

## Akta Autentik Dijadikan Objek Gugatan?

Alfrida Septebrina Tampubolon<sup>1</sup>, Lintang Yudhantaka<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia, [alfridast08@gmail.com](mailto:alfridast08@gmail.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia

### ABSTRACT

*Act against law is an action carried out that is not in accordance with prevailing legal provisions, and the consequence of such action is harm to others, allowing the injured party to seek accountability from the perpetrator, as stipulated in Article 1365 of the Civil Code. One common act against law found today is related to authentic deeds. An authentic deed is a deed created in the presence of an authorized official, in accordance with the prescribed form in legislation, as stated in Article 1868 of the Civil Code. The authorized officials include Notaries and Land Deed Officials. Authentic deeds themselves have perfect evidentiary strength. However, in practice, actions contrary to the creation of the deed often occur, ranging from procedural defects to negligence by Notaries/Land Deed Officials and others. This study specifically discusses authentic deeds that are contested as act against laws, as seen in Supreme Court Decision Number: 193/PK/Pdt/2020.*

|   |   |
|---|---|
| <b>Keywords</b>   | Authentic Deed; Act; Act Against Law  |
| <b>Cite This Paper</b>  | Tampubolon, A. S., & Yudhantaka, L. (2024). Akta Autentik Dijadikan Objek Gugatan? <i>Legal Spirit</i> , 8(2).  |
| <b>Manuscript History:</b><br><u>Received:</u><br>2024-02-07<br><br><u>Accepted:</u><br>2024-07-22<br><br><u>Corresponding Author:</u><br>Alfrida Septebrina<br>Tampubolon,<br><a href="mailto:alfridast08@gmail.com">alfridast08@gmail.com</a> | <br>Legal Spirit is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License<br><b>Indexed:</b><br>   <br><b>Layout Version:</b><br>V8.2024 |

### PENDAHULUAN

Keinginan manusia untuk meningkatkan taraf hidup mereka merupakan sebuah cerminan dari era globalisasi saat ini. Manusia memiliki banyak cara untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Mereka mencoba berbagai cara untuk memenuhi keinginan mereka, seperti melakukan berbagai usaha secara individual hingga bekerja sama dengan orang lain. Tanah menjadi salah satu objek kebutuhan pokok manusia. Dalam kehidupan bermasyarakat sering ditemui adanya hubungan hukum antar individu yang mana hal tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Jual beli termasuk hubungan hukum yang dapat kita temui pada lingkungan masyarakat sekitar yang dituangkan ke dalam perjanjian.

Menurut Soeroso jual beli ialah suatu keadaan hukum yang terbentuk lebih dari satu keadaan seperti penawaran, penyerahan, dan penerimaan barang.<sup>1</sup> Umumnya, perjanjian jual-beli dibuat ke dalam suatu akta autentik maupun akta dibawah tangan. Kepemilikan atas tanah membawa manfaat dan juga kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, termasuk kaitannya dengan pembangunan. Dalam bidang ekonomi dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran, kegiatan bisnis, dan sebagainya. Disamping itu dapat digunakan sebagai agunan ataupun disewakan.<sup>2</sup> Dewasa ini pembuatan akta autentik semakin mudah untuk dilakukan. Salah satu jual beli yang membutuhkan akta autentik ialah tanah. Pada hakikatnya bahwa sifat tanah tidak bertambah. Namun, pertumbuhan penduduk yang sangat pesat berdampak pada peningkatan kebutuhan manusia terhadap tanah itu sendiri. Karena keterbatasan terhadap tanah tersebut, tak jarang menimbulkan sengketa yang dapat terjadi karena tidak terdapatnya bukti kepemilikan terhadap tanah sebagai dasar yang sah di mata hukum. Hak atas tanah sendiri bisa diperoleh melalui beberapa cara yaitu jual beli, warisan, sewa menyewa, dan lain sebagainya seperti yang dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu penting untuk melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Pasal 616 KUH Perdata, tanah sebagai benda tidak bergerak penyerahannya harus diumumkan berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 620 KUH Perdata, yakni dengan membukukan-nya dalam register. Dengan adanya UUPA, sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah. Peralihan hak milik terjadi ketika nama penjual diganti menjadi nama pembeli dalam sertifikat atau akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa pejabat yang diberi wewenang dalam membuat suatu akta autentik ialah notaris dengan bentuk yang telah diatur dalam undang-undang.<sup>3</sup> Dalam melaksanakan tugasnya haruslah menjunjung tinggi martabat profesinya. Namun, dalam praktiknya seorang notaris dalam melayani kepentingan masyarakat dihadapkan dengan banyak karakter serta keinginan dari masyarakat itu sendiri dalam pembuatan akta autentik ataupun hanya sekedar melegalisasi suatu bukti tertulis. Wujud dari pelaksanaan Pasal diatas dimuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Di Indonesia sendiri sering timbul permasalahan dalam lingkup pertanahan yang merujuk kepada suatu perbuatan melawan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya membuat kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Hal ini dapat terjadi dikarenakan salah satu pihak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan berdampak kerugian terhadap pihak lain. Salah satu contohnya ialah pada kasus Putusan Nomor 193/PK/Pdt/2020 dimana surat wasiat, surat hak milik, dan akta jual beli yang merupakan sebuah kesatuan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atas sebuah tanah dan rumah digugat sebagai perbuatan melawan hukum. Perkara ini bermula dari sebuah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Gereja Nomor 100 Kota Pematangsiantar milik Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh. Tabina Sibarani yang belum sempat dibagikan kepada ahli warisnya. Namun anak laki-laki ke-dua dari Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh. Tabina Sibarani yaitu Bastinian Simanjuntak menghibah-wariskan tanah dan rumah tersebut kepada keponakannya. Dengan adanya perbuatan tersebut ahli waris dari Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh.

---

<sup>1</sup> R. Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 252.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 9

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (2005). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 34. Jakarta: Pradnya Paramita. Hal.475.

Tabina Sibarani tidak setuju dengan perbuatan yang dilakukan oleh Bastinian dan langsung mengadakan pertemuan keluarga untuk membahas hal tersebut. Para ahli waris meminta agar isi dari surat wasiat pada poin 2 (dua) tersebut tidak dilaksanakan. Namun seiring berjalannya waktu Rustida Sianturi sebagai penerima wasiat tetap berusaha memiliki tanah dan rumah tersebut dan menjual tanah dan rumah tersebut. Bahwa sertifikat atas rumah tersebut berhasil diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar setelah disurati oleh penggugat. Selanjutnya Akta Jual Beli pun dibuat oleh Notaris/PPAT Nelsi Sinaga.

Dalam perkara ini amar putusan Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar memenangkan para penggugat, maka pihak tergugat mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan tinggi Medan terhadap perkara ini. Amar putusan Pengadilan Tinggi Medan juga memenangkan para penggugat. Tidak sampai disitu, tergugat Rustida Sianturi kembali mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung yang amar putusannya menolak permohonan peninjauan kembali dari Rustida Sianturi. Sehingga dari permasalahan tersebut timbul pertanyaan mengenai apa yang menjadi faktor penyebab akta autentik digugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 193/PK/Pdt/2020 dan bagaimana akibat hukum terhadap akta yang pembuatannya bertentangan dengan undang-undang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 193/PK/Pdt/2020.

## **METODE**

Penulisan artikel jurnal ilmiah ini menggunakan penelitian yuridis normatif, bahwa hukum diteorikan sebagai apa yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum itu diteorikan sebagai suatu aturan yang menjadi acuan manusia dalam berperilaku yang pantas. Adapun yang menjadi dasar dalam penelitian yuridis normatif ini ialah bahan hukum primer dan sekunder yang merupakan penelitian yang berpedoman terhadap setiap norma yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Metode penelitian harus menguraikan metode yang digunakan dalam mengatasi masalah termasuk metode analisis. Harus berisi cukup detail yang memungkinkan pembaca untuk mengevaluasi kesesuaian metode serta reliabilitas dan validitas temuan. Untuk mendapatkan hasil yang objektif serta kebenarannya dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan, maka digunakan metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data sekunder yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang digunakan dalam karya ilmiah. Data ini dapat ditemukan dari buku, artikel, dan bahan bacaan lainnya yang relevan dengan penelitian guna memperdalam subjek maupun objek penelitian yang dibahas. Penelitian ini juga dapat dilakukan dengan wawancara dengan narasumber.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor Penyebab Akta Autentik Digugat Sebagai Perbuatan Melawan Hukum**

Pembuatan surat wasiat sendiri diatur dalam Buku ke-2 Bab XIII Bagian Empat terkait bentuk surat wasiat KUHPerdara. Bahwa pemberi wasiat berhak menghibah wasiatkan yang menjadi harta ataupun miliknya sendiri. Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 874 KUHPerdara bahwa harta peninggalan yang dimiliki oleh orang yang telah meninggal dunia merupakan milik ahli warisnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang jika belum ada suatau ketetapan yang sah atas itu. Dalam hal menghibah wasiatkan sebuah harta, objek wasiat harus jelas milik pribadi. Apabila objek merupakan warisan harus jelas diketahui oleh ahli waris lainnya dan dapat membuktikan dirinya

sebagai ahli waris.<sup>4</sup> Adapun ketentuan dalam membuat wasiat secara sah ialah sebagai berikut:

1. Harus cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yang dalam hal ini pemberi wasiat sehat akal pikirannya sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 895 KUHPerdara;
2. Orang yang membuat wasiat minimal berusia 18 tahun sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 897 KUHPerdara;
3. Memenuhi mekanisme yang telah diatur dalam perundang-undangan;
4. Objek wasiat harus dinyatakan secara tegas;
5. Memenuhi syarat-syarat administrasi ketika menghadap notaris.

Selanjutnya dalam pembuatan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang mana dasarnya bahwa PPAT memiliki wilayah kerja di daerah tingkat dua. Dalam hal ini jika seorang PPAT berkantor di Jakarta Timur maka ia hanya bisa membuat akta untuk wilayah Jakarta Timur saja. Sebelum melaksanakan jual beli maka seorang PPAT terlebih dahulu menerangkan terkait mekanisme serta syarat-syarat yang diperlukan dalam melaksanakan jual beli tanah dan bangunan.

### **Kriteria Akta Autentik Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan**

Pada dasarnya hal-hal yang dapat membuat sebuah akta autentik itu dibatalkan oleh pengadilan ialah karena alasan-alasan yuridis. Beberapa kriteria yang dapat menyebabkan sebuah akta autentik dapat dibatalkan oleh pengadilan yang merupakan penyebab dari cacatnya suatu akta autentik ialah sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam membuat sebuah perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Ketika syarat subjektif tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan dan ketika syarat objektifnya tidak terpenuhi maka akta itu batal demi hukum.
2. Ketidcakapan absolut. Dalam hal ini ketidcakapan absolut dimaksudkan pada ketidcakapan karena sebuah situasi atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit ingatan sehingga tidak memiliki kemampuan untuk berpikir dengan baik dan dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum.
3. Ketidakwenangan dalam bertindak. Sebagaimana yang dimuat dalam undang-undang yang membedakan antara ketidakwenangan dalam bertindak dan ketidcakapan bertindak. Sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang bahwa orang yang dinilai cakap melakukan perbuatan hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak berwenang dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Ketidakwenangan terhadap suatu perbuatan hukum tertentu tersebut harus dimuat dalam undang-undang sebagai sebuah keharusan yang bersifat memaksa dan tidak dapat dikesampingkan. Ketika seseorang yang menurut undang-undang tidak memiliki kewenangan dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dan tetap melakukannya, maka akta yang dibuatnya batal demi hukum. Adapun ketidakwenangan dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang diatur dalam undang-undang sebagai berikut:
  - a. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 907, Pasal 1468, Pasal 1469, Pasal 1470, dan Pasal 1471 KUHPerdara ialah orang yang karena pekerjaan ataupun jabatannya yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang atau dilarang untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang tanpa adanya pengecualian.

<sup>4</sup> Wawancara dengan Ibnu Arly selaku Notaris/PPAT pada Kantor Notaris Ibnu Arly, 15 Desember 2023.

<sup>5</sup> Peter E. Latumeten. (2011). *"Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya"*. Jakarta: Tuma Press. Hal. 45.

- b. Orang yang karena pekerjaan dan jabatannya yang oleh undang-undang dilarang atau tidak memiliki wewenang dalam melakukan perbuatan hukum tertentu namun terdapat pengecualian dengan suatu syarat atau kualifikasi tertentu.
  - c. Persyaratan ataupun kualifikasi tersebut ditetapkan oleh undang-undang guna melakukan perbuatan hukum tertentu.
4. Bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban Umum atau Kesusilaan. Salah satu syarat untuk perjanjian yang dianggap sah adalah bahwa tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Tiga faktor yang dapat meninjau perjanjian yang dianggap terlarang:
  - a. Substansi perjanjian yang dilarang;
  - b. Bagaimana perjanjian yang dilarang tersebut dilaksanakan;
  - c. Alasan atau tujuan membuat perjanjian tersebut.

Bertentangan dengan ketertiban umum berarti perbuatan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar dari struktur masyarakat. Sebaliknya, bertentangan dengan kesusilaan baik artinya suatu perbuatan yang melanggar norma kesusilaan dalam masyarakat yang sering berubah seiring waktu. Sulit untuk menentukan jenis pelanggaran mana yang dikelompokkan dalam pelanggaran ketertiban umum dan kesusilaan karena kriteria ini sangat abstrak. Sebagai contoh pelanggaran terhadap kesusilaan baik ialah perjanjian suami istri untuk bercerai dengan pembayaran sejumlah uang. Pelanggaran kesusilaan baik lainnya ialah perjanjian tentang warisan yang belum transparan, terlepas dari kesepakatan orang yang bersangkutan.

5. Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian dengan syarat batal. Sebagaimana bahwa Pasal 1253 KUHPerdara mengatur terkait perjanjian bersyarat yang memuat suatu perikatan dikatakan bersyarat apabila digantungkan pada suatu kejadian yang yang berkemungkinan untuk terjadi dan belum terjadi baik dengan menanggihkan keberlakuan dari perjanjian itu sampai peristiwa tersebut terjadi atau dengan membatalkannya tergantung pada peristiwa tersebut terjadi atau tidak. Sebuah perikatan yang memiliki syarat batal dapat menjadi batal demi hukum dikarenakan syaratnya terpenuhi yang berakibat pada kembalinya keadaan semula seperti pada saat perikatan itu timbul. Dengan kata lain suatu perjanjian batal demi hukum berlaku surut sampai pada titik awal dibuatnya perjanjian tersebut.
6. Ketidakcakapan Relatif. Untuk memanfaatkan hak dan kewajiban dalam perbuatan hukum setiap individu harus memiliki kemampuan untuk bertindak dan memenuhi persyaratan umum yang ada. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa suatu perjanjian hanya dapat dikatakan sah jika memenuhi 4 (empat) syarat, salah satunya adalah kemampuan untuk membuat perjanjian yang termasuk dalam syarat subjektif dikarenakan terkait subjek yang melakukan perjanjian itu sendiri. Apabila syarat tersebut dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan apabila dari salah satu pihak memintanya karena dinilai mempunyai hak atas itu.
7. Cacat Kehendak. Sepakat merupakan kata yang harus ada dalam pembentukan suatu perikatan yang menjadi syarat subjektif bagi keabsahan sebuah perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1329 KUHPerdara. Adapun ciri yang menjadikan kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerdara sebagai berikut:
  1. Adanya kekhilafan (*dwaling*)
  2. Adanya paksaan (*dwang*)
  3. Adanya penipuan (*bedrog*)

Pada dasarnya yang menjadi penyebab cacat kehendak ialah kekhilafan, penipuan, dan paksaan. Setiap perikatan yang memiliki unsur cacat kehendak tetap bersifat sah dan mengikat dan hanya memberi suatu hak dalam melakukan penuntutan

pembatalan yang dapat diajukan melalui pengadilan. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1449 KUHPerdara bahwa cacat kehendak tidak berakibat pada akta batal demi hukum melainkan pembatalannya harus melalui tuntutan yang akan diselesaikan di Pengadilan.

8. Penyalahgunaan Keadaan termasuk alasan untuk melakukan suatu pembatalan yang menjadi salah satu dari ciri cacat kehendak yang tidak termasuk dalam pengertian cacat kehendak sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan tiga alasan dari batalnya perjanjian diantaranya kekhilafan, paksaan, dan penipuan.
9. Wanprestasi sebagai Syarat Batal. Dalam perjanjian timbal balik, syarat batal dianggap berlaku selamanya. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau gagal melakukannya maka perjanjian itu tidak batal secara hukum namun pembatalannya harus dilakukan melalui pengadilan. Perjanjian timbal balik yang dibuat karena salah satu pihak tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan seperti yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 1267 KUHPerdara bahwa Pasal tersebut berlaku untuk perjanjian timbal balik dan bukan sepihak. Wanprestasi sebagai syarat yang telah memenuhi syarat batal dalam sebuah perjanjian timbal balik yang disebabkan bukan karena keadaan memaksa atau diluar kekuasaan (*force majeure* atau *overmacht*), namun disebabkan karena adanya unsur kelalaian dari tergugat dan akibat dari wanprestasi itu sendiri penggugat bisa menuntut untuk melakukan pembatalan terhadap perikatannya di muka hakim sehingga perjanjian tidak batal demi hukum.
10. Tidak Terpenuhinya Unsur Formil. Pada dasarnya bahwa sebuah perjanjian terdiri dari bagian essentialia, neutralia, dan accidentalia. Bagian essentialia adalah bagian yang bersifat mutlak yang harus dimuat dalam sebuah perjanjian yang dimana jika bagian ini tidak ada maka berakibat pada ketiadaan perjanjian itu sendiri (*non existent*). Bagian naturalia ialah bagian dalam perjanjian yang sudah diatur oleh undang-undang yang menjadi hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Bagian accidentalia ialah bagian yang merupakan bagian tambahan dari perjanjian itu sendiri yang ditambahkan oleh pihak yang bersangkutan yang dilakukan karena tidak ada pengaturan dalam undang-undang.

Contoh kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/PK/PDT/2020 yang menyatakan akta batal demi hukum pada tanggal 20 April 2020 yang sebelumnya sudah diputuskan, diperkuat, dan memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949/K/Pdt/2018 tertanggal 30 November 2018 sebagai satu kesatuan putusan yang tidak terpisahkan, menyatakan Surat Wasiat Nomor 25 tanggal 13 November 1982 tidak sah dan batal demi hukum serta Akta Jual Beli No. 480/2013 tanggal 07 Oktober 2013 batal demi hukum. Putusan tersebut berakibat timbulnya banyak konsekuensi hukum bagi notaris dan juga para pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam tindakan hukum tersebut termasuk juga pihak ketiga.

Dalam kasus ini jika melihat dari akar permasalahannya, maka sejak surat wasiat Nomor 25 tanggal 13 November 1982 diperbuat dan diterbitkan sudah mengandung cacat prosedur. Dalam pembuatan surat wasiat tersebut sudah bertentangan dengan ketentuan dalam pembuatan surat wasiat. Bahwa ketika ingin menghibahkan harta haruslah milik sendiri dan tidak boleh menghibahkan wasiatkan harta orang lain sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 874 KUHPerdara. Selanjutnya, dalam kasus ini apabila tanah yang ingin dihibahkan wasiatkan merupakan harta warisan, maka sudah sepatutnya diketahui oleh ahli waris lainnya dan telah memiliki bukti kepemilikan yang sah. Dalam hal ini notaris yang membuat surat wasiat tersebut sudah tidak sesuai dengan prosedur yang ada. Akibatnya, perbuatan hukum lain yang berhubungan dengan surat wasiat tersebut dapat menjadi cacat hukum secara beruntun seperti yang ada dalam kasus tersebut.

Adanya cacat yuridis dalam sebuah akta dinilai berdasarkan itikad buruk yang tampak dalam pembuatan akta itu sendiri sehingga syarat objektif tidak terpenuhi sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara yang selanjutnya diikuti Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 KUHPerdara yang mengatur terkait rumusan sebab yang halal yang merupakan sebab yang tidak dilarang dalam undang-undang serta tidak bertentangan dengan undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan baik ataupun ketertiban umum dan menjadi batal sebagaimana dengan syarat yang dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Sedangkan dalam praktiknya bahwa setiap orang yang melakukan sebuah perjanjian dapat menyebutkan isi dari perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian walaupun perjanjian yang diperbuat tersebut lahir dari suatu kausa yang tidak halal ataupun bertentangan dengan undang-undang tetap terlihat bahwa perjanjian tersebut sebagai perjanjian yang sah dimaya hukum. Penulis sependapat dengan pertimbangan hakim tersebut yang dapat dilihat dari fakta persidangan bahwa memang benar bahwa objek perkara merupakan milik Alm. Ludwig Simanjuntak yang belum sempat dibagikan kepada ahli warisnya hingga Alm. Ludwig Simanjuntak meninggal dunia.

### **Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik Yang Pembuatannya Bertentangan Dengan Undang-Undang Khususnya Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor:193/PK/PDT/2020**

Pembatalan terhadap suatu akta autentik yang dilakukan dimuka pengadilan tidak hanya disebabkan oleh kelalaian yang dilakukan seorang notaris/PPAT tetapi juga dapat bersumber dari kelalaian para pihak yang terlibat dalam akta tersebut yang menyebabkan gugatan dapat dilayangkan dari salah satu pihak. Dengan adanya gugatan tersebut maka haruslah dibuktikan ketidakabsahan terhadap akta mulai dari aspek lahiriah, formil, dan materiil. Akibat hukum dari batalnya suatu akta autentik dapat dilihat dari alasan pembatalan terhadap akta itu sendiri yang dapat dibagi menjadi beberapa bagian diantaranya:

#### **1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata**

Dalam hal ini yang termasuk dalam pembatalan akibat peristiwa perdata ialah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi sebagai syarat batalnya perjanjian berakibat pada perjanjian tersebut tidak perlu dibatalkan oleh hakim. Namun jika wanprestasi terjadi maka perjanjian tidak selalu langsung menjadi batal demi hukum tapi pembatalannya haruslah dimintakan di hadapan hakim yang disertai alasan walaupun telah melakukan wanprestasi tetapi hakim masih memiliki wewenang untuk memberikan kesempatan terhadap orang tersebut untuk melaksanakan perjanjian yang dibuatnya.<sup>6</sup> Suatu perbuatan dapat dikatakan wanprestasi ketika kewajiban kontraktual dilanggar. Dengan dilanggarnya kewajiban kontraktual berarti melanggar isi perjanjian itu sendiri dan juga melanggar kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Ada kalanya pula ketika kontrak sudah ditetapkan salah satu pihak dapat dianggap lalai yang berarti telah melakukan wanprestasi. Kewajiban kontraktual muncul dari peraturan perundang-undangan dan dapat pula timbul dari kesepakatan yang dibuat pihak yang bersangkutan sehingga lahirlah prestasi yang harus dilaksanakan.<sup>7</sup>

Pembatalan akibat peristiwa perdata juga dapat terjadi karena terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang memuat kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara kerugian dan perbuatan. Sebagaimana bahwa perbuatan melawan hukum ini yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara bahwa setiap

<sup>6</sup> Suharoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana. Hal. 63.

<sup>7</sup> Ridwan Khairandy. (2014). *Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press. Hal. 269-270.

perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang mana perbuatan tersebut berakibat timbulnya kerugian terhadap orang lain maka haruslah mengganti kerugian tersebut.

## 2. Pembatalan Akibat Peristiwa Pidana

Sebuah akta dapat dibatalkan akibat terpenuhinya unsur pidana sebagai perbuatan yang dilarang dalam aturan hukum yang diikuti dengan sanksi ketika dilanggar. Pada dasarnya bahwa ketentuan terkait perbuatan pidana tidak dimuat dalam UUJN namun jika melakukan perbuatan tersebut Notaris/PPAT haruslah bertanggungjawab. Perbuatan pidana terkait bagian formal dari suatu akta autentik ialah seperti pemalsuan surat, pemalsuan akta, mengarahkan untuk membuat suatu keterangan yang tidak benar dalam akta autentik, memberikan bantuan dalam pembuatan pemalsuan surat dan menggunakannya.

Ketika perbuatan pidana terhadap aspek formal dari akta autentik itu terpenuhi dan dilakukan dalam keadaan sadar serta adanya unsur kesengajaan yang direncanakan oleh Notaris/PPAT maka dapat dipidanakan. Disamping itu juga seorang Notaris/PPAT yang secara sadar dan sengaja dalam melakukan, menyuruh lakukan, serta membantu calon klien dalam melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan hukum.<sup>8</sup>

## 3. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif

Terdapat hubungan yang kuat terhadap kode etik profesinya antara UUJN dan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini kode etik membatasi Notaris/PPAT secara internal sementara UUJN dan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah terkait eksternalnya. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya didasari oleh kehendak umum dan permintaan para pihak yang memiliki kepentingan jabatan serta menciptakan suatu akta yang berkualitas dengan artian bahwa akta yang dibuat mengikuti ketentuan hukum yang berlaku dan juga keinginan semua pihak yang terlibat dalamnya. Disamping itu bahwa Notaris/PPAT harus memberikan penjelasan terkait kebenaran isi akta kepada para pihak yang berkepentingan agar akta tersebut berdampak positif hingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>9</sup>

Akta autentik yang terbukti bertentangan dengan ketentuan yang ada maka nilai pembuktiannya dapat beralih sebagai akta dibawah tangan yang dapat menjadi sebuah penilaian terhadap suatu alat bukti. Akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang menjadi sempurna ketika diakui oleh para pihak. Apabila para pihak mengakui bahwa akta tersebut bertentangan dengan peraturan yang ada maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak.<sup>10</sup> Suatu akta autentik yang batal berdampak pada para pihak yang bersangkutan sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Otentitas akta autentik hilang yang dikarenakan akta autentik ikut batal sehingga perbuatan hukum yang terkandung di dalamnya juga batal karena tindakan hukum dari perundang-undangan wajib dicantumkan ke dalam suatu akta autentik;
- b. Akta autentik serta tindakan hukum yang dimuat dalam akta tersebut tidak ikut batal karena tindakan hukum tersebut tidak diwajibkan dalam undang-

<sup>8</sup> Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama. Hal. 120-125.

<sup>9</sup> Abdul Ghofur Anshori. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press. Hal. 49.

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 91.

<sup>11</sup> *Ibid.* Hal. 95.

undang yang kemudian dicantumkan ke dalam akta autentik. Namun dalam kehendak dari para pihak terhadap suatu tindakan hukum terbukti dengan akta autentik, agar kekuatan pembuktian dapat diperoleh;

- c. Akta autentik tetap mempunyai otentisitas atau perbuatan hukum yang dimuat dalamnya batal jika tidak terpenuhinya setiap syarat-syarat perjanjian atau terjadi cacat dasar hak sebagai objek dari perjanjian.

#### **4. Akibat Hukum Pembatalan Akta Autentik Oleh Pengadilan dalam Putusan Mahkamah Agung No: 193/PK/Pdt/2020**

Akta autentik dapat menjadi objek sengketa dalam pengadilan dikarenakan adanya ketidaksesuaian atau perbuatan yang bertentangan dengan perjanjian ataupun objek perjanjian itu sendiri sehingga berakibat adanya pihak yang merasa dirugikan karena perbuatan tersebut. Dalam sengketa terhadap akta autentik tidak jarang pula seorang Notaris/PPAT yang memikul kewenangan dalam pembuatan akta tersebut ikut terseret di pengadilan.

Pembatalan terhadap akta autentik yang dilakukan di muka pengadilan memiliki dampak secara langsung terhadap keabsahan serta kekuatan pembuktian akta itu sendiri. Kekuatan pembuktian terhadap akta autentik terbagi atas 3 (tiga) yakni kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil.<sup>12</sup> Akta autentik tersebut bisa berubah menjadi akta dibawah tangan dan berakibat akta tersebut batal demi hukum. Hal ini terjadi karena terpenuhinya unsur-unsur yang mendasari akta tersebut batal seperti ketidakcakapan, adanya kekhilafan, paksaan, dan lain sebagainya sehingga objek yang menjadi perkara beserta para pihak yang terlibat secara langsung dalam perjanjian haruslah dikembalikan ke keadaan semula sebelum dibuatnya perjanjian tersebut.

Pada dasarnya bahwa akta autentik sendiri berfungsi sebagai alat bukti dalam membuktikan kebenaran terhadap perbuatan hukum yang sudah dilakukan sebelumnya seperti halnya pada kasus ini terhadap harta warisan yang belum dibagikan dan dilakukan penjualan terhadap objek perkara. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa pendaftaran terhadap jual beli hanya boleh dilaksanakan dengan adanya suatu akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai bukti yang sah.

Adapun istilah-istilah pembatalan terhadap tindakan hukum seperti “batal demi hukum; membatalkannya” dimuat dalam Pasal 1449 KUHPperdata, “menuntut pembatalan” dimuat dalam Pasal 1450 KUHPperdata, “pernyataan batal” dimuat dalam Pasal 1451-1452 KUHPperdata, “gugur” dimuat dalam Pasal 1545 KUHPperdata, serta “gugur demi hukum” yang dimuat dalam Pasal 1553 KUHPperdata. Istilah-istilah batal tersebut diatas berlaku terhadap semua perbuatan hukum. Dengan batalnya suatu perbuatan hukum maka dapat diartikan adanya cacat hukum sehingga tidak berlaku lagi tujuan dari perbuatan hukum tersebut. Sebagaimana bahwa terhadap kebatalan sendiri dapat dibagi menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan juga dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).<sup>13</sup>

Berdasarkan yang dimuat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa:

---

<sup>12</sup> Felix Christian Adriano. (2015). *Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. *Premise Law Journal*, Vol. 9, Hal. 7 – 8.

<sup>13</sup> Nita Dyah Ayuningtyas. (2015). *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*. Surakarta: FH Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hal. 15

“Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.”

Majelis hakim yang bertugas dalam memutus suatu perkara haruslah didasari dengan pertimbangan yang cukup. Sebaliknya, jika perkara yang diputus tidak sesuai dengan ketentuan yang ada maka putusan tersebut termasuk kategori putusan yang tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). Adapun alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bagi seorang hakim dalam mempertimbangkan putusannya ialah bersumber dari ketentuan sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a) Pasal-Pasal terkait dalam peraturan perundang-undangan;
- b) Hukum adat atau kebiasaan dalam masyarakat;
- c) Yurisprudensi; atau
- d) Doktrin hukum.

Sebagaimana pula yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa putusan pengadilan harus didasari alasan dan juga dasar dari sebuah putusan yang terkait dengan sengketa yang diputus ataupun didasari oleh yurisprudensi atau doktrin hukum. Selain itu pula menurut Pasal 178 ayat (1) HIR bahwa hakim secara *ex officio* harus mencukupkan alasan-alasan hukum yang tidak disampaikan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Hakim pun memiliki wewenang dalam menerima perkara yang diajukan lalu memeriksa perkara tersebut hingga menjatuhkan putusan terhadap perkara itu baik perkara perdata maupun pidana. Dengan demikian maka seorang hakim juga dapat memeriksa dan memutus sebuah perkara yang berkaitan dengan akta autentik sebagai objek sengketa.

Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa hakim ketika mengadili sebuah perkara dititikberatkan pada fakta yang sebenarnya terjadi bukan pada hukumnya. Dalam hal ini bahwa aturan hukum diposisikan sebagai alat yang mengatur dan fakta atau peristiwanya bersifat menentukan. Sangat memungkinkan terjadi sebuah peristiwa walaupun aturan hukumnya sudah ada namun penyelesaiannya berbeda lalu hakim menilai peristiwa yang terjadi tersebut secara keseluruhan hingga menemukan kesalahan.<sup>15</sup> Jika melihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1420 K/Sip/1978 pada Mei 1979 bahwa pengadilan tidak bisa membatalkan akta notaris namun bisa memutus dan menyatakan bahwa akta tersebut tidak berkekuatan hukum. Dengan kata lain bahwa seorang hakim tidak berwenang dalam membatalkan akta autentik yang cacat hukum tetapi terbatas pada pernyataan terhadap akta yang tidak berkekuatan hukum.

Dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor: 193/PK/PDT/2020 terkait sengketa yang diajukan oleh Drs. Sontan Simanjuntak dan Manaor Napitupulu sebagai ahli waris dari tanah dan rumah Jl. Gereja Nomor 100 Kota Pematangsiantar yang dalam hal ini sebagai penggugat melawan Rustida Sianturi, Leopolt Kemal Sianturi, Julie Theresia, Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, serta Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar sebagai tergugat. Perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar dan perlanjut pada tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Perkara ini bermula dari sebuah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Gereja Nomor 100 Kota Pematangsiantar milik Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh. Tabina Sibarani

---

<sup>14</sup> Moh. Syahrul Hermawan, Abdul Qahar, Risma. (2020). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*. Universitas Muslim Indonesia. Vol 1 (1). Hal. 8.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo. (2009). *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty. Hal 67.

---

yang belum sempat dibagikan kepada ahli warisnya. Namun anak laki-laki ke-dua dari Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh. Tabina Sibarani yaitu Bastinian Simanjuntak menghibah-wariskan tanah dan rumah tersebut kepada keponakannya. Dengan adanya perbuatan tersebut ahli waris dari Alm. Ludwig Simanjuntak dan Almh. Tabina Sibarani tidak setuju dengan perbuatan yang dilakukan oleh Bastinian dan langsung mengadakan pertemuan keluarga untuk membahas hal tersebut. Para ahli waris meminta agar isi dari surat wasiat pada poin 2 (dua) tersebut tidak dilaksanakan. Namun seiring berjalannya waktu Rustida Sianturi sebagai penerima wasiat tetap berusaha memiliki tanah dan rumah tersebut dan menjual tanah dan rumah tersebut. Bahwa sertifikat atas rumah tersebut berhasil diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar setelah disurati oleh penggugat. Selanjutnya Akta Jual Beli pun dibuat oleh Notaris/PPAT Nelsi Sinaga.

Dalam perkara ini amar putusan Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar memenangkan para penggugat, maka pihak tergugat mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan tinggi Medan terhadap perkara ini. Amar putusan Pengadilan Tinggi Medan juga memenangkan para penggugat. Tidak sampai disitu, tergugat Rustida Sianturi kembali mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung yang amar putusannya menolak permohonan peninjauan kembali dari Rustida Sianturi.

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/PK/PDT/2020 mulai dari tingkat pertama hingga tingkat peninjauan kembali yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan tersebut, dengan demikian akibat hukum terhadap akta autentik sebagaimana yang diperkarakan dalam permasalahan tersebut diatas yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ialah Surat Wasiat Nomor 25 tanggal 13 November 1982 dan Akta Jual Beli Nomor 480/Martimbang tertanggal 07 Oktober 2013 mengandung cacat hukum dan batal demi hukum. Artinya bahwa perbuatan hukum terhadap tuntutan dari para pihak yang merasa dirugikan dalam perkara ini dibenarkan dalam menuntut pembatalan terhadap surat wasiat dan AJB tersebut.

Kemudian, berdasarkan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/PK/Pdt/2020 jika melihat dari pembatalan akta tersebut yang dalam hal ini AJB, terhadap Notaris/PPAT yang membuatnya tidak sesuai dengan asas keadilan. Akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum meskipun dalam pembuatan aktanya telah sesuai dengan syarat materil dan formil dan juga memenuhi ketentuan perundang-undangan. Dalam kasus seperti ini akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut tetap dibatalkan oleh pengadilan dan perbuatannya dinyatakan sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum. Tentu hal tersebut merugikan Notaris/PPAT dan salah satu pihak yang berkepentingan padahal dalam pembuatan akta tersebut sudah sesuai dengan prosedur yang ada.

Pada dasarnya bahwa seorang Notaris/PPAT bersifat pasif . Artinya, dalam hal pembuatan akta Notaris/PPAT yang diperlukan ialah syarat formil. Dalam hal syarat formil disini merujuk pada identitas para pihak yang diperlukan dalam pengikatan serta dokumen-dokumen lainnya. Dengan kata lain bahwa Notaris/PPAT tidak mempunyai kewajiban secara materil untuk melakukan pengecekan terhadap objek yang diperjanjikan dalam pengikatan di dalam suatu akta autentik. Dalam hal pengikatan jual beli tanah dan rumah yang terdapat dalam kasus diatas, sebagai seorang PPAT yang melaksanakan pengikatan jual beli tidak berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap tanah dan rumah tersebut. Tetapi didalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disyaratkan bahwa seorang PPAT sebelum membuat akta harus dilakukan pengecekan sertifikat di kantor pertanahan. Dalam hal ini apabila Kantor Pertanahan menyatakan dalam hasil checking tidak ada catatan, tidak ada gugatan, tidak

ada pembebanan hak atau sedang dijamin, maka PPAT dapat melakukan akta ketika hasil checking sudah di stempel.

Dengan adanya putusan yang menyatakan akta tersebut batal demi hukum maka Notaris/PPAT haruslah bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya yang batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum yang merupakan konsekuensi bagi seorang Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat suatu akta autentik.

#### **5. Bentuk Tanggungjawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Akibat Adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Tanggungjawab Notaris/PPAT termasuk dalam kesediaan dalam mengemban kewajibannya, salah satunya menjaga keaslian akta yang dibuat. Akibat dari dibatalkannya sebuah akta pada dasarnya sama dengan batal demi hukum, dapat dibatalkan, dan *non existent* yang mana dari ketiga hal tersebut berakibat pada tidak berlakunya suatu perbuatan hukum. Maka dari itu jika dilihat dari penyebab suatu akta autentik dibatalkan dimana jika akta itu batal demi hukum disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur objektif dan tidak terpenuhinya syarat-syarat lain sebagai esensi dalam perjanjian serta tidak mencakup dari bentuk formal yang telah diatur dalam undang-undang ataupun ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan kata lain batal *non existent*. Perbedaan tersebut dapat dilihat sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Batal demi hukum, dalam hal ini bahwa sejak adanya perbuatan hukum berakibat perbuatan tersebut tidak mempunyai akibat hukum, dimana yang dalam praktiknya bahwa yang menjadi dasar batal demi hukum ini ialah putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.
2. Dapat dibatalkan, dalam hal ini sejak adanya pembatalan maka sejak itulah tidak lagi memiliki akibat hukum yang pada dasarnya bahwa pembatalan tersebut tergantung para pihak yang bersangkutan sehingga dapat dikatakan perbuatan tersebut dapat dibatalkan. Dalam kondisi seperti ini akta tersebut masih berlaku sebelum adanya putusan pengadilan yang *inkracht* yang menyatakan pembatalan terhadap akta tersebut.
3. *Non existent*, dalam hal ini bahwa suatu perbuatan hukum yang tidak memenuhi unsur esensial suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur bahkan semua unsur dalam melakukan suatu perbuatan hukum berakibat pada tidak adanya perbuatan hukum tersebut. Secara eksplisit bahwa sanksi dari *non existent* ini tidak memerlukan adanya putusan pengadilan namun secara praktik putusan pengadilan yang *inkracht* tetap dibutuhkan yang dalam hal ini sama dengan batal demi hukum.

Dalam pembatalan itu sendiri bersifat aktif yang berarti ketika syarat dalam perjanjian itu sudah dipenuhi, namun pihak-pihak yang bersangkutan menghendaki agar perjanjian tersebut tidak mengikat mereka lagi yang didasari alasan tertentu yang dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan antara para pihak maupun melalui gugatan yang diajukan di muka pengadilan. Hal ini dapat disebabkan oleh kesepakatan para pihak untuk membatalkan akta yang dibuatnya ataupun dikarenakan adanya aspek formil dari akta tersebut yang tidak dipenuhi yang sebelumnya tidak diketahui sehingga para pihak yang bersangkutan memilih untuk membatalkannya.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Mulyoto. (2012). Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai). Yogyakarta: Cakrawala Media. Hal. 45.

<sup>17</sup> Habib Adjie. (2013). Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris. Bandung: Refika Aditama. Hal. 67.

Sebagai seorang pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, Notaris/PPAT dibebankan tanggungjawab yang besar terhadap perbuatannya dalam melaksanakan tugas jabatannya. Dari tugas dan kewenangannya tersebut maka timbullah tanggungjawab bagi Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya yang didasari oleh perundang-undangan. Ketika dalam melaksanakan tugas jabatannya Notaris/PPAT melakukan sebuah pelanggaran, maka ia harus bertanggungjawab dan menerima setiap sanksi yang dapat berupa sanksi pidana, perdata, administrasi, kode etik jabatan Notaris/PPAT hingga kombinasi terhadap sanksi tersebut.<sup>18</sup>

## PENUTUP

Faktor penyebab dibatalkannya akta autentik dalam kasus ini ialah dikarenakan terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang berawal dari cacat prosedural dalam proses pembuatan akta tersebut. Bahwa terdapat ketidaksesuaian dalam pembuatan akta autentik yang dalam kasus ini ialah bermula dari surat wasiat. Surat wasiat dibuat dihadapan notaris dengan menghibah wasiatkan tanah yang bukan merupakan miliknya. Sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 874 KUHPperdata bahwa harta peninggalan dari seseorang yang telah meninggal dunia merupakan milik para ahli waris menurut undang-undang apabila belum diadakan ketetapan yang sah untuk itu. Dengan demikian bahwa objek perkara dalam penelitian ini terbukti merupakan harta peninggalan kedua orangtua yang sudah meninggal tetapi belum dibagikan kepada ahli warisnya.

Akibat hukum atas batalnya Surat Wasiat Nomor 25 tanggal 13 November 1982 dan Akta Jual Beli Nomor 488/Martimbang tanggal 07 Oktober 2013 sebagaimana yang telah dinyatakan batal mulai dari tingkat pertama hingga pada tingkat peninjauan kembali dengan Nomor Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/PK/Pdt/2020 yang merupakan satu kesatuan dalam putusan yang menjadi objek penelitian. Akta tersebut tidak lagi mengikat secara hukum karena jual beli dalam perkara ini dianggap tidak pernah ada. Sehingga objek perkara yaitu tanah dan rumah yang terletak di Jalan Gereja Nomor 100 Kota Pematangsiantar yang telah dialihkan kepada Julie Theresia dengan Akta Jual Beli Nomor 488/Martimbang tertanggal 07 Oktober 2013 harus dikembalikan kepada para ahli waris yaitu Drs. Sontan Simanjuntak dan Manaor Napitupulu yang dalam perkara ini sebagai penggugat.

Dalam pembuatan suatu akta autentik hendaknya jangan sampai terjadi suatu cacat hukum dalam prosedur pembuatannya. Unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan harus dihindari dalam membuat suatu akta autentik agar akta tetap sah dimata hukum sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1321 KUHPperdata. Kemudian dalam hal menghibah wasiatkan harta yang akan ditinggalkan, hendaklah mewasiatkan apa yang menjadi milik pribadi agar di kemudian hari tidak timbul permasalahan akibat hal tersebut.

Perlu adanya peraturan terkait mekanisme yang dilakukan terhadap sertifikat yang aktanya dibatalkan agar kepastian hukum bagi masyarakat tetap tercipta. Bagi Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat suatu akta autentik agar teliti dan berhati-hati dalam melaksanakan perbuatan hukum. Hal ini agar terhindar dari akibat-akibat hukum yang dapat berdampak kepada Notaris/PPAT bahkan pada akta yang dibuat olehnya. Selain itu juga bahwa masyarakat harus waspada dan haruslah memberikan informasi sesuai fakta yang ada dalam pembuatan suatu akta autentik untuk menghindari adanya kerugian bagi pihak lain.

Meskipun Notaris/PPAT tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran materiil terhadap hal-hal yang disampaikan oleh para penghadap, namun sebagai pejabat yang berwenang untuk itu harus mengedepankan prinsip kehati-hatian agar tidak ada pihak yang dirugikan kelak. Disamping itu, jika terbukti melakukan pelanggaran, maka sebagai pejabat

---

<sup>18</sup> Luthfan Hadi Darus. (2017). Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris. Yogyakarta: UII Press. Hal. 51.

yang berwenang harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap semua perbuatan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notars/PPAT Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, Habib. (2013). *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Ayuningtyas, Nita Dyah. (2015). *Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah*. Surakarta: FH Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Darus, Luthfan Hadi. (2017). *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press.
- Khairandy, Ridwan. (2014). *Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Latumeten, Peter E. (2011). *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*
- Mertokusumo, Sudikno. (2009). *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Tehnik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. (2005). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet. 34*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sutedi, Adrian (2007). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

### **Artikel Jurnal**

Adriano, Felix Christian. (2015). Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. *Premise Law Journal*. 9(2) : 1-18.

Andari, Adjeng D. (2019). Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan MA Nomor 3403 K/PDT/2016). *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*. 1(2) : 73-92.

Rizqy, Fitrah dan Syahrizal. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Sanksinya. *Jurnal Justisia*. 3(2) : 239-255.

Wardhani, Lidya Christina. (2017). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan. *Jurnal Lex Renaissance*. 2 (1), 49-63.

### **Artikel Jurnal (DOI)**

Niasari, Putri , Sanusi, & Dahlan. (2021). Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kasus Pembuatan Akta Pendirian Yayasan Oleh Notaris(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor: 95/Pdt/2019.Pt.Bna). *Diversi Jurnal Hukum*. 7(2) : 192-216. DOI: <https://doi.org/10.32503/diversi.v7i2.1843>

Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. 11(1) : 53-70. DOI: <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>

Wulandari, I.G.A, & Made Gde S.K.R. (2022). Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam pembuatan Akta Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. 7(3) : 424-442. DOI: 10.24843/AC.2022.v07.io3.p7.

### **Lain-Lain**

Wawancara dengan Mauli Diniari,S.H.,M.Kn, Mekanisme dan Ketentuan Notaris/PPAT Sebelum Membuat Akta Autentik, Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo, pada tanggal 23 Mei 2023.

Wawancara dengan Dewi Kartika Malaka, S.H., Bentuk Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap Akta Autentik, Asisten Notaris/PPAT Kantor Notaris Mauli Diniari, Wawancara pada 6 Juni 2023.

Wawancara dengan Ibnu Arly,S.H.,M.Kn, Prosedur Pembuatan Surat Wasiat dan Hal Yang Dilakukan Sebagai Seorang Notaris/PPAT Sebagai Bentuk Mematuhi Putusan Pengadilan Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal, Notaris/PPAT Kota Surabaya, pada tanggal 15 Desember 2023.

Wawancara dengan Robert Tampubolon,S.H.,M.Kn., Sudut Pandang Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Apabila Akta Yang Dibuat Dibatalkan Oleh Pengadilan, Notaris/PPAT Kota Pematangsiantar, pada tanggal 13 Desember 2023.

