hukum 11(3), 221-236. https://doi.org/10.23969/jh.v11i3.101

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Notaris.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). Putusan Nomor 801/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel. Jakarta: Mahkamah Agung RI.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Brt. Jakarta: Mahkamah Agung RI.

Fauzi, A. (2018). Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata di Indonesia. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Munir, M. (2022). Batal Demi Hukum: Analisis Terhadap Akta Notaris dalam Praktek Hukum. Jurnal Hukum Bisnis, 12(1), 99-114. https://doi.org/10.22437/jhb.v12i1.8535