

### **BAB III**

#### **Akibat Hukum Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Atas Akta yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Karena Melanggar Kausa Halal**

Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.<sup>51</sup> Soeroso menekankan bahwa akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

Dalam sistem hukum Indonesia, keberadaan Notaris memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan yang diberikan oleh negara melalui Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi penyalahgunaan akta notaris, termasuk pemalsuan yang berdampak pada berbagai aspek hukum. Adapun wujud dari akibat hukum dapat berupa lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Kedua adalah lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain, ketiga adalah lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

---

<sup>51</sup> R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295

### 3.1. Status Yuridis Akta Notaris yang Melanggar Syarat Objektif (Batal Demi Hukum)

Akta notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Akta notaris yang melanggar syarat objektif dalam hukum perjanjian dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Status yuridisnya adalah akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dan dianggap tidak pernah ada, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak maupun notaris. Namun, keautentikan sebuah akta sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya mengenai syarat objektif. Syarat objektif mencakup perihal tertentu dan kausa yang halal, yang jika dilanggar akan mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum sejak semula. "Pembatalan demi hukum berarti kesepakatan tersebut dianggap tidak pernah ada, sehingga para pihak tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi apa pun".<sup>52</sup>

Syarat objektif dalam hukum perjanjian mencakup adanya objek tertentu dan sebab yang halal. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Akta notaris sebagai alat bukti otentik harus tunduk pada ketentuan ini. Menurut KUH Perdata Pasal 1320, syarat objektif adalah bagian fundamental

---

<sup>52</sup> Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, HuMA, Surabaya, 2021, hlm. 41

dari sahnya perjanjian. Akta yang melanggar syarat objektif tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>53</sup> Hal ini ditegaskan oleh Lupita Maxellia bahwa akta notaris yang tidak memenuhi syarat objektif kehilangan validitasnya. Secara teoretis, pelanggaran terhadap objek yang tidak ditentukan atau kausa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum akan melumpuhkan kekuatan eksekutorial akta.

Notaris dalam hal ini memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan norma hukum yang berlaku di Indonesia. Jika notaris mengabaikan kepatuhan terhadap syarat objektif ini, maka akta yang dibuatnya kehilangan status sebagai akta autentik. Akibatnya, akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak maupun pihak ketiga. Keberadaan akta yang batal demi hukum ini menciptakan ketidakpastian hukum dalam lalu lintas keperdataan masyarakat. Oleh karena itu, pemahaman mendalam mengenai batasan syarat objektif sangat krusial bagi praktisi hukum dan notaris.

Pelanggaran terhadap syarat objektif sering kali terjadi ketika objek dalam akta notaris tidak dapat ditentukan secara pasti atau merupakan barang yang dilarang. Pasal 1332 KUH Perdata menegaskan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi objek perjanjian dalam akta. "Suatu perjanjian yang objeknya tidak jelas atau tidak dapat ditentukan

---

<sup>53</sup> Lupita Maxellia, *Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris dalam Prespektif UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Neliti, 2010

jenisnya menyebabkan perjanjian tersebut cacat secara substansial".<sup>54</sup> Dalam praktik kenotariatan, jika seorang notaris mengonstruksikan akta dengan objek yang masih berada dalam sengketa atau barang milik negara yang tidak boleh dialihkan, akta tersebut gugur.

Batal demi hukumnya akta ini terjadi secara otomatis tanpa memerlukan putusan hakim untuk membatalkannya, meski dalam praktiknya sering dimintakan penetapan pengadilan. Status yuridis ini menempatkan para pihak kembali pada posisi semula seolah-olah kontrak tidak pernah ditandatangani sama sekali. Kekosongan hukum akibat pembatalan ini sering kali merugikan pihak pembeli atau penerima hak yang beriktikad baik. Notaris yang tetap menjalankan pembuatan akta meski mengetahui ketidakjelasan objek dapat dianggap melakukan kelalaian berat. Hal ini menegaskan bahwa integritas substansi akta adalah fondasi utama dari jabatan notaris sebagai pejabat umum. Efek domino dari pelanggaran syarat objektif ini merusak marwah akta autentik sebagai alat bukti terkuat.

Kausa yang tidak halal atau bertentangan dengan undang-undang merupakan faktor utama kedua yang menyebabkan akta notaris batal demi hukum. Sesuai dengan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu kausa adalah terlarang jika dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. "Notaris wajib menolak memberikan jasa hukumnya jika isi

---

<sup>54</sup> HS, Salim., *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewajiban Notaris, Fungsi Akta, dan Teknik Pembuatan Kepala serta Komparasi Akta)*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2019, hlm. 37

akta yang diminta oleh para pihak mengandung unsur penyelundupan hukum”.<sup>55</sup> Penyelundupan hukum dalam akta sering kali dibungkus sedemikian rupa agar terlihat legal, namun secara esensi melanggar aturan publik. Contoh nyata adalah akta pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing yang jelas-jelas dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Akta semacam ini, meskipun dibuat di hadapan notaris dengan format yang benar, tetap berstatus batal demi hukum karena kausanya palsu atau terlarang.

Ketidaksahan kausa ini berimplikasi pada hilangnya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Notaris tidak dapat berlindung di balik alasan hanya mencatat keinginan para pihak jika kausanya jelas melanggar hukum. Pengawasan terhadap isi akta menjadi tanggung jawab moral dan yuridis yang melekat pada jabatan notaris. Tanpa kausa yang halal, akta notaris hanyalah selembar kertas tanpa nilai eksekutorial yang sah di mata pengadilan.

Status akta yang batal demi hukum memiliki konsekuensi berbeda dengan akta yang "dapat dibatalkan" karena pelanggaran syarat subjektif. Jika syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dilanggar, akta tetap berlaku sampai ada pihak yang memohonkan pembatalan ke pengadilan. Namun, dalam pelanggaran syarat objektif, akta tersebut dianggap mati sejak lahir dan tidak

---

<sup>55</sup> Koesoemawati, Ira., *Keaktanotarian*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2017, hlm. 57-58

pernah melahirkan perikatan apa pun. "Akta yang batal demi hukum tidak memiliki daya ikat secara yuridis dan tidak dapat dipulihkan dengan konfirmasi atau ratifikasi oleh para pihak.<sup>56</sup>

Akta batal demi hukum berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan masih sah sampai ada putusan pengadilan. Sedangkan akta batal demi hukum tidak sah sejak awal. Menurut Simatupang, akta batal demi hukum tidak memiliki akibat hukum apapun. Ini berarti bahwa segala tindakan hukum yang didasarkan pada akta tersebut juga dianggap tidak sah secara berantai. Misalnya, jika akta jual beli batal demi hukum, maka pendaftaran tanah yang didasarkan pada akta tersebut menjadi cacat administrasi.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat dengan mudah menggugat keabsahan akta tersebut di muka persidangan. Keadaan ini menunjukkan betapa fatalnya dampak pengabaian terhadap syarat objektif dalam pembuatan akta autentik.

Notaris harus sangat teliti dalam melakukan pemeriksaan dokumen pendukung sebelum menuangkan keinginan para pihak ke dalam akta. Hal ini dilakukan demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat yang menggunakan jasa notaris.

---

<sup>56</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2015, hlm.59

Akta batal demi hukum memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan berwenang menyatakan akta batal demi hukum. Menurut Maxellia, hal ini menjaga kepastian hukum.<sup>57</sup>

Secara prosedural, akta notaris yang melanggar syarat objektif sering kali berujung pada gugatan perdata di Pengadilan Negeri. Hakim dalam pertimbangannya akan memeriksa apakah kausa atau objek dalam akta tersebut bertentangan dengan hukum positif yang berlaku. "Putusan hakim dalam hal akta yang batal demi hukum bersifat deklaratoir, yang hanya menegaskan keadaan hukum yang sudah ada sebelumnya".<sup>58</sup> Meskipun secara teoretis batal dengan sendirinya, putusan pengadilan diperlukan untuk memberikan kekuatan eksekusi dalam hal pengembalian aset. Tanpa putusan tersebut, sering kali terjadi kebuntuan ketika salah satu pihak menolak untuk mengembalikan keadaan seperti semula. Status yuridis ini menegaskan bahwa kewibawaan akta notaris tidak bersifat absolut jika substansinya cacat hukum.

Pengadilan memiliki kewenangan penuh untuk menyatakan bahwa akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini menjadi pengingat bagi para notaris untuk selalu memperbaharui pengetahuan mengenai regulasi terbaru. Kekhilafan notaris dalam menilai keabsahan objek

---

<sup>57</sup> Maxela, *op.cit.*, hlm. 34

<sup>58</sup> Budiono, Herlien., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 121-122

dapat berujung pada sanksi yang berat. Penegakan hukum terhadap akta yang cacat objektif ini sangat penting untuk menjaga integritas sistem hukum perdata.

Selain pembatalan demi hukum, akta notaris juga dapat mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, akta yang tidak memenuhi syarat autentisitas karena ketidakwenangan pejabat atau cacat bentuk hanya bernilai sebagai tulisan di bawah tangan. Namun, jika cacatnya terletak pada syarat objektif, maka degradasi ini tidak berlaku karena akta tersebut sepenuhnya batal. "Perbedaan antara degradasi kekuatan pembuktian dan batal demi hukum terletak pada inti permasalahan yang ada di dalam akta tersebut".<sup>59</sup>

Akta yang melanggar syarat objektif tidak bisa diselamatkan meskipun para pihak mengakui tanda tangan mereka di depan hakim. Kehancuran akta ini bersifat menyeluruh karena menyentuh sendi-sendi keabsahan sebuah perjanjian menurut undang-undang. Status ini membawa dampak psikologis dan finansial yang besar bagi para pihak yang bersengketa.

Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta semacam ini dapat dituduh melakukan malapraktik jabatan. Oleh sebab itu, prinsip kehati-hatian (*prudence principle*) harus menjadi pedoman utama dalam setiap pelayanan

---

<sup>59</sup> Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2018, hlm. 24

jasa hukum. Tanpa ketelitian, profesi notaris akan rentan terhadap gugatan hukum dan tuntutan ganti rugi.

Tanggung jawab notaris secara pribadi dapat muncul apabila akta yang dibuatnya terbukti melanggar syarat objektif secara sengaja. Meskipun notaris adalah pejabat umum, ia tidak kebal hukum jika terbukti melakukan kerja sama dengan penghadap untuk melanggar undang-undang. "Tanggung jawab notaris meliputi tanggung jawab perdata, administrasi, dan bahkan pidana jika ditemukan unsur pemalsuan intelektual dalam akta".<sup>60</sup>

Secara perdata, notaris dapat digugat untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat batalnya akta tersebut. Secara administratif, Majelis Pengawas Notaris dapat memberikan sanksi mulai dari teguran hingga usulan pemberhentian tidak hormat. Hal ini dikarenakan notaris dianggap telah mencederai sumpah jabatan untuk patuh pada peraturan perundang-undangan.

Kepercayaan publik terhadap institusi notaris sangat bergantung pada kualitas dan keabsahan akta yang dihasilkan. Jika banyak akta notaris yang dinyatakan batal demi hukum, maka kredibilitas profesi ini akan tererosi di mata masyarakat. Oleh karena itu, pengawasan internal dan eksternal terhadap kinerja notaris harus diperketat secara berkelanjutan. Pendidikan berkelanjutan

---

<sup>60</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 45-46

bagi notaris menjadi sarana penting untuk meminimalisir kesalahan interpretasi terhadap syarat objektif.

Akta notaris yang melanggar syarat objektif dinyatakan batal demi hukum. Status yuridisnya adalah akta tidak sah sejak awal. Akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian. Notaris bertanggung jawab atas kelalaiannya. Pengadilan berwenang menyatakan akta batal demi hukum.

Perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang dirugikan. Dampak sosial dari akta yang batal demi hukum sering kali menyebabkan konflik berkepanjangan di tengah masyarakat. Banyak kasus tanah yang tumpang tindih berawal dari pembuatan akta yang tidak memperhatikan status objektif dari tanah tersebut. "Ketidakpastian hukum yang ditimbulkan oleh akta yang cacat objektif dapat memicu sengketa horizontal yang merusak tatanan sosial".<sup>61</sup>

Masyarakat yang merasa memiliki akta autentik sering kali merasa sangat aman, padahal akta tersebut mungkin mengandung cacat tersembunyi. Ketika pengadilan menyatakan akta tersebut batal demi hukum, kejutan hukum ini sering kali sulit diterima oleh pihak yang merasa sudah membayar mahal. Oleh sebab itu, sosialisasi mengenai pentingnya pengecekan keabsahan objek sebelum pembuatan akta sangat diperlukan.

---

<sup>61</sup> Adjie, Habib., *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2020, hlm. 38

Pemerintah dan organisasi profesi notaris harus bekerja sama untuk memberikan edukasi hukum kepada masyarakat luas. Langkah preventif lebih baik daripada harus menyelesaikan sengketa di pengadilan yang memakan waktu dan biaya besar. Integritas akta notaris adalah kunci bagi iklim investasi dan stabilitas ekonomi nasional. Dengan demikian, kualitas layanan notaris harus selalu dijaga pada standar tertinggi.

Status yuridis akta notaris yang melanggar syarat objektif adalah batal demi hukum dengan segala konsekuensi turunannya. Hal ini merupakan bentuk kontrol hukum terhadap penyalahgunaan kewenangan dalam pembuatan dokumen autentik. "Kekuatan pembuktian akta notaris bukan tanpa batas, melainkan dibatasi oleh kepatuhan terhadap norma hukum publik dan privat".<sup>62</sup>

Notaris sebagai garda terdepan dalam pencegahan sengketa perdata harus bertindak sebagai filter yang efektif. Notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Jika akta batal demi hukum, notaris bisa dikenakan sanksi administratif. Setiap akta yang keluar dari tangan notaris harus dipastikan bersih dari cacat objektif maupun subjektif.

Penegakan hukum yang tegas terhadap akta yang batal demi hukum akan memberikan pelajaran bagi semua pihak untuk lebih patuh hukum. Kedudukan akta autentik sebagai alat bukti terkuat harus tetap dipertahankan dengan

---

<sup>62</sup> Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 21-22

menjaga kualitas substansinya secara ketat. Masa depan profesi notaris bergantung pada kemampuannya untuk menjamin bahwa setiap akta yang dibuat memiliki nilai hukum yang sempurna. Tanpa kepatuhan terhadap syarat objektif, fungsi notaris sebagai pemberi kepastian hukum tidak akan pernah tercapai. Kesadaran kolektif untuk menghormati hukum adalah kunci dari sistem keperdataan yang sehat dan beradab di Indonesia.

### **3.2. Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Menjadi Akta di Bawah Tangan atau Kehilangan Kekuatan Pembuktian Sama Sekali**

Degradasi menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, memiliki arti tentang penurunan mutu, moral dan kemerosotan atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Dalam prakteknya akta notaris dapat mengalami turunnya kualitas (kekuatan pembuktian) yang sering disebut mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan. Terjadinya degradasi ini secara umum jika pejabat umum yang membuat akta tidak memiliki kewenangan atau tidak cakap dan atau adanya cacat dalam pembuatan akta tersebut, sehingga akta Autentik tersebut hanya memiliki kekuatan dibawah tangan saja.<sup>63</sup>

Sedangkan arti dari pembatalan adalah suatu perbuatan dengan tujuan membatalkan sesuatu. Kata degradasi dan pembatalan ini memiliki kaitannya dengan akta notaris, karena istilah terdegradasi terjadi manakala akta notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna menjadi seperti

---

<sup>63</sup> Soegeng Ari Soebagyo dan Gunarto, "Akibat Hukum Akta Autentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan," Jurnal Akta, Volume IV no 3 (September 2017), hlm. 326.

akta dibawah tangan. Alasan utama adalah mengandung cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau ketidakabsahannya akta Notaris tersebut. Perjanjian tersebut akan kehilangan keotentikannya dan mengalami penurunan kekuatan pembuktian menjadi akta dibawah tangan disebabkan sesuai dengan Pasal 1869 KUH Perdata sebagai syarat-syarat suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik.

Dengan demikian, akta Autentik tersebut dianggap dibawah tangan apabila dalam hal suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta autentik dan akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUH Perdata jo UUJN. Penjelasan umum UUJN, bahwa akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris.

Kewajiban bagi notaris adalah untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan maksud para pihak. Oleh sebab itu dapat menimbulkan akibat hukum tertentu jika syarat subyektif dan syarat obyektif tidak terpenuhi. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Sedangkan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Maka jika notaris berbuat salah yang mana melanggar aturan yang telah ada dalam Undang-

Undang Jabatan Notaris yang memiliki sebab-akibat dengan Pasal 1869 KUH Perdata yang memberikan dampak akta autentik hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan.<sup>64</sup>

Akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam hukum perdata. Kekuatan ini bersumber dari kewenangan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris, untuk membuat akta tersebut. Namun, dalam praktik, akta autentik dapat mengalami degradasi kekuatan pembuktian. Degradasi ini terjadi ketika akta yang semula autentik dinyatakan cacat formil atau materiil oleh pengadilan.

Putusan PK dapat menjadi titik akhir dalam menentukan status akta tersebut. Jika PK menyatakan akta tidak sah, maka kekuatan autentiknya hilang. Akta tersebut bisa turun derajat menjadi akta di bawah tangan. Bahkan, dalam kondisi tertentu, akta bisa kehilangan kekuatan pembuktian sama sekali. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah akta masih bernilai hukum setelah PK.

Analisis mengenai degradasi kekuatan pembuktian akta autentik pasca Putusan Peninjauan Kembali (PK) merupakan kajian krusial dalam hukum perdata dan kenotariatan di Indonesia. Fenomena ini muncul ketika sebuah akta yang sejatinya memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil yang sempurna justru dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan. Penurunan derajat ini sering kali disebabkan oleh pelanggaran terhadap prosedur

---

<sup>64</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 83.

pembuatan akta atau ketidakbenaran materiil yang ditemukan selama proses persidangan di tingkat akhir.

Secara teoretis, akta autentik yang tidak memenuhi syarat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) akan mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan. Namun, dalam banyak kasus pasca PK, status hukum akta tersebut sering kali menjadi ambigu dan memerlukan penafsiran mendalam.

Putusan PK sering kali menjadi titik balik yang menentukan apakah sebuah dokumen masih memiliki sisa-sisa legalitas atau benar-benar lumpuh. Dalam konteks ini, kekuatan pembuktian tidak hanya dilihat dari aspek fisik dokumen, tetapi juga dari keabsahan kehendak para pihak.<sup>65</sup>

Degradasi kekuatan pembuktian akta autentik biasanya terkait dengan aspek formil. Misalnya, akta dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau di luar wilayah jabatannya. Dalam hal ini, akta kehilangan sifat autentiknya. Namun, akta masih dapat dianggap sebagai akta di bawah tangan. Artinya, akta tetap memiliki nilai pembuktian terbatas.

Nilai ini bergantung pada pengakuan para pihak yang menandatangani. Jika para pihak menyangkal, maka akta kehilangan daya bukti. Putusan PK

---

<sup>65</sup> Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 45

dapat mempertegas status ini. Sehingga, akta tidak lagi memiliki kekuatan sempurna.

Kedudukan akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh didasarkan pada asumsi bahwa pejabat umum telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pasal 1870 KUH Perdata memberikan jaminan bahwa apa yang dituangkan dalam akta autentik harus dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Namun, pembuktian sebaliknya melalui proses PK sering kali mengungkap adanya unsur pemalsuan, penipuan, atau kekhilafan yang mendasar dalam proses pembuatan akta. Ketika PK mengabulkan pembatalan akta, maka supremasi hukum yang melekat pada dokumen tersebut secara otomatis akan mengalami guncangan hebat.

Pengadilan biasanya mempertimbangkan apakah kesalahan tersebut bersifat administratif atau menyentuh substansi pokok dari kesepakatan para pihak. Jika kesalahan bersifat substansial, maka kekuatan pembuktian yang semula sempurna akan runtuh secara sistematis dalam pandangan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang ditawarkan oleh notaris tetap tunduk pada supremasi peradilan.<sup>66</sup>

Dalam doktrin hukum, akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian. Pertama, kekuatan lahiriah, yaitu akta dianggap benar adanya. Kedua, kekuatan formil, yaitu akta dianggap benar mengenai pernyataan para pihak. Ketiga,

---

<sup>66</sup> Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 82

kekuatan materiil, yaitu akta dianggap benar mengenai isi dan substansi. Jika PK membatalkan salah satu aspek ini, maka kekuatan akta terdegradasi. Misalnya, jika kekuatan lahiriah diragukan, akta bisa dianggap sebagai akta di bawah tangan. Jika kekuatan materiil hilang, akta bisa lumpuh total. Sehingga, nilai pembuktian akta bergantung pada putusan PK.

Degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan terjadi apabila syarat-syarat formil seperti kehadiran saksi atau tanda tangan tidak dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, akta yang tidak memenuhi syarat autentisitas tetap dapat berfungsi sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani para pihak. Namun, dalam situasi pasca PK, sering kali ditemukan bahwa tanda tangan tersebut pun diperoleh melalui cara-cara yang melanggar hukum. Jika Putusan PK menyatakan bahwa substansi akta mengandung perbuatan melawan hukum, maka degradasi ini menjadi tidak relevan lagi secara praktis. Akta tersebut tidak lagi dipandang sebagai manifestasi kehendak yang sah, melainkan sebagai produk dari sebuah cacat hukum yang nyata.

Dalam kondisi demikian, akta tersebut kehilangan daya ikatnya terhadap para pihak maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Penurunan status ini merupakan sanksi perdata bagi ketidaktelitian atau ketidakjujuran dalam proses pembentukan alat bukti tertulis.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Soerodjo, Irawan., *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 56

Analisis mengenai apakah akta tersebut sepenuhnya lumpuh secara hukum memerlukan peninjauan terhadap amar putusan PK yang bersangkutan secara spesifik. Jika amar putusan menyatakan akta "batal demi hukum", maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal pembuatannya.

Keadaan "batal demi hukum" mengakibatkan seluruh konsekuensi hukum yang timbul dari akta tersebut harus ditiadakan atau dikembalikan ke posisi semula. Dalam hal ini, akta tersebut tidak lagi memiliki nilai pembuktian bahkan sebagai akta di bawah tangan sekalipun. Kekuatan pembuktiannya menjadi nol karena dasar hukum keberadaannya telah dicabut oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Akta yang sudah dinyatakan batal demi hukum tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar untuk menuntut hak atau membuktikan kewajiban. Kelumpuhan total ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh keberadaan akta yang cacat tersebut.<sup>68</sup>

Putusan PK memiliki kekuatan final dan mengikat. Artinya, status akta setelah PK tidak dapat diganggu gugat. Jika PK menyatakan akta tidak sah, maka akta lumpuh secara hukum. Tidak ada upaya hukum lain yang bisa menghidupkan kembali akta tersebut. Hal ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam membuat akta autentik.

---

<sup>68</sup> Harahap, M. Yahya., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 562

Notaris harus memastikan akta memenuhi syarat formil dan materiil. Jika tidak, akta berisiko dibatalkan. PK menjadi mekanisme terakhir yang menentukan nasib akta. Namun, terdapat perbedaan tipis jika putusan PK hanya menyatakan akta tersebut "dapat dibatalkan" atau sekadar tidak memiliki kekuatan mengikat. Dalam skenario ini, akta mungkin masih menyisakan nilai pembuktian sebagai "persangkaan" atau "permulaan pembuktian tertulis" di hadapan hakim. Persangkaan ini tidak lagi berdiri sendiri sebagai bukti kuat, melainkan harus didukung oleh alat bukti lain seperti saksi atau petunjuk.

Hakim memiliki diskresi untuk menilai sejauh mana bagian-bagian dari akta yang tidak cacat masih bisa dipertimbangkan kebenarannya. Akan tetapi, beban pembuktian bagi pihak yang menggunakan akta terdegradasi ini menjadi sangat berat dan hampir mustahil untuk dimenangkan.

Praktik peradilan sering kali menunjukkan sikap skeptis terhadap dokumen yang telah dicela oleh putusan PK di tingkat tertinggi. Oleh karena itu, walaupun secara teoritis belum lumpuh total, secara praktis kegunaannya sebagai alat bukti sudah sangat terbatas. Kekuatan pembuktian materiilnya telah tergerus habis oleh fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan.<sup>69</sup>

Keterlibatan notaris dalam proses yang berujung pada PK juga mempengaruhi bagaimana derajat degradasi akta tersebut dinilai secara yuridis. Jika PK membuktikan adanya malpraktik atau kesengajaan dari pihak notaris,

---

<sup>69</sup> Mertokusumo, Sudikno., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 144

maka akta tersebut akan dipandang sebagai hasil dari kejahatan jabatan. Dalam perspektif hukum publik, akta tersebut bisa menjadi bukti adanya tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam KUH Pidana. Hal ini secara otomatis menghancurkan segala bentuk kekuatan pembuktian perdata yang tersisa dalam dokumen tersebut bagi para pihak.

Notaris yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata melalui gugatan ganti rugi atas kelalaiannya dalam menjalankan jabatan. Putusan PK yang menyatakan akta tidak sah menjadi dasar yang sangat kuat bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut kompensasi. Dengan demikian, akta tersebut beralih fungsi dari alat bukti hak menjadi bukti adanya kerugian atau kesalahan. Integritas pejabat umum menjadi kunci utama dalam menjaga agar akta tidak mengalami degradasi fatal.<sup>70</sup>

Dalam aspek hukum agraria, degradasi akta autentik seperti Akta Jual Beli (AJB) memiliki dampak yang sangat luas terhadap kepastian hak atas tanah. Jika AJB yang menjadi dasar pendaftaran tanah dibatalkan oleh PK, maka sertifikat tanah yang terbit darinya akan kehilangan dasar hukumnya. Pembatalan akta autentik di PK memicu proses pembatalan sertifikat melalui mekanisme administrasi di Badan Pertanahan Nasional sesuai peraturan yang berlaku. Hal ini membuktikan bahwa kelumpuhan akta autentik menjangar hingga ke produk hukum turunan yang dihasilkan dari akta tersebut

---

<sup>70</sup> Tan, Thong Kie., *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 167

sebelumnya. Pembeli yang beriktikad baik mungkin terlindungi, namun eksistensi akta itu sendiri sebagai instrumen hukum telah berakhir secara definitif. Tidak ada ruang bagi akta yang dinyatakan cacat hukum untuk terus memberikan perlindungan bagi pemegang hak yang tercantum di dalamnya.

Sifat "lumpuh" di sini bersifat eksternal karena mempengaruhi hubungan hukum dengan instansi pemerintah dan publik secara luas. Ketidakpastian ini sering kali menimbulkan sengketa berantai yang berkepanjangan di tengah masyarakat.<sup>71</sup>

Dalam praktik peradilan, banyak kasus menunjukkan degradasi akta. Misalnya, akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris tidak berwenang. PK menyatakan akta tidak sah. Akta tersebut turun derajat menjadi akta di bawah tangan. Namun, akta masih bisa menunjukkan adanya transaksi. Sehingga, akta tidak sepenuhnya lumpuh. Nilai ini bergantung pada pengakuan para pihak. Jika pihak menyangkal, akta kehilangan nilai. PK menegaskan hal ini.

Secara prosedural, eksekusi terhadap putusan PK yang membatalkan akta autentik mengharuskan adanya tindakan nyata dari para pihak yang berkepentingan. Pihak yang dimenangkan oleh PK harus mendaftarkan putusan tersebut agar status akta tersebut secara resmi tercatat sebagai tidak berlaku lagi. Tanpa adanya tindakan eksekusi atau pendaftaran putusan, akta tersebut mungkin masih "beredar" secara fisik di masyarakat sebagai dokumen

---

<sup>71</sup> Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.

yang tampak asli. Inilah yang berbahaya, karena akta yang secara hukum telah lumpuh bisa disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena itu, publikasi mengenai status hukum akta pasca PK sangat penting untuk mencegah terjadinya kerugian di masa depan. Notaris yang membuat akta tersebut juga harus diberi catatan atau diperintahkan untuk memberi keterangan pada minuta akta. Hal ini dilakukan agar kebenaran formil dalam arsip notaris sinkron dengan kenyataan hukum yang diputuskan oleh lembaga peradilan. Transparansi informasi hukum adalah benteng terakhir dalam menghadapi dampak degradasi akta.

Ditinjau dari asas kepastian hukum, degradasi akta autentik pasca PK merupakan paradoks yang menantang stabilitas sistem hukum perdata nasional. Di satu sisi, hukum menuntut kebenaran materiil di atas segalanya, namun di sisi lain, kepercayaan terhadap pejabat umum adalah pilar ekonomi. Jika setiap akta autentik dapat dengan mudah dilumpuhkan oleh PK, maka fungsi notaris sebagai pencegah sengketa menjadi dipertanyakan. Namun, PK hadir sebagai mekanisme koreksi terhadap kekhilafan hakim atau penemuan bukti baru yang sangat menentukan (*novum*).

Keseimbangan antara perlindungan terhadap akta autentik dan pencarian keadilan sejati adalah esensi dari proses hukum di tingkat PK. Akta yang benar-benar mengandung unsur penipuan memang harus dilumpuhkan sepenuhnya demi tegaknya keadilan materiil bagi pihak yang dizalimi. Degradasi ini bukan sekadar perubahan status dokumen, melainkan refleksi dari fungsi korektif

negara terhadap penyalahgunaan wewenang pejabat. Kepastian hukum tidak boleh dibangun di atas fondasi dokumen yang palsu atau diperoleh dengan cara melawan hukum.<sup>72</sup>

Dalam praktik persidangan selanjutnya, akta yang telah didegradasi atau dilumpuhkan oleh PK tidak dapat lagi digunakan sebagai alat bukti utama. Jika seseorang mencoba mengajukan kembali akta tersebut dalam perkara baru, pihak lawan dapat mengajukan eksepsi res judicata atau ne bis in idem. Putusan PK telah memberikan cap permanen mengenai cacatnya dokumen tersebut sehingga daya buktinya dianggap telah habis atau mati. Upaya untuk menghidupkan kembali kekuatan pembuktian akta tersebut biasanya akan ditolak mentah-mentah oleh majelis hakim yang memeriksa perkara.

Hakim akan merujuk pada pertimbangan hukum dalam PK yang telah membedah kelemahan dan ketidaksahan dari akta autentik dimaksud. Dengan demikian, kelumpuhan akta tersebut bersifat absolut dalam sistem peradilan perdata selama tidak ada putusan lain yang membatalkannya. Hal ini menegaskan bahwa putusan PK adalah muara terakhir yang menentukan nasib hukum dari sebuah dokumen autentik. Dokumen tersebut hanya akan menjadi kertas biasa yang tidak memiliki nilai yuridis di hadapan otoritas negara.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Marzuki, Peter Mahmud., *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 91

<sup>73</sup> Sjaifurrachman., *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 112

Penting untuk dipahami bahwa tidak semua pembatalan dalam PK mengakibatkan kelumpuhan total secara otomatis bagi seluruh isi akta tersebut. Terkadang, PK hanya membatalkan klausul tertentu dalam akta tanpa membatalkan keseluruhan kesepakatan yang ada di dalamnya secara menyeluruh. Jika bagian yang dibatalkan bersifat *severable* atau dapat dipisahkan, maka bagian lainnya mungkin tetap memiliki nilai pembuktian yang sah. Namun, jika bagian yang dibatalkan adalah inti dari perbuatan hukum (seperti harga dalam jual beli), maka seluruh akta gugur. Penilaian mengenai "lumpuh sebagian" atau "lumpuh total" ini sangat bergantung pada konstruksi hukum yang dibangun oleh majelis hakim PK.

Para praktisi hukum harus jeli melihat apakah degradasi tersebut merusak struktur dasar akta atau hanya mengoreksi kesalahan kecil. Jika struktur dasar akta rusak, maka degradasi menjadi akta di bawah tangan pun tidak akan mampu menolong validitasnya. Akta tersebut benar-benar kehilangan fungsi sebagai jembatan hukum bagi kepentingan para pihak yang bersengketa.<sup>74</sup>

Dampak psikologis dan sosiologis dari degradasi akta autentik pasca PK juga mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kenotariatan secara kolektif. Ketika sebuah akta yang dianggap sangat kuat bisa rontok di tingkat PK, muncul kekhawatiran mengenai keamanan transaksi melalui pejabat umum. Hal ini mendorong perlunya penguatan pengawasan

---

<sup>74</sup> Budiono, Herlien., *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 54

terhadap perilaku notaris dalam menjalankan tugas jabatannya agar tidak mudah digugat.

Standar kehati-hatian yang sangat tinggi harus diterapkan agar akta yang dihasilkan benar-benar kebal terhadap upaya pembatalan di masa depan. Degradasi kekuatan pembuktian adalah sinyal peringatan bahwa formalitas belaka tidak cukup tanpa adanya kebenaran materiil yang kuat. Masyarakat perlu diedukasi bahwa akta autentik pun tetap memiliki celah hukum jika proses pembuatannya tidak dilakukan secara jujur. Integritas sistem hukum nasional dipertaruhkan setiap kali ada putusan PK yang melumpuhkan alat bukti yang sangat vital. Kualitas akta harus mencerminkan martabat jabatan notaris sebagai kepanjangan tangan negara.<sup>75</sup>

Secara yuridis-dogmatis, nilai pembuktian akta yang didegradasi menjadi akta di bawah tangan tetap memerlukan pengakuan dari pihak lawan agar sah. Sesuai Pasal 1875 KUH Perdata, jika tanda tangan pada akta di bawah tangan diakui, maka kekuatannya setara dengan akta autentik. Namun, sangat kecil kemungkinan pihak yang telah memenangkan PK akan mengakui tanda tangan atau isi akta yang telah dibatalkan tersebut.

Penolakan atau penyangkalan terhadap akta tersebut akan membuat nilai pembuktiannya turun lagi menjadi sekadar indikasi yang lemah di pengadilan. Dengan demikian, jalur degradasi ke akta di bawah tangan sering kali hanyalah

---

<sup>75</sup> Tedjosaputro, Liliana., *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum*, Bigraf Publishing, Jakarta, 2003, hlm. 38

sebuah teori yang sulit terwujud dalam praktik pasca PK. Kebanyakan akta yang telah dibatalkan di tingkat PK akan berakhir pada kelumpuhan total karena hilangnya pengakuan dari salah satu pihak. Tanpa pengakuan, akta tersebut tidak lebih dari sekadar tulisan biasa yang tidak memberikan kepastian hukum apa pun. Inilah alasan mengapa putusan PK dianggap sebagai "lonceng kematian" bagi sebuah akta autentik yang bermasalah.<sup>76</sup>

Sebagai kesimpulan, akta autentik yang telah dibatalkan melalui Putusan PK umumnya mengalami kelumpuhan secara hukum, bukan sekadar degradasi menjadi akta di bawah tangan. Meskipun Pasal 1869 KUH Perdata menyediakan jalan keluar untuk degradasi, namun fakta-fakta hukum dalam PK biasanya menutup pintu tersebut.

Cacat hukum yang ditemukan dalam PK sering kali terlalu berat untuk disembuhkan melalui perubahan status menjadi akta di bawah tangan saja. Nilai pembuktiannya dianggap telah hilang karena substansi kebenaran di dalam akta tersebut telah dinyatakan tidak ada oleh pengadilan. Oleh karena itu, para pihak tidak dapat lagi bersandar pada akta tersebut untuk mempertahankan hak-hak mereka secara hukum formal. Akta tersebut tetap ada secara fisik, namun secara fungsional telah mati dalam sistem pembuktian hukum perdata Indonesia. Hal ini menegaskan bahwa keadilan materiil yang

---

<sup>76</sup> Sumadji, E., *Hukum Perdata dan Perkembangannya*, CV. Rajawali, Jakarta, 2003, hlm.

diputuskan pengadilan lebih tinggi derajatnya daripada formalitas autentisitas sebuah dokumen.

Implikasi dari kelumpuhan akta ini mengharuskan adanya restorasi atau pembuatan akta baru jika para pihak ingin melanjutkan hubungan hukum. Para pihak harus memulai kembali proses dari awal dengan mengindahkan segala pertimbangan hukum yang telah ditetapkan dalam putusan PK tersebut. Jika sengketa telah berakhir, kelumpuhan akta berfungsi untuk mengembalikan para pihak pada keadaan semula sebelum akta tersebut dibuat (*restitutio in integrum*). Segala pencatatan publik yang didasarkan pada akta yang lumpuh tersebut harus segera diperbaiki agar tidak menyesatkan pihak ketiga.

Notaris juga harus belajar dari kasus-kasus PK untuk meningkatkan kualitas produk hukumnya agar tidak mudah mengalami degradasi di kemudian hari. Kepastian hukum hanya dapat dicapai jika alat bukti yang digunakan benar-benar bebas dari cacat kehendak dan cacat prosedur. Dengan demikian, analisis ini menunjukkan bahwa putusan PK memiliki daya hancur yang absolut terhadap akta autentik yang terbukti menyimpang. Namun, ada pandangan yang menilai akta tetap memiliki nilai tertentu. Misalnya, akta bisa menjadi bukti adanya hubungan hukum.

Walaupun akta tidak sah, isi akta bisa menunjukkan niat para pihak. Hal ini bisa digunakan sebagai bukti tambahan. Sehingga, akta tidak sepenuhnya lumpuh. Namun, nilai ini sangat terbatas. Hakim tetap harus berhati-hati dalam menilainya. PK menjadi penentu apakah nilai ini diakui atau tidak.

### **3.3. Tanggung Jawab Jabatan Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Akibat Kelalaian atau Kesengajaan Membuat Akta Dengan Kausa Terlarang**

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari serta tidak menimbulkan kerugian kepada para pihak yang membuat perjanjian di hadapannya. Kewajiban dalam menjalankan tugas dan kewenangan tersebut mengharuskan Notaris mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik.

Notaris wajib menjamin perjanjian yang dibuat di hadapannya mencerminkan kehendak para pihak, dan kehendak tersebut harus dinyatakan secara bebas agar terlepas dari penyalahgunaan keadaan. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dimintakan pertanggung jawaban. Terlebih lagi bagi yang berkaitan dengan seorang profesi hukum, dalam hal ini Notaris.

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas pokoknya sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Bunyi Pasal 1868 KUH Perdata:

*“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”*

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Undang-undang telah mewajibkan Notaris untuk bertindak profesional dan penuh kehati-hatian. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 16 ayat 1 huruf a berbunyi:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.”

Kewajiban untuk mengedepankan kehati-hatian harus dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta autentik. Dimana hal itu dilakukan dengan cara, diantaranya, melaksanakan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang (*money laundering*) dalam transaksi di Notaris.

Bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Secara konkrit kewajiban menjalankan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta tersebut dilakukan dengan:

1. Melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap. Dalam menjalankan tugasnya Notaris sebelum memulai membuat akta dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik. Notaris sebelum memasukan identitas para pihak ke dalam akta, wajib mengecek identitas para pihak-pihak seperti KTP, KK, atau passport serta mencocokkan foto pemilik identitas dengan pihak-pihak yang membuat akta autentik, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat Notaris.
2. Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap. Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta. Seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 tahun atau telah menikah menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a j. Sedangkan bagian proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian proses dalam memeriksa dokumen-dikumen obyek yang dibawa oleh penghadap. Contohnya memeriksa sertipikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional, apakah sertipikat tersebut merupakan sertipikat

asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertipikat tersebut.

3. Memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik. Dalam mengerjakan suatu akta agar menghasilkan akta yang baik, sepatutnya Notaris memberikan tenggang waktu dalam proses pembuatan akta agar tidak terburu-buru dan dapat bekerja secara cermat serta teliti sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pengerjaan akta dimaksud.
4. Bertindak hati-hati, cermat dan teliti. Dalam proses pembuatan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam memasukkan kata-kata ke dalam akta, karena sering terjadi akta yang dibuat Notaris dipermasalahkan karena kata-kata yang dibuat tak jelas atau menimbulkan multi penafsiran.
5. Memenuhi semua syarat teknik pembuatan akta Notaris. Untuk membuat akta notariil yang jauh dari potensi permasalahan hukum, Notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materil dari pembuatan akta Notaris berdasarkan UUJN. Ketentuan mengenai syarat formal dalam pembuatan akta diatur dalam Pasal 38 UUJN, sedangkan syarat materil yang harus dipenuhi diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
6. Melaporkan kepada pihak yang berwajib apabila terjadi indikasi pencucian uang dalam transaksi di Notaris. Pada saat ini tindak pidana pencucian uang yang berasal dari koruptor sering memanfaatkan

Notaris melalui bidang real estate berupa jual beli tanah maupun bangunan. Inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan diantara para pihak yang bersengketa.

Perbuatan hukum para pihak yang dilakukan di hadapan Notaris, salah satunya adalah membuat perjanjian. Dimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata perjanjian ada 4 syarat yang harus terpenuhi dalam sebuah perjanjian. Yakni, pertama sepakat, dimana apabila kedua belah pihak telah sepakat dalam membuat perjanjian maka perbuatan itu mengikat kepada mereka yang membuatnya. Kata sepakat ini prinsipnya mempertemukan kehendak kedua belah pihak, dimana penawaran atau kehendak salah satu pihak disetujui oleh kehendak dan dinyatakan pihak yang lain.

Kehendak yang dinyatakan haruslah atas kemauan kedua belah pihak, jika ada salah satu pihak yang tidak menyetujui kehendak dimaksud maka dapat dinyatakan sepakat itu tak ada. Begitupun dengan pernyataan, kedua pihak haruslah menerima pernyataan itu secara pasti, sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam menginterpretasi kehendak yang dimaksud. Dalam syarat sepakat ini terkandung asas kebebasan berkontrak, dimana seseorang yang membuat suatu perjanjian haruslah bebas dari keadaan apapun. Dalam arti tanpa ada paksaan pihak luar, dia dengan kehendak sendirinya menentukan dengan bebas kehendak tersebut untuk melakukan kesepakatan.

Syarat kedua adalah kecakapan atau cakap dalam membuat suatu perjanjian. Kecakapan ini erat hubungannya dengan aspek dewasa sebagaimana yang disebut dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 330 KUH Perdata disebutkan dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau telah kawin. Bagi mereka yang telah berusia 21 tahun dapat membuat suatu perjanjian kecuali ditentukan lain dalam undang-undang yaitu orang-orang yang berada di bawah pengampuan.

Kecakapan juga berhubungan dengan kewenangan, yaitu kecakapan seseorang dalam melakukan perjanjian dengan melihat seseorang itu berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kedua syarat diatas disebut juga dengan syarat subjektif. Yaitu mengenai orang-orang atau mengenai siapa yang akan mengadakan perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam arti perjanjian yang dibuat mengikat kepada siapa yang membuat perjanjian, namun dalam hal terdapat salah satu atau kedua syarat yang tak terpenuhi dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Syarat ketiga sahnya suatu perjanjian adalah suatu hal tertentu. Ini bermakna objek yang diperjanjikan dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dapat menjadi pokok perjanjian, mungkin dilakukan dan dapat dinilai dengan uang. Apabila tidak dapat ditentukan dengan jelas objeknya maka itu bukanlah suatu perjanjian. Syarat keempat adalah sebab yang halal atau tidak terlarang. Artinya syarat ini menegaskan sebab yang diperjanjikan itu bukanlah sesuatu yang tidak halal atau terlarang ditentukan undang-undang. Syarat ketiga dan

keempat ini disebut juga dengan syarat objektif, yang jika dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Suatu perjanjian dapat di nyatakan batal karena mengandung klausa terlarang. Dalam hal ini notaris bertanggungjawab. Dengan di dasarkan Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatur bahwa notaris memiliki pertanggungjawaban terhadap pembuatan akta yang memiliki kausa terlarang dalam hal ini adalah antara lain:

#### 1. Tanggung Jawab Administratif

Aspek ini berkaitan dengan kedudukan Notaris sebagai pejabat publik yang menjalankan fungsi negara. Jika Notaris terbukti melanggar prosedur atau membuat akta yang mengandung kausa terlarang, sanksi administratif dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas.

Berdasarkan Pasal 85 UUJN, sanksinya berjenjang mulai dari:

1. Teguran lisan atau tertulis.
2. Pemberhentian sementara (*skorsing*).
3. Pemberhentian dengan hormat.
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Prosedur pengesahan (seperti pembacaan atau tanda tangan) dilanggar dalam pembuatan akta tersebut, akta dapat kehilangan otentisitasnya dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Sanksi administratif dijatuhkan oleh Majelis

Pengawas Notaris apabila terbukti melanggar kewajiban jabatan, misalnya membuat akta dengan isi yang bertentangan dengan hukum. Tujuannya adalah Menjaga integritas jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik.

## 2. Tanggung Jawab Perdata (Ganti Rugi)

Tanggung jawab perdata muncul apabila tindakan Notaris menimbulkan kerugian nyata bagi para pihak atau pihak ketiga. Akta dengan kausa terlarang secara hukum dianggap batal demi hukum (*nietig*) karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Pihak yang dirugikan dapat menggugat Notaris berdasarkan Notaris wajib membayarkan: Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan berdasarkan Pasal 84 UUJN menyatakan notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya berupa:

- Biaya: Pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan.
- Rugi: Kerusakan pada barang/harta milik pemohon.
- Bunga: Keuntungan yang diharapkan namun hilang akibat akta tersebut batal.

Jika akta perjanjian mengandung kausa terlarang (misalnya bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan), maka akta tersebut batal demi hukum, dan pihak yang dirugikan dapat menuntut notaris atas kerugian yang timbul

### 3. Tanggung Jawab Kode Etik

Selain UUJN, Notaris tunduk pada Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kausa terlarang biasanya melibatkan unsur ketidakjujuran atau itikad buruk, yang merupakan pelanggaran etika berat. Notaris dianggap tidak menjaga martabat jabatan, tidak jujur, dan tidak berpihak pada kebenaran. Proses Penegakan Dilakukan oleh Dewan Kehormatan. Sanksi etik ini bersifat internal organisasi, namun dapat menjadi pertimbangan kuat bagi Majelis Pengawas untuk menjatuhkan sanksi administratif yang lebih berat (seperti pencabutan izin praktek). Dengan tujuan Menjaga martabat profesi, kepercayaan masyarakat, dan etika hukum.

Akta dengan kausa terlarang (misalnya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum) batal demi hukum. Notaris tidak hanya menanggung risiko administratif, tetapi juga kerugian perdata dan sanksi etik yang dapat merusak reputasi profesinya. Hal ini menunjukkan bahwa jabatan notaris bukan sekadar teknis, melainkan berdimensi etis dan hukum yang menuntut kehati-hatian tinggi. Pernyataan tersebut menegaskan bahwa kedudukan Notaris adalah seorang pengawal kebenaran yang memikul tanggung jawab moral dan hukum yang sangat besar. Ketika seorang Notaris terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa terlarang, ia secara sadar atau karena kelalaiannya telah melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Akibatnya, akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal atau batal demi hukum (*null and void*). Hal ini meruntuhkan fungsi utama Notaris sebagai penyedia kepastian hukum, karena dokumen yang ia hasilkan justru menjadi sumber sengketa baru.

Dari sisi administratif, keterlibatan dalam kausa terlarang merupakan pelanggaran berat terhadap sumpah jabatan. UUJN memberikan mandat kepada Majelis Pengawas untuk melakukan pengawasan ketat, di mana sanksi yang dijatuhkan bisa berujung pada pemberhentian tidak hormat. Kehilangan izin praktik bukan hanya sekadar kehilangan pekerjaan, melainkan juga penghapusan hak untuk menjalankan jabatan publik yang mulia (*officium nobile*). Proses ini memberikan pesan kuat bahwa negara tidak mentoleransi adanya pejabat umum yang menyalahgunakan kewenangannya untuk memfasilitasi perbuatan melawan hukum.

Secara perdata, risiko yang dihadapi Notaris mencakup kewajiban ganti rugi yang bisa bernilai fantastis. Jika akta tersebut batal dan menyebabkan kerugian finansial bagi para pihak atau pihak ketiga, Notaris dapat digugat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam konteks ini, kekayaan pribadi Notaris dapat terancam untuk menutupi biaya, kerugian, dan bunga yang timbul. Tanggung jawab ini bersifat personal dan tidak dapat dialihkan, sehingga menuntut ketelitian maksimal (prinsip kehati-hatian) dalam memeriksa latar

belakang dan tujuan para penghadap sebelum menuangkannya ke dalam akta.

Dimensi etis dalam jabatan Notaris merupakan benteng terakhir dalam menjaga marabahaya hukum. Kode Etik Notaris menuntut integritas yang melampaui aturan tertulis; seorang Notaris harus mampu berkata "tidak" pada klien yang memiliki niat buruk, meskipun secara teknis prosedural terlihat sah. Pelanggaran terhadap kausa yang dilarang akan menghancurkan reputasi profesional yang telah dibangun bertahun-tahun. Sekali kredibilitas seorang Notaris tercoreng karena memfasilitasi tindakan asusila atau pelanggaran ketertiban umum, kepercayaan public yang merupakan modal utama seorang Notaris akan hilang secara permanen.

#### **3.4. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Akta Notaris**

Pihak ketiga yang beritikad baik merupakan subjek hukum yang seringkali terjebak dalam pusaran konflik ketika sebuah akta otentik dibatalkan oleh putusan pengadilan. Secara teoretis, pembatalan sebuah akta yang mengandung kausa terlarang mengakibatkan keadaan kembali ke titik awal seolah tidak pernah ada perjanjian.<sup>77</sup> Namun, dalam realitasnya, objek perjanjian tersebut seringkali telah dialihkan kepada pihak lain yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi sebelumnya. Perlindungan bagi pihak ketiga ini

---

<sup>77</sup> Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 151

didasarkan pada prinsip kemanfaatan hukum agar transaksi yang dilakukan secara jujur tidak menjadi sia-sia. Hukum perdata memberikan ruang bagi mereka melalui doktrin itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.<sup>78</sup> Tanpa adanya jaminan perlindungan ini, setiap orang akan merasa takut untuk melakukan transaksi ekonomi karena ancaman pembatalan di masa depan.

Dalam Putusan MA No. 763 PK/Pdt/2008, Mahkamah Agung memberikan penekanan bahwa perlindungan hukum harus diberikan secara absolut kepada pembeli yang beritikad baik. Sengketa ini memberikan pelajaran bahwa cacat kehendak dalam pembuatan akta asal tidak serta-merta menggugurkan hak pihak ketiga yang memperoleh objek melalui prosedur yang sah. Hakim dalam putusan ini memandang bahwa kepastian hukum bagi masyarakat luas lebih utama daripada sekadar memulihkan hak milik asal jika terjadi benturan kepentingan Mahkamah Agung RI, 2008. Pihak ketiga yang telah mengeluarkan biaya dan mengikuti prosedur administrasi negara harus dianggap sebagai pemegang hak yang sah dan terlindungi. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang menyatakan bahwa hukum harus memberikan perlindungan atas kepercayaan masyarakat terhadap pejabat publik. Putusan ini menjadi tonggak sejarah dalam mempertegas posisi pembeli jujur dalam sistem hukum pertanahan dan perdata di Indonesia.

---

<sup>78</sup> Mertokusumo, Sudikno., *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 120

Secara yuridis, perlindungan terhadap pihak ketiga berkaitan erat dengan asas publisitas yang ada pada pendaftaran hak-hak tertentu seperti tanah. Pihak ketiga yang melakukan transaksi berdasarkan data yang tertera pada sertifikat atau akta otentik dianggap telah bertindak secara patut menurut hukum.<sup>79</sup> Jika ternyata akta yang menjadi dasar kepemilikan sebelumnya mengandung kausa terlarang, maka kesalahan tersebut tidak boleh dibebankan kepada pihak ketiga. Mahkamah Agung dalam yurisprudensinya secara konsisten menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi meskipun penjualnya bukan pemilik yang sah.<sup>80</sup> Hal ini merupakan penyimpangan dari asas *nemo plus iuris* demi menjaga stabilitas lalu lintas hukum di masyarakat. Perlindungan ini memastikan bahwa roda ekonomi tidak terhenti karena kekhawatiran akan cacat tersembunyi dalam sejarah sebuah dokumen.

Dampak langsung dari putusan pembatalan akta terhadap objek perjanjian adalah munculnya ketidakpastian status kepemilikan bagi pihak luar yang terlibat. Dalam konteks Putusan No. 763 PK/Pdt/2008, pengadilan menegaskan bahwa pembatalan akta antara pihak pertama dan kedua tidak membatalkan hak pihak ketiga yang beritikad baik. Hal ini menciptakan pemisahan hukum

---

<sup>79</sup> Adjie, Habib., *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 88

<sup>80</sup> Wibowo, A., "Analisis Yuridis Perlindungan Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Hak Atas Tanah". *Jurnal Notarius*, Vol. 11, No. 1. 2018, hlm. 14

antara "cacat asal" dalam akta notaris dengan "keabsahan transaksi" berikutnya yang melibatkan pihak lain.<sup>81</sup>

Notaris yang lalai dalam mendeteksi kausa terlarang harus bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang diderita oleh penggugat asal. Namun, pemulihan hak bagi penggugat tidak boleh dilakukan dengan cara merampas hak pihak ketiga yang sudah sah secara prosedural. Ketegasan ini diperlukan agar fungsi Notaris sebagai pejabat pembuat dokumen otentik tetap memiliki nilai kepercayaan di mata publik.

Pihak ketiga dikatakan beritikad baik apabila ia melakukan pemeriksaan yang cukup dan tidak mengetahui adanya sengketa tersembunyi pada objek tersebut. Hakim dalam mempertimbangkan Putusan No. 763 PK/Pdt/2008 menggarisbawahi pentingnya meneliti apakah pembeli telah melakukan langkah-langkah yang seharusnya dilakukan oleh pembeli yang jujur.

Kriteria itikad baik ini meliputi pembayaran harga yang wajar dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>82</sup> Jika kriteria tersebut terpenuhi, maka hukum wajib hadir untuk membentengi hak-hak mereka dari tuntutan pihak mana pun. Perlindungan ini bersifat materiil, di mana kejujuran batiniah pembeli disinkronkan dengan pemenuhan syarat-syarat formil dalam hukum

---

<sup>81</sup> Sari, Indah., "Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Pengadilan". *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, Vol. 5, No. 1., 2020, hlm. 12

<sup>82</sup> Prasetyo, Teguh., "Keadilan Bermartabat dalam Perlindungan Pihak Ketiga Beritikad Baik". *Jurnal Hukum Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 44, No. 2, 2015, hlm. 110

perdata. Oleh karena itu, putusan PK ini memberikan rasa aman bagi setiap warga negara dalam melakukan perbuatan hukum.

Kausa terlarang yang terselip dalam sebuah akta seringkali baru teridentifikasi setelah objek beralih berkali-kali di tangan masyarakat. Jika setiap pembatalan akta asal mengakibatkan seluruh transaksi turunannya ikut batal, maka akan terjadi kekacauan sosial yang hebat.<sup>83</sup> Putusan Mahkamah Agung ini berfungsi sebagai katup pengaman untuk mencegah terjadinya "efek domino" yang merugikan banyak pihak secara berantai. Pihak pertama yang merasa haknya dicurangi melalui akta kausa terlarang diarahkan untuk menuntut ganti rugi secara personal kepada pelaku kecurangan. Fokus hukum dialihkan dari "pengembalian barang secara fisik" menjadi "pemulihan nilai ekonomi" melalui kompensasi atau ganti rugi. Ini adalah bentuk moderasi hukum yang mencoba menyeimbangkan antara hak milik pribadi dan ketertiban umum.

Implikasi bagi profesi Notaris adalah perlunya penerapan prinsip kehati-hatian yang jauh lebih ketat daripada sekadar aspek administratif. Notaris harus mampu mengendus adanya itikad buruk atau kausa yang bertentangan dengan undang-undang sejak tahap awal konsultasi.<sup>84</sup> Putusan No. 763 PK/Pdt/2008 secara tidak langsung menjadi peringatan bagi para Notaris bahwa produk hukum mereka memiliki jangkauan dampak yang sangat luas. Kelalaian dalam

---

<sup>83</sup> Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 74

<sup>84</sup> Kansil, C.S.T., *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 56

membedah latar belakang para penghadap dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi Notaris itu sendiri melalui gugatan PMH. Integritas Notaris menjadi jaminan bahwa pihak ketiga yang mengandalkan aktanya tidak akan terjerumus ke dalam sengketa berkepanjangan.

Tanggung jawab etis ini melekat kuat pada jabatan Notaris sebagai pengawal kebenaran formal dan materiil. Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) mewajibkan Notaris untuk bersikap kritis. Jika Notaris menemukan indikasi bahwa akta yang akan dibuat berpotensi merugikan pihak lain atau melanggar ketertiban umum, secara etis dan hukum Notaris wajib menolak memberikan jasanya.

Kelalaian dalam tahap deteksi dini ini dikategorikan sebagai bentuk ketidakprofesionalan yang serius karena mengabaikan fungsi Notaris sebagai pencegah sengketa (*preventive justice*).

Dalam tataran teoretis, perlindungan bagi pihak ketiga ini merupakan manifestasi dari asas kepastian hukum yang dijunjung tinggi dalam sistem hukum nasional.

Putusan Mahkamah Agung tersebut memberikan penafsiran bahwa hukum tidak boleh digunakan untuk menindas pihak yang sudah bertindak benar secara hukum. Meskipun akta Notaris tersebut dinyatakan cacat karena kausa terlarang, negara harus tetap menjamin keamanan transaksi yang lahir

setelahnya.<sup>85</sup> Hal ini memperkuat kedudukan pendaftaran tanah dan akta otentik sebagai pilar utama dalam pembuktian hukum. Pihak ketiga tidak dibebani kewajiban untuk menyelidiki sejarah dokumen hingga ke akar yang paling dalam, melainkan cukup pada fakta yang tersaji di hadapan publik. Keyakinan masyarakat pada dokumen resmi inilah yang dijaga oleh Mahkamah Agung melalui putusan PK tersebut.

Kausa terlarang dalam akta, baik yang direncanakan dengan sengaja maupun akibat kelalaian Notaris, merusak marwah profesi dan merugikan sistem hukum. Ketika akta tersebut dibatalkan, reputasi Notaris yang bersangkutan akan jatuh dan menjadi subjek sanksi dari Dewan Kehormatan.<sup>86</sup> Namun, perlindungan hukum bagi pihak ketiga tetap harus berdiri tegak secara independen dari keruntuhan reputasi Notaris tersebut. Putusan No. 763 PK/Pdt/2008 membuktikan bahwa hukum tetap berpihak pada nilai kebenaran dan kepastian bagi mereka yang tidak bersalah.

Pihak ketiga tidak boleh dijadikan tumbal atas kesalahan Notaris atau kecurangan yang dilakukan oleh para pihak awal. Keseimbangan ini merupakan esensi dari keadilan bermartabat yang ingin dicapai oleh lembaga peradilan di Indonesia.

---

<sup>85</sup> Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 151-152

<sup>86</sup> Kansil, *op.cit.*, hlm 89-90

Putusan No. 763 PK/Pdt/2008 menunjukkan bahwa perlindungan pihak ketiga beritikad baik adalah pilar utama dalam hukum perdata modern. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 763 PK/Pdt/2008, bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik tidak hanya bersifat teoretis, tetapi memiliki implikasi praktis yang sangat kuat dalam mempertahankan hak atas objek sengketa.

Bentuk perlindungan paling utama adalah pengakuan hukum bahwa transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga tetap sah dan mengikat, meskipun akta dasar (perjanjian antara pihak pertama dan kedua) telah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.

Logikanya adalah Cacat kehendak atau kausa terlarang dalam hubungan hukum asal tidak boleh "menulari" (*contaminate*) hubungan hukum berikutnya selama pihak ketiga tidak mengetahui adanya cacat tersebut. Karena objek (fisik) sudah tidak bisa ditarik kembali oleh pemilik asal, maka bentuk keadilan dialihkan menjadi ganti rugi materiil. Pembatalan akta akibat kausa terlarang memang harus dilakukan demi tegaknya hukum, namun tidak boleh mengorbankan kepastian hukum bagi masyarakat luar.

Notaris memikul beban tanggung jawab administratif, perdata, dan etik yang sangat berat untuk memastikan setiap akta yang lahir adalah suci dari niatjahat.<sup>87</sup> Sinergi antara kehati-hatian Notaris dan perlindungan hukum oleh

---

<sup>87</sup> Adjie, *op.cit.*, hlm. 49

hakim di pengadilan akan menciptakan iklim investasi dan transaksi yang sehat. Dengan demikian, hukum benar-benar berfungsi sebagai pelindung bagi setiap warga negara yang jujur dalam setiap perbuatannya.

