

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM SENGKETA PERDATA

Fauziah Lubis
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: fauziahlubis@uinsu.ac.id

Deby Octafiani Putri
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: octafianideby1810@gmail.com

Syadzwinia Rasyiah Iwani
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: syadzwinarasyiahiwani@gmail.com

Retina Putri Jelita
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: retinaputri535@gmail.com

Tita Nazwa Natalia
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: titanazwa4@gmail.com

Annisa Humayro Zakiva
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: annisahumairohzakiva@gmail.com

Rifai Fadilah
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: fadilahrifai835@gamil.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum pembatalan akta notaris serta menjelaskan akibat hukum yang timbul terhadap status akta, tanggung jawab notaris, dan hak para pihak, sekaligus mengkaji perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Pembatalan akta notaris dalam sengketa perdata merupakan isu penting karena akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. Namun, akta dapat dibatalkan apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat formil dan materiil sesuai ketentuan KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan studi putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan pembatalan akta menghilangkan kekuatan otentiknya dan

menimbulkan tanggung jawab perdata, pidana, administratif, serta etik bagi notaris, sekaligus berdampak pada perjanjian turunan dan hak pihak ketiga. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian dalam praktik kenotariatan serta penguatan pengawasan dan pembaruan hukum yang responsif terhadap perkembangan era digital.

Kata kunci: pembatalan akta notaris, tanggung jawab notaris, perlindungan pihak ketiga

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal basis for the cancellation of a notarial deed and explain the legal consequences that arise on the status of the deed, the notary's responsibility, and the rights of the parties, as well as to examine legal protection for third parties in good faith. Cancellation of a notarial deed in a civil dispute is an important issue because the deed functions as authentic evidence with perfect evidentiary power. However, the deed can be canceled if there is a violation of the formal and material requirements according to the provisions of the Civil Code and Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary. The research method used is normative juridical with an approach to statutory regulations, legal doctrine, and court decision studies. The results of the study show that the cancellation of the deed eliminates its authentic power and gives rise to civil, criminal, administrative, and ethical responsibilities for the notary, as well as having an impact on derivative agreements and the rights of third parties. Therefore, caution is needed in notarial practices as well as strengthening supervision and legal updates that are responsive to developments in the digital era.

Keywords: cancellation of notarial deed, notary's responsibility, third party protection

Pendahuluan

Dalam sistem hukum keperdataan di Indonesia, akta notaris memiliki posisi strategis sebagai instrumen pembuktian otentik yang kekuatan pembuktiannya diakui sempurna di hadapan hukum. Ketentuan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan aturan perundang-undangan. Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk untuk menyusun akta otentik, memiliki tanggung jawab

penting dalam menjamin bahwa akta yang dibuatnya telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam hukum yang berlaku.¹

Dalam praktiknya, berbagai persoalan hukum muncul ketika akta notaris menjadi objek sengketa perdata akibat ketidaksesuaian prosedur, pelanggaran substansi hukum, atau tindakan melanggar hukum dari para pihak yang terlibat. Kondisi tersebut berpotensi menyebabkan akta dibatalkan melalui Putusan lembaga peradilan jika ditemukan adanya pelanggaran terhadap ketentuan formil pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) maupun adanya cacat substansi seperti paksaan, penipuan, atau isi akta yang bertentangan dengan hukum (Sari, 2022). Hal ini memunculkan pertanyaan tentang akibat hukum pembatalan akta, tanggung jawab notaris, serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang mungkin telah menerima hak secara sah berdasarkan akta tersebut.

Pembatalan akta notaris dapat membawa berbagai dampak, di antaranya adalah lenyapnya kekuatan akta sebagai alat bukti otentik, degradasi statusnya menjadi akta di bawah tangan, serta segala perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya dianggap tidak pernah ada.² Selain itu, notaris yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik perdata, pidana, administratif, maupun etik profesi. (Sudikno Merto kusumo, 2010) Tidak jarang pembatalan akta juga menimbulkan efek hukum berantai terhadap perjanjian atau akta lain yang terkait, dan mengharuskan notaris untuk melakukan penghapusan data akta dalam Sistem Administrasi Hukum Umum (AHU). (Romavita et al., 2018)

Yang tidak kalah penting, pembatalan akta juga dapat berdampak pada pihak ketiga yang telah memperoleh hak secara sah dan beritikad baik. Dalam hukum perdata, pihak ketiga adalah individu atau subjek hukum yang bukan bagian dari perjanjian namun memperoleh hak atau mengalami akibat hukum dari keberadaan akta tersebut (Subekti, 2009).³ Beberapa putusan Mahkamah Agung, antara lain Putusan Nomor 635 K/Pdt/2012 (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2012) dan Putusan Nomor 3200 K/Pdt/2015 (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2015), menegaskan bahwa pihak ketiga yang beritikad baik wajib dilindungi hak-haknya agar tidak dirugikan atas dasar pembatalan akta yang tidak diketahui cacatnya sejak awal. Oleh sebab itu, penelitian ini

¹Habib Adjie. (2009). *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* . Bandung: Refika Aditama.

²Akhmad Mufasirin. (2021). Implikasi hukum terhadap pembatalan akta notaris yang dapat dibatalkan menurut hukum. Universitas Islam Sultan Agung

³ Subekti. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

bertujuan untuk mengkaji dasar hukum pembatalan akta notaris dalam sengketa perdata, dampak hukumnya, serta upaya perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, dalam rangka mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang bertumpu pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan yang relevan. Metode ini dipilih untuk menelaah dasar hukum pembatalan akta notaris dalam perkara perdata sekaligus menganalisis dampak hukum yang ditimbulkan terhadap para pihak yang berkepentingan dan notaris sebagai pejabat pembuat akta.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka, yaitu dengan menghimpun dan mempelajari bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), serta sejumlah putusan pengadilan yang berhubungan dengan pembatalan akta notaris. Selain itu, sumber hukum tambahan berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel, serta pendapat ahli turut dijadikan referensi pendukung.

Analisis dan Pembahasan

Pembatalan akta notaris menjadi isu krusial dalam praktik hukum perdata karena dapat berdampak besar terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terkait. Akta notaris yang dibatalkan kehilangan kekuatannya sebagai dokumen otentik dan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Alasan pembatalan tersebut beragam, mulai dari ketidakpatuhan terhadap syarat formil pembuatan akta, adanya paksaan atau penipuan, hingga ketidaksesuaian isi akta dengan ketentuan perundang-undangan.

Dalam hal ini, pembatalan akta tidak hanya mempengaruhi status akta itu sendiri, tetapi juga dapat menimbulkan dampak hukum lain bagi pihak-pihak yang terlibat maupun bagi notaris yang bertanggung jawab atas akta tersebut. Oleh karena itu, penting untuk meneliti lebih jauh mengenai akibat hukum pembatalan akta notaris serta implikasinya dalam praktik hukum perdata. (Sari, 2022)

Pembatalan terhadap akta notaris oleh hakim dapat dilakukan apabila terdapat satu atau lebih unsur dari syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi secara keseluruhan, baik yang termasuk dalam kategori syarat subjektif maupun objektif. Dalam kondisi tersebut, hakim memiliki kewenangan untuk menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila akibat dari pembatalan

tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam isi akta, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, yang meliputi kewajiban untuk membayar ganti rugi, menanggung biaya, serta memberikan kompensasi berupa bunga atas kerugian yang ditimbulkan.

Apabila notaris terbukti melanggar ketentuan hukum pidana, maka selain pembatalan akta, notaris juga berpotensi dijatuhi hukuman pidana serta sanksi administratif sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris, bergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan. (Sari, 2022)

Putusan hakim yang membatalkan hibah berdasarkan akta hibah menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Akibat hukum tersebut dapat dibagi menjadi dua, yaitu akibat hukum terhadap **akta yang dinyatakan batal demi hukum dan konsekuensi hukum dari akta yang telah dibatalkan.**

Dalam perkara No. 143/PDT.G/05/PN.Ska, akta hibah dinyatakan tidak sah sehingga tindakan hukum yang tercermin dalam akta tersebut kehilangan kekuatan hukum sejak putusan pembatalan dibuat. Keputusan untuk membatalkan atau mengesahkan tindakan hukum tersebut tergantung pada pihak yang berwenang yang menyebabkan tindakan hukum itu dapat dibatalkan. Sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, akta tersebut tetap berlaku dan mengikat.

Setelah putusan pembatalan akta hibah ditetapkan, akta ini kehilangan kekuatan hukumnya dan tidak lagi dapat digunakan sebagai bukti yang diakui secara hukum oleh para pihak pembuatnya. Akibatnya, objek hibah yang sebelumnya telah diserahkan kepada penerima hibah akan dikembalikan kepada pemberi hibah, karena perbuatan hukum hibah tidak diakui keberadaannya secara hukum. (Bidari, n.d.)

Mengenai akta yang dibuat oleh notaris dibatalkan dan hal tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalam akta tersebut, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Pertanggungjawaban ini mencakup kewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan, termasuk pembayaran atas kerugian materiil, penggantian biaya yang timbul, serta bunga sebagai kompensasi akibat kerugian tersebut. Ketentuan ini sejalan dengan apa yang diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menegaskan bahwa notaris bertanggung jawab atas segala akibat hukum dari akta yang dibuatnya apabila terbukti terdapat kekeliruan atau kelengahan saat melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Di samping pertanggungjawaban secara perdata, jika dalam proses pembuatan akta tersebut ternyata terdapat tindakan notaris yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana seperti pemalsuan, penyalahgunaan kewenangan, atau adanya itikad tidak baik dan unsur tersebut dapat dibuktikan secara hukum, maka notaris juga dapat dikenai pertanggungjawaban secara pidana. Dalam konteks ini, notaris tidak hanya akan menghadapi konsekuensi berupa hukuman pidana sesuai dengan ketentuan hukum pidana yang berlaku, tetapi juga dapat dijatuhi sanksi administratif dari organisasi profesi maupun dari otoritas yang berwenang atas pelanggaran etika profesi atau pelanggaran terhadap ketentuan UUJN. Sanksi administratif tersebut bisa berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan notaris.

Pembatalan suatu akta notaris memiliki akibat hukum yang cukup serius, antara lain sebagai berikut:

- a. Kekuatan hukum dari akta notaris yang awalnya merupakan **akta otentik** yang menurut hukum perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna akan turun derajatnya menjadi seperti **akta di bawah tangan**. Akta otentik memiliki kekuatan mengikat dan sah menurut hukum, namun ketika dibatalkan karena cacat hukum atau karena terbukti mengandung pelanggaran, maka akta tersebut kehilangan legitimasi hukumnya. Dalam hal ini, isi dan pernyataan yang tercantum dalam akta tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian penuh dan dianggap seolah-olah tidak pernah dibuat. Artinya, segala perbuatan hukum atau kesepakatan yang tertuang dalam akta kembali pada posisi sebelum akta tersebut ditandatangani.
- b. Selain itu, apabila terdapat kerugian yang dialami oleh pihak tertentu akibat akta yang dibatalkan tersebut, maka **notaris dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti seluruh kerugian yang timbul**, termasuk biaya tambahan dan bunga atas kerugian yang diderita. Hal ini menjadi bentuk pertanggungjawaban profesional notaris yang bersumber dari kelalaian atau kesalahan dalam pelaksanaan tugas jabatannya.
- c. Apabila tindakan notaris dalam membuat atau menyusun akta mengandung **unsur pelanggaran pidana**, seperti penyusunan dokumen palsu atau keterlibatan dalam praktik penipuan, maka yang bersangkutan dapat dikenakan **tanggung jawab pidana**. Hal ini tentu memerlukan pembuktian secara hukum melalui proses peradilan pidana, dan jika terbukti bersalah, notaris dapat dikenai sanksi pidana sesuai KUHP atau peraturan perundang-

undangan yang berlaku, di samping sanksi administratif dari organisasi notaris atau Majelis Kehormatan Notaris.

- d. Jika ditemukan pelanggaran UUJN maupun kode etik oleh notaris dalam menjalankan tugasnya, maka tidak hanya sanksi perdata dan pidana yang berlaku, tetapi juga sanksi administratif dapat diberlakukan. (Lupita Maxellia, n.d.)

Sejalan dengan uraian sebelumnya, pembatalan akta notaris tidak hanya berdampak pada hilangnya kekuatan pembuktiannya sebagai dokumen otentik, tetapi juga berimplikasi luas terhadap hak-hak para pihak yang terlibat serta kewajiban notaris yang menyusun akta tersebut. Selain akibat hukum yang telah dijelaskan, terdapat beberapa konsekuensi lain yang penting untuk diperhatikan, yaitu:

1. Tanggung Jawab Profesi Notaris dalam Perspektif Etika Profesi:

Pembatalan akta notaris tidak hanya berdampak pada hilangnya kekuatan pembuktian akta tersebut, tetapi juga dapat mempengaruhi reputasi dan integritas notaris sebagai pejabat publik. Jika pembatalan terjadi akibat kelalaian, kesalahan, atau tindakan tidak profesional notaris, maka organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) dapat melakukan tindakan disipliner. Sanksi dapat berupa peringatan, skorsing, hingga pencabutan izin praktik notaris. Dengan demikian, pembatalan akta dapat menjadi dasar bagi pemeriksaan etika profesi terhadap notaris yang bersangkutan.

2. Peninjauan Kembali Akta-akta Lain yang Berkaitan (Cascade Effect):

Jika akta notaris yang dibatalkan merupakan bagian dari rangkaian perjanjian atau transaksi hukum lainnya, maka pembatalan tersebut dapat berdampak pada akta-akta lain yang terkait. Misalnya, jika akta hibah dibatalkan, maka akta jual beli yang didasarkan pada akta hibah tersebut juga dapat dipertanyakan keabsahannya. Dalam hal ini, pembatalan akta dapat menciptakan efek berantai (cascade effect) yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum baru.

3. Kewajiban Rehabilitasi Nama Baik Pihak yang Dirugikan:

Jika akta notaris yang dibatalkan mengandung unsur penipuan atau penyalahgunaan wewenang, maka pihak yang dirugikan dapat meminta rehabilitasi nama baik. Hal ini terutama berlaku jika pembatalan akta menyebabkan kerugian reputasi bagi salah satu pihak yang terlibat. Dalam putusan pembatalan, hakim dapat memerintahkan pihak yang bersalah untuk mengklarifikasi informasi palsu atau memulihkan reputasi pihak lain yang dirugikan akibat akta tersebut.

4. Penghapusan Data dalam Sistem Informasi Notaris (Sistem AHU):

Saat ini, akta notaris yang didaftarkan dicatat dalam Sistem Administrasi Hukum Umum (AHU) milik Kementerian Hukum dan HAM. Jika akta tersebut dibatalkan, notaris wajib mengajukan permohonan penghapusan data atau perubahan status akta tersebut dalam sistem AHU. Penghapusan ini bertujuan untuk mencegah penggunaan akta yang telah dibatalkan sebagai alat bukti atau dasar transaksi lain di kemudian hari.

5. Peninjauan Ulang Terhadap Perjanjian Turunan (Derivative Agreements):

Jika akta yang dibatalkan menjadi dasar bagi perjanjian lain, sehingga para pihak terkait berhak mengajukan tuntutan hukum untuk meninjau ulang atau membatalkan perjanjian-perjanjian turunan tersebut. Sebagai contoh, jika akta pembagian waris dibatalkan, maka akta jual beli aset warisan tersebut juga dapat dibatalkan atas dasar ketidakabsahan akta utama.

6. Potensi Gugatan Ganti Rugi Berdasarkan Teori Unjust Enrichment:

Jika pembatalan akta menyebabkan salah satu pihak memperoleh keuntungan yang tidak adil (unjust enrichment), maka pihak lain dapat mengajukan gugatan ganti rugi. Misalnya, jika akta jual beli tanah dibatalkan, tetapi pembeli telah mengambil manfaat dari tanah tersebut sebelum pembatalan, maka penjual dapat menuntut kompensasi atas kerugian yang dideritanya.

7. Penghapusan Hak Paten atau Sertifikat yang Berdasarkan Akta yang Dibatalkan:

Dalam hal akta notaris yang dibatalkan digunakan sebagai dasar untuk memperoleh hak paten, sertifikat tanah, atau hak cipta, maka hak tersebut juga dapat dicabut atau dibatalkan oleh instansi terkait. Misalnya, jika akta hibah tanah dibatalkan, maka sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut juga dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Oleh karena itu, dampak pembatalan akta notaris tidak hanya terbatas pada hilangnya kekuatan pembuktian akta, tetapi juga dapat berdampak pada hak-hak keperdataan, tanggung jawab profesional notaris, serta perjanjian-perjanjian lain baik yang memiliki keterkaitan langsung maupun tidak langsung dengan akta tersebut. Darma Indo Damanik, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kewenangan Hakim Dalam Membatalkan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Di Persidangan," Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara (2005).

Selain berbagai akibat hukum yang telah dijelaskan sebelumnya, salah satu aspek penting yang kerap diabaikan dalam konteks pembatalan akta notaris adalah perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam hukum perdata, pihak ketiga adalah individu atau badan hukum yang tidak termasuk dalam subjek

perjanjian atau akta, namun memperoleh hak atau terkena dampak dari keberadaan akta tersebut.

Pada pelaksanaannya, terdapat banyak kasus di mana akta notaris dibatalkan. oleh pengadilan telah menimbulkan akibat hukum bagi pihak ketiga yang sama sekali tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam akta tersebut. Oleh karena itu, sistem hukum di Indonesia menganut prinsip perlindungan bagi pihak ketiga beritikad baik, selaras dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang menegaskan bahwa suatu perjanjian mengikat hanya bagi para pihak yang membuatnya, meskipun dampaknya bisa menjangkau pihak ketiga di luar perjanjian.

Secara konseptual, apabila pihak ketiga memperoleh hak dengan cara yang sah dan beritikad baik, maka hak tersebut seharusnya tidak dirugikan akibat pembatalan akta yang tidak diketahui cacat hukumnya. Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung RI melalui sejumlah putusannya pun telah memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dan telah melakukan perbuatan hukum secara sah sebelum akta dinyatakan batal. Salah satu contohnya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 635 K/Pdt/2012, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pihak ketiga yang telah memperoleh hak secara sah dan tidak mengetahui adanya cacat dalam akta tersebut, hak-haknya harus tetap dijamin secara hukum. (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2012)

Pentingnya pemberian perlindungan ini karena jika diabaikan, pembatalan sebuah akta otentik berpotensi mengganggu kepastian hukum yang sudah berjalan, merusak tatanan keperdataan, serta menimbulkan ketidakadilan. Notaris sebagai pejabat umum seharusnya menjamin legalitas akta, tetapi bila kelalaian tetap terjadi, maka sistem hukum harus tetap memberikan jaminan bagi pihak ketiga yang telah memperoleh hak secara sah.

Secara normatif, bentuk perlindungan hukum terhadap pihak ketiga beritikad baik dapat diwujudkan dalam beberapa cara. Di antaranya berupa pengakuan atas hak yang telah diperoleh secara sah sebelum adanya gugatan pembatalan, pemberian kompensasi atau ganti kerugian, serta pemulihan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*) bagi pihak ketiga yang mengalami kerugian akibat pembatalan tersebut.

Selain itu, perlindungan hukum juga dapat diterapkan melalui pembatasan keberlakuan putusan pembatalan hanya terhadap para pihak yang membuat akta, tanpa memperluas akibatnya kepada pihak ketiga yang beritikad baik dan telah melakukan perbuatan hukum berdasar akta itu. Prinsip ini selaras dengan asas keadilan dan

kepastian hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang memberikan jaminan atas perlindungan hukum yang adil bagi setiap orang.

Misalnya, dalam pelaksanaan kenotariatan, jika akta otentik atas jual beli tanah dibatalkan dan sebelum pembatalan tersebut objek tanah telah dialihkan kepada pihak ketiga yang membeli secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat, maka hak pihak ketiga tersebut tetap harus dihormati. Dalam situasi ini, notaris yang lalai bisa dimintai pertanggungjawaban perdata terhadap pihak-pihak yang dirugikan. Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2009).⁴

Sejalan dengan itu, pembatalan akta notaris dapat menimbulkan dampak berantai terhadap hubungan hukum lain yang muncul dari akta tersebut. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik tidak hanya diatur secara normatif dalam ketentuan perundang-undangan, melainkan juga telah menjadi bagian dari praktik peradilan atau yurisprudensi di Indonesia.

Dalam berbagai putusan, majelis hakim sering memberikan pertimbangan agar hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik tetap dihormati. Contohnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200 K/Pdt/2015, yang menegaskan bahwa hak pihak ketiga atas objek yang diperoleh melalui akta otentik yang kemudian dibatalkan, tetap wajib dilindungi sepanjang pihak ketiga tersebut tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam akta yang menjadi dasar perolehannya. (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2015)

Lebih jauh, menurut Akhmad Mufasirin, perlindungan terhadap pihak ketiga dapat dilakukan dengan dua metode. Pertama, dengan mengecualikan pelaksanaan putusan pembatalan terhadap pihak ketiga, yakni keputusan pengadilan hanya berlaku bagi para pihak yang membuat akta, tidak untuk pihak ketiga yang beritikad baik. Kedua, melalui pemberian kompensasi hukum melalui putusan pengadilan, di mana pihak ketiga yang dirugikan akibat pembatalan akta dapat menggugat perdata atas dasar perbuatan melawan hukum atau wanprestasi terhadap pihak yang menyebabkan kerugian tersebut. (Akhmad Mufasirin, 2021)⁵

Dalam konteks administrasi, pembatalan akta yang menjadi rujukan utama penerbitan sertifikat hak atas tanah atau dokumen legal lain juga wajib diikuti dengan prosedur hukum yang tepat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

⁴ Habib Adjie. (2009). *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* . Bandung: Refika Aditama.

⁵ Akhmad Mufasirin. (2021). IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM. Universitas Islam Sultan Agung.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjamin hak pihak ketiga yang telah memperoleh hak atas tanah secara sah dan beritikad baik, sehingga pencabutan hak administratif tidak boleh dilakukan tanpa dasar hukum dan prosedur yang sesuai. (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2015)

Di sisi lain, dalam doktrin hukum perdata modern dikenal pula konsep *actio pauliana*, yaitu hak kreditur untuk membatalkan perbuatan hukum debitur yang merugikan kepentingannya. Namun, ketentuan ini pun membatasi pelaksanaannya apabila hak pihak ketiga sudah lahir dan diperoleh dengan itikad baik sebelum adanya gugatan *actio pauliana*. Artinya, dalam sistem hukum perdata, perlindungan terhadap pihak ketiga tetap menjadi prioritas hukum positif Indonesia. (Sudikno Merto kusumo, 2010)⁶

Dalam praktik kenotariatan yang semakin berkembang, isu pembatalan akta notaris tidak hanya perlu dilihat dari sisi akibat hukumnya semata, melainkan juga dari sudut pencegahan agar pembatalan tersebut tidak terjadi. Upaya preventif menjadi penting karena notaris memiliki peran strategis sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk menghasilkan dokumen otentik dengan kekuatan pembuktian yang tinggi. Oleh sebab itu, notaris dituntut untuk tidak hanya menjalankan prosedur administratif secara normatif, tetapi juga memastikan bahwa seluruh aspek substansi dalam akta telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup kehati-hatian dalam memverifikasi identitas para pihak, memeriksa keabsahan dokumen-dokumen pendukung, serta memastikan kejelasan objek hukum yang akan dimuat dalam akta. (Romavita et al., 2018)

Tidak hanya itu, notaris juga diwajibkan untuk membacakan isi akta kepada pihak-pihak yang menghadap dan memastikan bahwa setiap pihak memahami serta menyetujui secara sadar isi dari akta yang dibuat. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menekankan pentingnya pemahaman menyeluruh oleh para penghadap terhadap isi akta. Jika kewajiban tersebut diabaikan, maka akta yang dibuat berpotensi cacat kehendak karena bisa saja para pihak tidak benar-benar mengetahui atau memahami isi akta, yang pada akhirnya dapat menjadi alasan pembatalan akta oleh pengadilan. (Habib Adjie, 2009)⁷

Jika dibandingkan dengan sistem hukum lain, seperti Belanda yang menjadi rujukan utama sistem hukum perdata Indonesia, praktik kenotariatan di sana

⁶ Sudikno Merto Kusumo. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

⁷ Habib Adjie. (2009). *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* . Bandung: Refika Aditama.

mengedepankan pencegahan terhadap sengketa melalui mekanisme pengawasan yang ketat. Di Belanda, terdapat lembaga profesi seperti Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap perilaku notaris, termasuk audit berkala terhadap praktik notaris. Lembaga tersebut juga memiliki wewenang untuk menjatuhkan sanksi administratif bahkan sebelum munculnya sengketa hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pendekatan pencegahan melalui pengawasan yang efektif dapat menekan potensi pembatalan akta sejak dini. (Darma Indo Damanik, 2005)

Di sisi lain, perkembangan teknologi juga menambah kompleksitas dalam praktik kenotariatan, khususnya dengan munculnya konsep akta elektronik. Meski di Indonesia penerapan akta elektronik masih dalam tahap awal, ke depannya hal ini berpotensi menimbulkan persoalan baru jika belum diatur dengan jelas secara hukum. Legalitas akta elektronik perlu dijamin dengan regulasi yang tegas, terutama dalam hal keaslian dokumen, otentikasi digital, dan perlindungan terhadap perubahan isi. Maka dari itu, pembaruan hukum yang mengakomodasi digitalisasi perlu dilakukan agar tidak muncul celah hukum yang bisa dimanfaatkan untuk menggugat atau membatalkan akta elektronik tersebut. (Aprilia Putri Suhardini et al, 2018)⁸

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembatalan akta notaris tidak semata-mata menyangkut permasalahan hukum normatif, melainkan juga terkait erat dengan kualitas profesionalitas notaris, sistem pengawasan yang efektif, serta kesiapan hukum nasional dalam merespons tantangan perkembangan zaman. Langkah pencegahan menjadi penting sebagai bagian dari upaya membangun sistem kenotariatan yang kuat dan terpercaya, sekaligus untuk menjamin perlindungan hukum yang adil bagi seluruh pihak yang berkepentingan dalam perjanjian perdata. (Suhartati et al, 2023)

Dalam kaitannya dengan upaya pencegahan pembatalan akta, perlu dipahami bahwa keberhasilan suatu sistem hukum tidak sepenuhnya ditentukan oleh kelengkapan regulasi, melainkan juga bergantung pada sikap profesional serta kesadaran etis para pelaksana hukumnya, khususnya notaris. Langkah preventif akan sulit diwujudkan jika tidak disertai dengan integritas tinggi serta tanggung jawab moral dalam menjalankan tugas. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas notaris melalui pendidikan berkelanjutan, pelatihan teknis, serta pemahaman terhadap dinamika hukum yang terus berkembang harus menjadi komitmen bersama. Dalam hal ini, organisasi profesi seperti Ikatan

⁸ Aprilia Putri Suhardini, Imamudin, & Sukarmi. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik. *Jurnal Akta*, 5.

Notaris Indonesia (INI) berperan penting dalam memastikan seluruh anggotanya memahami pedoman etik dan menjalankan praktik kenotariatan sesuai dengan standar hukum yang berlaku guna mencegah timbulnya pelanggaran yang berpotensi berujung pada pembatalan akta. (Syahrul Hermawan et al, 2021)

Selain itu, tidak dapat disangkal bahwa pembatalan akta oleh pengadilan dapat mengurangi tingkat kepercayaan publik terhadap institusi kenotariatan. Ketika dokumen hukum yang seharusnya memberikan jaminan kepastian justru terbukti cacat hukum, maka kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan perdata ikut terganggu. Dalam hal ini, menjaga integritas akta notaris sejatinya juga merupakan bagian dari menjaga kredibilitas sistem hukum secara keseluruhan. Oleh karena itu, dibutuhkan kolaborasi aktif antara notaris, organisasi profesi, dan pemerintah dalam memperkuat sistem pengawasan dan pengembangan profesi agar kenotariatan di Indonesia mampu menjawab tantangan zaman secara adil, akuntabel, dan terpercaya. (Bidari, n.d.)⁹

Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian terhadap aspek yuridis pembatalan akta notaris dalam perkara perdata, dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana ditentukan dalam KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan tersebut berdampak serius, antara lain hilangnya kekuatan akta sebagai alat bukti otentik, perubahan statusnya menjadi akta di bawah tangan, serta dianggap tidak pernah menimbulkan akibat hukum sejak semula. Selain itu, notaris yang membuat akta tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban dalam ranah perdata, pidana, administratif, dan etik profesi, terutama apabila terdapat unsur kelalaian atau pelanggaran hukum dalam proses pembuatannya.

Pembatalan akta dapat menimbulkan efek hukum berantai terhadap akta-akta atau perjanjian lain yang bersumber dari akta utama yang dibatalkan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik menjadi aspek penting yang harus dijamin agar tidak menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum. Prinsip keadilan menghendaki bahwa pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah sebelum pembatalan terjadi tetap harus dilindungi, sebagaimana ditegaskan dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung.

⁹ Bidari, A. S. (N.D.). Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Di sisi lain, untuk mencegah terjadinya pembatalan akta di masa mendatang, notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian secara menyeluruh, baik dalam memverifikasi dokumen, memahami substansi hukum, maupun memastikan bahwa seluruh pihak yang menghadap memahami isi akta. Tindakan preventif ini harus ditunjang dengan peningkatan integritas dan profesionalisme notaris, serta dukungan dari organisasi profesi dan sistem pengawasan yang efektif. Penguatan regulasi dalam menghadapi tantangan digitalisasi seperti penggunaan akta elektronik juga menjadi kebutuhan mendesak agar otentisitas dokumen tetap terjaga di tengah transformasi teknologi.

Dengan demikian, pembatalan akta notaris tidak hanya merupakan permasalahan yuridis, tetapi juga mencerminkan kualitas penyelenggaraan profesi kenotariatan di Indonesia. Upaya preventif, perlindungan terhadap pihak ketiga, serta peningkatan tata kelola profesi menjadi bagian integral dalam mewujudkan sistem kenotariatan yang berkeadilan, berkepastian hukum, dan terpercaya di mata masyarakat.

Saran

Agar tidak terjadi pembatalan akta notaris yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun dampak hukum lebih lanjut, notaris dituntut untuk senantiasa bertindak profesional, cermat, dan mematuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam UUJN, KUHPerdara, maupun kode etik jabatan. Pemerintah bersama organisasi profesi notaris perlu memperketat sistem pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan tugas notaris. Di sisi lain, para pihak yang hendak membuat perjanjian melalui akta notaris harus memahami secara seksama isi serta konsekuensi hukum dari akta yang ditandatangani. Selain itu, Mahkamah Agung beserta badan peradilan terkait diharapkan tetap konsisten dalam memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pihak ketiga beritikad baik, guna menjaga kepastian hukum dan mencegah ketidakadilan di lingkungan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

• **Buku**

Habib Adjie. (2009). *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* . Bandung: Refika Aditama.

Subekti. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sudikno Merto kusumo. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

• **Jurnal**

Akhmad Mufasirin. (2021). *IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS YANG DAPAT DIBATALKAN MENURUT HUKUM*. Universitas Islam Sultan Agung.

Aprilia Putri Suhardini, Imamudin, & Sukarmi. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik. *Jurnal Akta*, 5.

Bidari, A. S. (N.D.). *Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*.

Darma Indo Damanik. (2005). Tinjauan Yuridis Terhadap Kewenangan Hakim Dalam Membatalkan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Di Persidangan. *Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara*.

Lupita Maxellia. (n.d.). *Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

Romavita, & Yetniwati. (2018). *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Studi Kasus Putusan PN Malang Nomor 227/Pdt.G/2018/PN.Mlg*.

Sari, A. N. (2022). AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA NOTARIS OLEH PENGADILAN. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(1), 246–249. doi: 10.37081/ed.v11i1.4428

Suhartati, & Akbar B. (2023). Analisis Pengajuan Pembatalan Akta ke Pengadilan oleh Notaris (Studi Kantor Notaris Wilayah Kabupaten Gowa) Artikel info Artikel history. *PLEDOI*, 1.

Syahrul Hermawan, M., & Qahar, A. (2021). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS. In *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* (Vol. 1, Issue 1).

Lubis, F., & Khassa, F. R. (2024). Prosedur Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata. *Jurnal Hukum Dan Kebijakan Publik*.

Rahma, A., & Lubis, F. (2024). Analisis Strategi Hukum Dalam Mempercepat Pelaksanaan Eksekusi Putusan Hakim Perdata. *Judge: Jurnal Hukum*.

• **Undang-Undang**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2012). *Putusan Nomor 635 K/Pdt/2012*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2015). *Putusan Nomor 3200 K/Pdt/2015*.

Republik Indonesia. (n.d.-a). *Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata)*.

Republik Indonesia. (n.d.-b). *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.*