

**“ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN  
AKTA OTENTIK DI PENGADILAN”**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn)

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : OTONG SATYAGRAHA., S.H.**  
**NO. POKOK MHS. : 14921028**  
**BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2016**



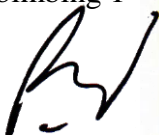
**“ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN  
AKTA OTENTIK DI PENGADILAN”**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn)

Oleh :

Nama Mhs. : **Otong Satyagraha., S.H.**  
No. Pokok Mhs. : **14921028**  
BKU : **Kenotariatan**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

  
**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 1 Desember 2016.

Pembimbing 2

  
**Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.**

Yogyakarta, 28 November 2016

**Mengetahui**  
**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum**  
**Universitas Islam Indonesia**

  
**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**



**“ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN  
AKTA OTENTIK DI PENGADILAN”**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn)

Oleh :

Nama Mhs. : **Otong Satyagraha., SH.**  
No. Pokok Mhs. : **14921028**  
BKU : **Kenotariatan**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan **LULUS** pada hari **Jumat** tanggal **16 Desember 2016**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : **Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

Anggota : **Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.**

Anggota : **Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.**

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Pandoman, M.A., M.H., Ph.D.**

**“MOTTO”**

**“BERDOA, BERUSAHA DAN BERSEDEKAH”**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillahirobbil'alamin, atas berkah dan rahmat Alloh SWT*

*Ditujukan untuk :*

|                  |  |
|------------------|--|
| <i>Ayah</i>      | <i>: Abdul Sayuti (Alm)</i>                            |
| <i>Ibu</i>       | <i>: Mardyati (Almh)</i>                               |
| <i>Istri</i>     | <i>: Swari Krismastuti., S.Sos.</i>                    |
| <i>Anak-anak</i> | <i>: Hanna Shopia Putri<br/>Almira Rahma Satyawari</i> |

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini, nama : **OTONG SATYAGRAHA, S.H.**

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini merupakan **hasil karya saya sendiri**, karya tulis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Kesarjanaan di suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana telah tercantum dalam daftar pustaka.
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Islam Indonesia dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Yogyakarta, 15 Desember 2016

yang menyatakan

**OTONG SATYAGRAHA, S.H.**

## **KATA PENGANTAR**

Puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., karena berkah, rahmat serta ridhoNya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“Aspek Hukum Pembuktian Akta Otentik Di Pengadilan”** (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn), yang mana penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Selama penulis menjalani studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, khususnya dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan bantuan dan dukungan yang tidak ternilai dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ridwan, SH., M. Hum., selaku dosen pembimbing pertama dan Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan semangat, bimbingan dan saran selama penulis menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Istriku Swari Krismastuti, S.Sos, anak-anakku Hanna Shopia Putrid an Almira Rahma Satyawari, terima kasih atas segala motivasi dan panjatan doa yang diberikan selama ini.
3. Teman-teman seperjuanganku M.Kn Universitas Islam Indonesia angkatan pertama yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini dan;

4. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Dalam penulisan ini, penulis tahu dan menyadari bahwa dengan keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis, tesis ini masih banyak kekurangan dan ketidaklengkapan. Kendati demikian, penulis tetap berharap semoga tesis ini masih dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 15 Desember 2016

**OTONG SATYAGRAHA**



## **ABSTRAKSI**

*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan peraturan perundang-undangan dan juga karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik merupakan jaminan kepastian dan perlindungan hukum sebagai bentuk konkret perbuatan, peristiwa, maupun hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat. Dalam tataran hukum (kenotariatan), jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Apabila para pihak tidak sepakat untuk membatalkan akta bersangkutan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan berdasarkan bukti-bukti yang ada dapat membatalkan atau tetap mengikat para pihak. Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan oleh akta yang dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, harus membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris yang melanggar aspek formal dan aspek materil dari suatu akta Notaris. yang kemudian dalam hukum acara perdata hakim terikat akan pembuktian yang disyaratkan oleh undang-undang.*

*Kata kunci : Notaris, akta otentik, pembuktian*

#### ABSTRACTION

*Notary is a public official who is authorized to make authentic act a certain extent to the manufacture of authentic deeds are not reserved for other public officials. Making authentic act is no required legislation as well as desired by the parties concerned to ensure the rights and obligations of the parties for the sake of certainty, order, and legal protection for interested parties as well, for society as a whole. The authentic act is a guarantee of certainty and legal protection as a form of concrete actions, events, or legal relations in society. At the level of the law (notary), if a Notary deed disputed by the parties, the parties to come back to the Notary to make deed cancellation of the deed and thus the deed was canceled is not binding on again the parties and the parties to bear all the consequences of cancellation the. If the parties do not agree to cancel the deed in question, either party may sue the other party, with a lawsuit to degrade into a deed of notary deed under hand. Once degraded, the judge who examined the lawsuit based on the evidence that there may cancel or remain binding on the parties. If the position of the other, that one party feels aggrieved by deed of Notary, then the party who feels aggrieved can file a claim form for compensation to the Notary is concerned, the obligation of the plaintiff must prove that the loss was a direct result of the deed notary who violates the formal aspects and the material aspects of a deed Notaris.yang then in the civil procedure law judge is bound to be the proof required by law.*

*Keywords: Notary, an authentic deed, proof*

## DAFTAR ISI

|  | Halaman    |
|--|------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>   | <b>i</b>   |
| <b>HALAMAN PENGAJUAN .....</b>   | <b>ii</b>  |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>   | <b>iii</b> |
| <b>HALAMAN MOTTO .....</b>   | <b>iv</b>  |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>   | <b>v</b>   |
| <b>PERYATAAN .....</b>   | <b>vi</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>  | <b>vii</b> |
| <b>ABSTRAKSI .....</b>   | <b>ix</b>  |
| <b>ABSTRACT .....</b>  | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>  | <b>xi</b>  |
| <br>   |            |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>  |            |
| A. Latar belakang masalah .....  | 1          |
| B. Rumusan masalah .....   | 7          |
| C. Tujuan penelitian .....   | 8          |
| D. Orisinalitas penelitian .....   | 9          |
| E. Telaah Pustaka atau kerangka teori .....                              | 9          |
| F. Metode penelitian .....   | 20         |
| G. Sistematika dan kerangka penulisan .....                              | 23         |
| <br>   |            |
| <b>BAB II. TINJAUAN NOTARIS, AKTA OTENTIK, PERJANJIAN DAN PEMBUKTIAN</b> |            |
| A. Notaris Di Indonesia .....  | 25         |
| B. Akta Otentik .....  | 35         |

|                     |    |
|---------------------|----|
| C. Perjanjian.....  | 42 |
| D. Pembuktian ..... | 54 |

**BAB III. ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK  
DI HADAPAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan  
Nomor 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn)**

|   |    |
|---|----|
| A. Aspek Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dihadapan<br>Pengadilan .....         | 62 |
| B. Hukum Yang Diterapkan Hakim Pemeriksa Perkara Dalam<br>Pertimbangan Hukumnya ..... | 98 |

**BAB IV. PENUTUP**

|                    |     |
|--------------------|-----|
| A. Kesimpulan..... | 108 |
| B. Saran.....      | 109 |

**DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum salah satunya diwujudkan dengan bukti tertulis yang bersifat otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, berbunyi bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Akta mempunyai dua fungsi, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). *Formalitas Causa* artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Dalam konteks ini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna, oleh karena ia mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah, maupun formal dan material. Kekuatan pembuktian lahir akta otentik memberikan pengertian bahwa kekuatan pembuktian yang didasarkan pada keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya. Sedangkan Kekuatan pembuktian formil dari akta otentik memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Demikian juga dengan kekuatan pembuktian materiil dari akta otentik, memberikan kepastian tentang materi suatu akta.

Pasal 1876 KUHPerdara menentukan, bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta bawah tangan)”. Akta otentik sebagai alat bukti mempunyai peranan penting bagi kehidupan masyarakat dalam berbagai hubungan dan kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kegunaan lainnya dari akta otentik sebagai alat bukti adalah untuk menentukan dengan jelas hak dan

kewajiban seseorang dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dan menghindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Dalam perkara Haryanto (Penggugat) v. Sugeng Sanyoto (Tergugat)<sup>1</sup>, di mana penggugat mememinta pembatalan akta otentik mengenai pengikatan jual beli karena penggugat beranggapan bahwa perbuatan para pihak bukanlah pengikatan jual beli melainkan hutang piutang.

Dalam pertimbangan hukumnya *judex factie* menyatakan bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I apakah hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat ataukah perjanjian jual beli. Sehingga permintaan Penggugat untuk pembatalan Perikatan Jual Beli No. 48 Tanggal 26 Juni 2013, Kuasa Menjual No. 49 Tanggal 26 Juni 2013, Surat Perjanjian tanggal 26 Juni 2013, Surat Pernyataan Pengosongan tanggal 26 Juni 2013, serta Pembatalan Sertifikat HGB No. 2081 atas nama H. Sugeng Sanyoto dapat dikabulkan. Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya harus didasarkan pada pembuktian formil yang kuat bahwa memang telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dan bukanlah perjanjian jual beli.

---

<sup>1</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 158/PDT.G/2015/PN.Smn.

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda P-3 yang sama dengan bukti surat T1-2 yang diajukan Tergugat yaitu fotokopi Akte Perikatan Jual Beli No. 48 tanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indra Zulfrizal, SH (P-3) diketahui bahwa berdasarkan Pasal 1 menyebutkan bahwa harga jual beli tanah hak tersebut kesemuanya sebesar Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah) dan akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak kesatu pada saat penandatanganan akta ini dan pihak kesatu sewaktu waktu bisa membeli kembali tanah dan bangunan yang telah dijual tersebut.

Menimbang bahwa dengan menunjuk pada pasal 1 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa memang telah terjadi perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I di depan notaris yaitu Tergugat II dengan menggantungkan pada suatu syarat. Bahwa dalam perikatan jual beli lepas, bisa dicantumkan klausul ”bahwa pihak kesatu sewaktu-waktu bisa membeli kembali tanah dan bangunan” artinya tidak dijual lepas, biasanya apabila itu jual beli lepas, tidak perlu mencantumkan klausul tersebut.”

Menimbang bahwa dikaitkan dengan bukti P-4 diketahui bahwa telah di buat perjanjian selanjutnya mengenai syarat yang digantungkan tersebut, yang mana dalam bukti Fotokopi Surat Perjanjian, yang ditandatangani oleh Tuan H. Sugeng Sanyoto, SE dan Tuan Haryanto, SE tertanggal 26 Juni 2013, (P-4) menyebutkan bahwa Penggugat diberikan kesempatan jika ingin membeli objek tanah sengketa tersebut kembali dalam jangka waktu 6 bulan. Akan tetapi apabila lewat dari jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut Penggugat tidak juga membeli tanah objek sengketa tersebut maka Tergugat I berhak untuk memproses balik



nama ke atas nama Tergugat I berdasarkan surat kuasa menjual Nomor 49 tertanggal 26 Juni 2013.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 dan didukung oleh bukti P-4 tersebut dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa memang betul telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan di depan notaris yaitu Tergugat II dan telah pula dibuat akta perikatan jual beli, yang mana akta tersebut termasuk dalam akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna.

Menimbang bahwa bukti P-3 adalah alat bukti surat yang dibuat di depan notaris sehingga diklasifikasikan sebagai akta otentik, yang mana nilai kekuatan pembuktiannya (*bewijskracht*) di atur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, Pasal 285 RBG, bahwa nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) berarti apabila alat bukti akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil dan bukti lawan yang dikemukakan Tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebutkan dalam akta, juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Meskipun demikian, Undang-Undang memberikan hak kepada setiap subyek hukum untuk meminta kepada pengadilan menyatakan batal atau menyatakan akta otentik memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Meskipun akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna tetapi masih dapat dibantah dan disangkal oleh para pihak yang membuat akta maupun oleh pihak ketiga.

Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/SIP/1973, 5 September 1973 menyatakan “Judex Factie dalam amar putusannya membatalkan akta notaris adalah tidak dapat dibenarkan karena notaris hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan para penghadap dihadapan notaris tersebut. Namun apabila dilihat dari pertimbangan judex factie, bahwa pembatalan akta otentik dapat dibatalkan jika pihak penggugat dapat membuktikan sebaliknya yaitu hutang piutang dan bukan jual beli.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pembatalan akta ontetik sebagaimana diatur dalam Pasal 84 yang menyatakan : “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai

akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.” Ketentuan Pasal 84 UUJN 2004 tersebut diatas, kemudian diubah atau dihapuskan atau dengan kata lain ditiadakan dalam perubahan UUJN Nomor 2 tahun 2014.

Judex factie dalam pertimbangan hukumnya memberikan isyarat dan kemungkinan suatu akta dapat dibatalkan apabila cacat secara materil. Padahal UUJN 2004, menyatakan pembatalan akta otentik dapat dilakukan jika terjadi pelanggaran secara formil dan bukan materil, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/SIP/1973, 5 September 1973. Berdasarkan latar belakang tersebut mendorong penulis untuk mengangkat suatu judul yang akan dibahas dalam tesis ini adalah **“ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK DI PENGADILAN”** (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan tersebut diatas, adapun permasalahan yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana aspek hukum kekuatan pembuktian akta otentik di pengadilan dalam perkara tersebut?
2. Apa hukum yang diterapkan hakim pemeriksa perkara dalam pertimbangan hukumnya memutus perkara tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap penelitian terutama didalam penelitian karya ilmiah seperti pada saat ini yang penulis lakukan berupa penelitian Tugas Akhir (Tesis) tentunya terdapat maksud dan tujuan yang mendasari terjadinya penelitian tersebut. Adapun tujuan dari dilakukanya penelitian ini ialah, agar penulis mengetahui bagaimana kekuatan akte otentik yang dikeluarkan oleh Notaris.

Akte otentik banyak dipergunakan menjadi bukti tentang suatu adanya peristiwa hukum para pihak pada umumnya didalam suatu perbuatan hukum, sehingga nantinya penulis ingin mengetahui sebenarnya apa yang melatar belakangi hal tersebut dan bagaimana penerapanya di dalam praktek apakah sesuai atau tidak. Sebagai sudut pandang lain jika kita melihat dari syarat dan ketentuan terhadap akta otentik yang dibuat oleh para pihak sehingga para pihak dapat membuktikan peristiwa hukum daripada perbuatan hukum para pihak tersebut yang mana bila terjadi permasalahan yakni terjadi kres antara praktek dan teori yang tidak sinkron (berbeda), oleh karena itulah penulis melakukan penelitian ini untuk mendapatkan jawaban dan pencerahan baik dari segi teori maupun prakteknya pada dewasa ini.

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan:

1. Aspek hukum kekuatan pembuktian akta otentik di pengadilan dalam perkara tersebut.
2. Hukum yang diterapkan hakim pemeriksa perkara dalam pertimbangan hukumnya memutus perkara tersebut.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

Pada poin tinjauan pustaka atau yang sering disebut juga sebagai orisinalitas penelitian ini, penulis telah melakukan survey dan penelusuran terhadap penelitian yang sejenis pada penelitian yang sebelum-sebelumnya baik melalui tinjauan langsung ke pustakaan maupun tinjauan melalui situs-situs pada penyimpanan penelitian yang ada di dalam internet.

Penulis setelah melakukan penelusuran tersebut baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama melihat bahwa tidak adanya atau belum adanya penelitian yang sama atau serupa dengan penelitian yang akan penulis angkat sebagai tugas akhir (Tesis) ini sehingga penulis dapat meyakini bahwasanya penelitian ini merupakan satu-satunya dari sekian banyak penelitian yang pernah ada, dan penulis menjamin keorisinalitasannya dari penelitian ini.

Namun bila dilain waktu ternyata terdapat penelitian yang serupa maka hal tersebut menjadi suatu yang diluar dari dugaan penulis.

#### **E. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori**

Pada suatu karya ilmiah tentunya terdapat pembahasan yang menjadi sebuah tujuan agar terpecahkannya suatu keganjalan atau suatu kesimpulan nantinya dalam suatu penelitian tersebut. Penulis melakukan sebuah penelitian ilmiah berupa tugas akhir (tesis) ini terkait dengan akte otentik dimana para pihak yang bersengketa memimiliki akte otentik terhadap suatu objek yang sama, yakni pada teori dan penerapannya akan terjadi perbedaan atau permasalahan. Penulis menyadari untuk membedah dan menjawab hal tersebut tentunya di dalam suatu

karya ilmiah (tesis) penulis perlu memasukan teori-teori dengan guna teori tersebut dapat dijadikan sebagai pisau untuk mengupas dan menyayak permasalahan-permasalahan tersebut hingga pada akhirnya mendapatkan penjelasan yang sebenar-benarnya baik secara teoritis maupun praktik pada umumnya. Walaupun sebagaimana kita ketahui pada nyatanya kehidupan dunia teori tidak akan sejalan bersanding dengan kenyataan praktek pada umumnya.

Penulis memulai pembahasan ini dengan kajian secara general berupa seputaran hukum perdata yang nantinya mulai mengerucut pada akta otentik, perjanjian, lalu masuk perbuatan hukum jual beli, dan pada akhirnya membedah terkait dengan akta otentik sebagai pembuktian dipengadilan, serta membahas peran Notaris didalamnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta.

## **1. Notaris**

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad 2-3 pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notaries*. Pada masa itu mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah nama notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel yang bagi golongan orang penulis cepat atau *stenographer*. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.<sup>2</sup>

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga eksekutif, legislative maupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral

---

<sup>2</sup> Ditjen AHU, Pendaftaran Notaris

sehingga apabila ditempatkan pada ketiga lembaga Negara tersebut maka notaris tidaklah menjadi netral, dengan posisi netralnya jabatan notaris maka notaris dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum atau adanya suatu peristiwa hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya notaris, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena fungsi notaris adalah untuk mencegah masalah dikemudian hari terhadap peristiwa hukum yang dicatatnya berdasarkan permintaan para pihak yang menjadi kliennya tersebut.

Pasal 38 ayat (2) Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Dan Pasal 44 ayat (1) UUJN pada akhir akta wajib dicantumkan dan tanda tangan notaris. Pencantuman nama notaris di awal, dan pencantuman nama dan tanda tangan notaris pada akhir akta merupakan perintah UUJN, karena merupakan bagian syarat formal akta notaris, dan jika syarat formal tidak dipenuhi baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana disyaratkan pasal 38 UUJN, maka akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana disebutkan Pasal 84 UUJN dan juga kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak sebagaimana juga ditegaskan dalam pasal 1869 KUHP<sup>3</sup> yaitu

*“ suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak.”*

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung 2013, hlm 1

Untuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dibuat dihadapan pejabat tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum, yaitu “ubi so cietes ibi ius” yang artinya dimana ada masyarakat di sana ada hukum.<sup>4</sup>

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat dimana peranan dalam lalu lintas hukum kehidupan bermasyarakat melalui akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm.127

<sup>5</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi praktek notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, cet. ke-2, 2000, hlm.159.



## 2. Akta Otentik

Dalam kehidupan masyarakat, hukum memiliki posisi yang cukup sentral. Hampir sebagian besar sisi dari kehidupan masyarakat telah diatur oleh hukum, baik yang berbentuk hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis. Hukum salah satunya bertujuan untuk mencapai kepastian. Berbagai jalan untuk mencapai tujuan hukum tersebut, salah satunya melalui pembuatan perundang-undangan.

Pengaturan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR dan 265 RBG adalah :

*“Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.*

Selain itu, pengaturan akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, menyebutkan bahwa:

*“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”.*

Akta otentik Notaris, dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan pengertian, bahwa:

*“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”*

Menurut Subekti, adalah Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya.<sup>6</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>7</sup>

Apabila akta itu dibuat dihadapan notaris, akte itu otentik, akte itu resmi, mempunyai kekuatan mengikat di antara para pihak. Untuk membuat akte di hadapan notaris, ada beberapa persyaratannya. Para pihak yang menghadap notaris, harus dikenal notaris, harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan harus diadakan kompromi untuk mempertemukan pendapat.

Akte otentik adalah surat yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti. Orang-orang atau para pihak, sebelum membuatnya terlebih dahulu telah tercapai kesepakatan yang didahului dengan mengadakan perundingan, kompromi terlebih dahulu. Apabila para pihak menyetujui tentang suatu hal,

---

<sup>6</sup> Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, cetakan ke 2, 2004, hal 40

<sup>7</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

maka barulah para pihak itu menuliskan ke dalam suatu surat, ke dalam suatu akte. Setelah persetujuan dituangkan dalam bentuk tulisan akte, atau minuta, maka kemudian notaris membacakan, dan menerangkan isi akte tersebut, apabila ada yang tidak dimengerti para pihak, maka para pihak itu menanyakannya, seberapa perlu diterangkannya, sesudah mereka mengerti, dan setuju maka mereka barulah dapat/mau membubuhkan tanda tangannya atau cap jempol. Kompromi yang telah diadakan sebelumnya selesailah dengan mencapai persetujuan, dan dituangkan ke dalam akta otentik. Akta otentik itu menjadi pegangan para pihak, menjadi bukti para pihak. Apabila salah satu pihak tidak mengerti dalam akte, pasti mereka menolak untuk menandatangani akta, kalau para pihak tidak setuju apa yang dicantumkan dalam akte, maka para pihak tidak dapat dan tidak mau menandatangani aktenya.

Dalam membuat akte harus memperhatikan adanya kompromi antara para pihak, untuk mencapai suatu kesepakatan. Barulah akte dapat dibuat dan ditandatangani. Karena membuat akte di hadapan notaris, tidak dapat dipaksakan, menunggu hasil kompromi yang menelorkan persetujuan dari pihak-pihak. Mengerti, setuju, tidak keberatan, silahkan menandatangani akta ini. Oleh karena itu, seyogyanya aspek moralitas yang mengandung makna itikad baik dan aspek yuridis yang mengandung makna kepastian hukum akan pembuatannya, namun tidak terbatas pada aspek pembentukan dan hak kewajiban yang terbit dari kesepakatan para pihak, tercakup dalam pembuatan akta oleh Notaris.

Kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan antara:<sup>8</sup>

1. Kekuatan pembuktian lahir

Kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya; yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil itu menyangkut pertanyaan: "Benarkah bahwa ada pernyataan?". Jadi kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pertanyaan oleh yang bertandatangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

3. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pertanyaan: "Benarkah isi pernyataan di dalam kata itu?". Jadi kekuatan pembuktian ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Jaminan kepastian dan perlindungan hukum mensyaratkan bukti yang bersifat otentik sebagai bentuk konkret perbuatan, peristiwa, maupun hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat. Bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh. Akta Notaris merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh. Dengan arti lain akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama tidak ada bukti yang menyatakan sebaliknya.

Akta otentik dapat dibedakan atas: (a) Akta yang dibuat oleh pejabat (*ambtelijke acten, procesverbal acta, acta relaas*); dan (b) Akta yang

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cetakan pertama, edisi ketujuh, 2006, hal 160 -161

dibuat dihadapan (*acte tenoverstaan*) pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij acten*). Perbedaan dari kedua akta itu adalah:<sup>9</sup>

1. Akta relaas dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut.
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.
5. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

### **3. Perjanjian**

Hubungan hukum merupakan hubungan di antara subyek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan hal-hal yang ditentukan oleh para pihak serta dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian di antara para pihak biasanya dalam bentuk tertulis, dipentingkan sebagai alat pembuktian jika salah satu pihak tidak mentaati isi perjanjian.

---

<sup>9</sup>Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang., *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hlm 30 - 31

Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa “tiap-tiap perikatan lahir baik karena perjanjian, baik karena undang-undang”. Dengan kata lain, bahwa perjanjian maupun undang-undang merupakan sumber dari suatu perikatan.

Buku ke-III KUHPerdata mengatur tentang hukum perikatan diatur dalam bagian umum terdiri dari empat bab dan bagian khusus terdiri dari lima belas bab. Bagian umum bab pertama mengatur tentang ketentuan-ketentuan perikatan baik yang timbul dari perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang. Dalam bab satu ini banyak berlaku ketentuan-ketentuan yang hanya berlaku bagi perjanjian saja, dalam bab kedua diatur ketentuan-ketentuan mengenai perikatan yang timbul atau lahir dari perjanjian, sedangkan bab ketiga hanya mengatur tentang perikatan yang lahir dari undang-undang yang hanya terdapat dua ketentuan umumnya yaitu Pasal 1352 dan Pasal 1353, dan selanjutnya mengatur tentang tiga ketentuan khusus yang terjadi karena undang-undang.

Pada bagian umum mengatur ketentuan-ketentuan pokok tentang hukum perikatan sedangkan bagian khusus membahas ketentuan-ketentuan pokok lebih khusus lagi. Dalam ketentuan khusus ini adakalanya juga terdapat ketentuan yang bersifat umum, walaupun banyak perjanjian-perjanjian yang belum diatur di dalam undang-undang, akan tetapi KUHPerdata menganut asas kebebasan berkontrak, sehingga setiap orang bebas membuat perjanjian apapun selain yang diatur oleh undang-undang dan pengaturannya masih mengacu pada ketentuan umum buku ketiga KUHPerdata tersebut. Peraturan perundang-undangan mengenai hukum perjanjian bersifat menambah

(*aanvullend recht*) yang artinya pihak-pihak dapat membuat perjanjian bebas untuk menyimpang dari ketentuan yang diatur oleh KUHPerdara.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut pendapat R. Setiawan perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih sering mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih.<sup>10</sup> Sedangkan menurut pendapat Sudikno Mertokusumo perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>11</sup>

#### **4. Pembuktian**

Pembuktian dalam perkara pidana dan perdata berbeda dimana dalam pembuktian pidana kebenaran yang dicari dan diwujudkan, yakni sekurang-kurangnya dua alat bukti yang cukup ditambah kebenaran yang harus diyakini hakim. Sedangkan pembuktian perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim, cukup kebenaran formil tidak dituntut keyakinan terhadap keyakinan hakim terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak walaupun pembuktian tersebut berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk

---

<sup>10</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, cetakan keenam, 1999, hal. 49.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, cetakan pertama, 2003, hal 118.

melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Tugas dan peran hakim dalam pembuktian perdata bersifat pasif dimana hakim hanya menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan penggugat dan tergugat. Oleh karena itu, fungsi dan peran hakim dalam proses perkara perdata, hanya terbatas:<sup>13</sup>

1. Mencari dan menemukan kebenaran formil;
2. Kebenaran itu diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.

Sehubungan dengan sifat pasif tersebut, sekiranya hakim yakin bahwa apa yang digugat dan diminta penggugat adalah benar, tetapi penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya yang diyakini kebenarannya, maka hakim harus menyingkirkan keyakinan itu, dengan menolak gugatan tersebut, karena tidak didukung bukti-bukti dalam persidangan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Objek dan Subyek Penelitian**

- a. Obyek penelitian ini adalah akta perikatan jual beli hak atas tanah apakah didasari hutang piutang ataukah jual beli sehingga diajukan gugatan pembatalan akta tersebut ke pengadilan dan membahas Aspek

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedelapan 2008, hal 498.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal 499



Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dihadapan Pengadilan  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn).

- b. Subyek dari penelitian ini adalah : Putusan Pengadilan Negeri Sleman.

## 2. Data Penelitian dan Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian perpustakaan (*library research*), yang berdasarkan data sekunder.<sup>14</sup> Data sekunder bersumber dari penelitian yang diperoleh dari perpustakaan (*library research*) yang berupa:

- a. Bahan-bahan hukum primer, yaitu berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, media informasi lainnya.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.<sup>15</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen terhadap bahan yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan, Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku dan literatur lainnya yang terkait dengan objek penelitian ini.

---

<sup>14</sup> J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, cetakan pertama, 2003, hal 3

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990. hal. 14-15

#### **4. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Sosiologis. Metode pendekatan Yuridis itu sendiri yakni metode pendekatan yang dilakukan melalui studi dokumen, yang menggunakan sumber-sumber data-data primer, dan data-data skunder yang juga dapat berupa Peraturan Perundang-Undangan, Putusan Pengadilan, Teori Hukum, Pendapat Pakar, Pendapat Ahli, Pendapat Para Sarjana, dan Pendapat Para Akademisi. Sedangkan metode analisis Sosiologi adalah metode analisis secara sosiologis, dan empiris dimana berkaitan dengan menganalisa atau mempelajari hubungan timbal-balik antara hukum dengan gejala-gejala sosial, tentunya gejala-gejala yang berkaitan dengan penelitian karya ilmiah ini.

#### **5. Analisis Data**

Analisis data adalah merupakan sebuah proses mengurutkan data ke dalam pola kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>16</sup> Analisis dimulai dengan melakukan pemeriksaan data yang telah terkumpul melalui inventarisasi putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian untuk mendukung studi dokumen.

Penulis menggunakan metode kualitatif, dengan cara melakukan interpretasi terhadap fakta serta informasi yang telah

---

<sup>16</sup> Lexi Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hal.

dikumpulkan melalui pemahaman intelektual dan pengalaman empiris. Metode kualitatif menurut **S. Taylor**<sup>17</sup> seorang peneliti terutama bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang ditelitinya.

### **G. Sistematika dan Kerangka Penulisan**

Suatu karya ilmiah haruslah mempunyai tatanan penulisan agar menjadi terarah, dan yang paling terpenting ialah sistematis. Dengan demikian maka sangat dibutuhkan suatu kerangka/ atau sistematika penulisan yang baik, lebih khusus di dalam penulisan karya ilmiah berupa Tesis ini. Oleh karena itu penulis membagi Tesis ini kedalam beberapa BAB dan beberapa Sub Bab, adapun bab-bab dan sub-sub bab yang di maksud diantaranya:

BAB I berupa Pendahuluan yang didalamnya berisi seputar uraian tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Orisinalitas Penelitian/ Tinjauan Pustaka, Telaah Pustaka atau Kerangka Teori, Metode Penelitian (yang di dalamnya berisi: Obyek dan Subyek, Data Penelitian atau Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data, Pendekatan Penelitian, Analisis Penelitian), dan Yang Terakhir ialah Sistematika dan Kerangka Penulisan.

BAB II berupa Tinjauan Pustaka dimana memuat, Tinjauan Tentang Akte Otentik (memuat pengertian, ruang lingkup, asas-asas, dan lain sebagainya), Tinjauan tentang Notaris, dan Tinjauan Tentang Hukum Perjanjian.

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta. 1986. hal 32

BAB III berisikan analisis data yang didalamnya memuat tentang Aspek Hukum kekuatan pembuktian Akta Otentik Dihadapan Pengadilan baik dalam segi teoritis, doktrin, maupun prakteknya

BAB IV, bab ini merupakan bab terakhir atau penutup yang di dalamnya, akan diuraikan kesimpulan dari berbagai masalah-masalah yang telah penulis rumuskan melalui rumusan masalah dalam penelitian ini. Seluruh data yang diperoleh melalui penelitian yang telah dilakukan, maka dapatlah kiranya untuk memberikan saran-saran yang bertujuan untuk membangun demi terciptanya kesempurnaan.

## BAB II

### TINJAUAN NOTARIS, AKTA OTENTIK, PERJANJIAN DAN PEMBUKTIAN

#### A. Notaris Indonesia

##### 1. Pengertian Notaris

Sejarah yuridis notaris di Indonesia dapat ditelusuri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Jabatan Notaris, baik peraturan perundang-undangan yang pernah berlaku maupun peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku Di Indonesia. Secara urutan waktu pemberlakuannya, peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Notaris yaitu:

- a. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia (Stb, 1860:3)*;
- b. *Ordonantie* tanggal 16 September 1931, tentang Honorarium Notaris;
- c. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954, tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
- d. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379);

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris;
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris
- g. 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).

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, akan dijumpai pengertian dan definisi yang berbeda mengenai notaris itu sendiri. Sebagai perbandingan, pengertian Notaris yang termuat dalam *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia (Stb, 1860:3)* dengan pengertian notaris yang terdapat UUN 2014 memiliki pengertian yang berbeda.

Menurut Peraturan Jabatan Notaris (PJN), Notaris adalah: “Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUN) 2014 yang dimaksud dengan notaris adalah: “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana

dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainya.”

Berdasarkan pengertian yang terdapat dalam kedua perundang-undangan (PJN dan UUJN 2014) tersebut di atas, nampak jelas perbedaan rumusan mengenai notaris itu sendiri. Meskipun berbeda, kedua perundang-undangan tersebut sepakat untuk menyebut notaris sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bukan semata hanya diberikan kepada Notaris melainkan juga diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang. Dengan demikian, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.<sup>18</sup>

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUH Perdata Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa: Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian

---

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, Hal 13.

tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pasal 1868 Burgelijk Wetboek (BW) menyebutkan: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan: Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Salah satu arti dari Ambtenaren adalah Pejabat. Dengan demikian Openbare Ambtenaren adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berkaitan dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika Openbare Ambtenaren diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan Openbare Ambtenaren yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Aturan hukum sebagaimana tersebut di atas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau defenisi mengenai Pejabat Umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum.



Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dengan demikian Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tetapi tidak semua Pejabat Umum pasti Notaris, karena Pejabat Umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang. Dalam aturan hukum yang lain, ada juga istilah Pejabat Negara, selain itu ada juga Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan ialah kegiatan yang bersifat eksekutif. Dalam kehidupan sehari-hari yang dimaksud dengan pemerintah adalah keseluruhan kegiatan yang menjadi tugas dan dilaksanakan oleh para Badan dan Jabatan (Pejabat) Tata Usaha Negara (TUN) yang bukan pembuatan peraturan dan mengadili.

Khusus untuk istilah Pejabat Publik tidak ada aturan hukum yang menyebutkannya. Pada umumnya Pejabat Publik berstatus pegawai negeri, namun tidak semua pejabat publik berstatus pegawai negeri, seperti halnya pemegang jabatan dari suatu jabatan negara (*politieke ambtsdrager*). Pengertian ini ditafsirkan bahwa Pejabat Publik adalah Pegawai Negeri berdasarkan statusnya, tapi dari segi pejabat yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum, Pejabat Publik bisa juga Pegawai Negeri atau pejabat lain seperti Notaris dan PPAT.

## 2. Kewenangan Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak, sedangkan definisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.<sup>19</sup>

Istilah-istilah atau pengertian dari jabatan atau Pejabat berkaitan dengan wewenang, sehingga dengan demikian istilah atau pengertian dari Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenangnya. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.<sup>20</sup>

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan notaris adalah:<sup>21</sup>

1. Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik,

---

<sup>19</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Hal 1128.

<sup>20</sup> Habib Adjie, *Op cit.*, Hal 13

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3).

menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hokum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu: Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan menurut Pasal 52 UUJN bahwa notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misalnya jika akan dibuat akta pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa untuk menjual, bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjual kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitan semacam itu, sudah tentu Notaris akan melihat (asli surat) dan meminta fotocopi atas identitas dan bukti kepemilikannya. Salah satu tanda bukti yang sering diminta oleh Notaris dalam pembuatan akta Notaris, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikannya. Ada kemungkinan antara orang yang namanya tersebut dalam KTP dan sertipikat bukan orang yang sama, artinya pemilik sertipikat bukan pemilik orang yang sesuai dengan KTP. Hal ini bisa terjadi (di Indonesia), karena banyak kesamaan nama dan mudahnya membuat KTP, serta dalam sertipikat hanya tertulis nama pemegang hak, tanpa ada penyebutan identitas lain. Dalam kejadian seperti ini bagi notaris tidak menimbulkan permasalahan apapun, tapi dari segi yang lain Notaris oleh pihak yang berwajib (kepolisian/penyidik) dianggap memberikan kemudahan untuk terjadinya suatu tindak pidana. Berkaitan dengan identitas diri penghadap dan bukti kepemilikannya yang dibawa dan aslinya diperlihatkan ternyata palsu, maka hal ini bukan tanggungjawab Notaris, tanggung jawabnya diserahkan kepada para pihak yang menghadap.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus

berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 ayat (2) UUJN). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak hanya berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan di seluruh propinsi, misalnya notaris yang berkedudukan di Kota Bogor, maka dapat membuat akta di Kabupaten atau kota lain dalam wilayah Propinsi Jawa Barat. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan: a. Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat. b. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta. c. Menjalankan tugas jabatan di luar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan satu keteraturan atau tidak terus menerus (Pasal 19 ayat (2) UUJN). d. Ketentuan tersebut dalam praktek memberikan peluang kepada Notaris untuk merambah dan melintasi batas tempat kedudukan dalam pembuatan akta. Meskipun bukan suatu hak yang dilarang untuk dilakukan, karena yang dilarang menjalankan tugas jabatannya di luar wilayah jabatannya atau di luar propinsi (Pasal 17 huruf a UUJN), tapi untuk saling menghormati sesama Notaris di kabupaten atau kota lain lebih baik hal seperti itu tidak dilakukan.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN) Seorang Notaris dapat mengangkat seorang Notaris Pengganti, dengan ketentuan tidak kehilangan kewenangannya dalam melaksanakan tugas jabatannya. Dengan demikian dapat mengangkat Notaris Pengganti, yaitu Notaris cuti, sakit atau berhalangan sementara, yang setelah cuti habis protokolnya dapat diserahkan kembali kepada Notaris yang digantikannya. Sedangkan tugas jabatan Notaris dapat dilakukan oleh Pejabat Sementara Notaris, hanya dapat dilakukan untuk Notaris yang kehilangan kewenangannya dengan alasan: a. Meninggal dunia; b. Telah berakhir masa jabatannya; c. Minta sendiri; d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; e. Pindah wilayah jabatan; f. Diberhentikan sementara; atau g. Diberhentikan dengan tidak hormat.

## **B. Akta Otentik**

### **1. Pengertian Akta Otentik**

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "*akta*" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*". Akta menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan

sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>22</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>23</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.<sup>24</sup>

## **2. Jenis Akta**

### **1. Akta Otentik**

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

---

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hal.25

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hal 149.

<sup>24</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993, hal 26



Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>25</sup>

Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>26</sup>

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.” Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHpd, yang menyebutkan bahwa suatu

---

<sup>25</sup> Muhammad Adam, Ilmu Pengetahuan Notariat, Sinar Baru, Bandung, 1985, hlm 252

<sup>26</sup> Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm 1

akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta otentik yaitu:<sup>27</sup>

1. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.
2. Pasal 1874 ayat 1 KUHPdt menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
3. Pasal 1867 KUHPdt selanjutnya menentukan bahwa akta otentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai Sifat dan Bentuk Akta. Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) UUJN disebutkan bahwa Notaris wajib membuat Daftar Akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

---

<sup>27</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi praktek notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, cet. ke-2, 2000, hal 14

Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut Akta *Relaas* atau Akta Berita Acara yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan dan perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak (Akta *Partij*), yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan Notaris. Para Pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Pembuatan akta Notaris baik Akta *Relaas* maupun Akta Pihak (Akta *Partij*), yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum.

## **2. Akta Dibawah Tangan**

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan

dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>28</sup>

Dalam Pasal 1874 KUHPperdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- a. Legalisasi Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.
- b. Waarmerken Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

1. Akta Otentik – Pasal 1868 KUHPperdata

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op Cit* hal 125.

- a. Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang;
  - b. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya)
  - c. Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
  - d. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim. Terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya.
  - e. Kemungkinan akan hilangnya akta otentik sangat kecil
2. Akta dibawah tangan
- a. Akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas
  - b. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan
  - c. Tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu pasti o  
Akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial
  - d. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar
  - e. Apabila penandatanganan di akui oleh pihak yang menandatangani akta atau tidak disangkal kebenarannya, akta tersebut sama halnya seperti akta otentik.

## **C. Perjanjian**

### **1. Pengertian**

Pada perjanjian lazimnya diatur didalam Kitab Undang-Undang hukum perdata atau yang juga sering disingkat menjadi KUHPerdata, yakni terdapat didalam buku ke III KUHPerdata. Sebagaimana dalam buku ke III bersifat terbuka.

Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Melihat dari sumber lainya menurut Mariam Darus Badruzaman, mengartikan perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut adalah tidak lengkap, dikarenakan perumusan tersebut hanyalah mengenai perjanjian sepihak saja, dan disisi lain terlalu meluas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.<sup>29</sup>

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. KRMT Tirtodinngrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hokum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk

---

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1994. Aneka Hukum Bisnis. Bandung: Alumni. Hlm. 18

menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>30</sup>

Literatur lain seperti yang disampaikan Abdul Kadir Muhammad, memberikan pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>31</sup>

## **2. Syarat-syarat dalam perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum, dimana terdapat dua atau lebih subyek yang saling mengikatkan dirinya pada suatu kesepakatan, tentunya terdapat hal-hal yang menjadikan sah suatu perjanjian yang dibuat.

Menurut Salim HS, perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan diakui dan diberikan akibat hukum (legal concluded contract).<sup>32</sup> Berdasarkan KUHPerdara pada Pasal 1320 tergambar syarat sah suatu perjanjian yakni :

### **a. Kesepakatan Para Pihak.**

Peretujuan kehendak adalah kesepakatan pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga menjadi

---

<sup>30</sup> Agus Suharnoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Dalam Kontrak Komersial, Teori dan Analisis Kasus, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2011, hal 15- 16

<sup>31</sup> Abdul kadir muhammad. hukum perikatan.: Alumni. Bandung 1982 Hlm. 78

<sup>32</sup> Salim HS. Hukum Kontrak: teori & teknik penyusunan kontrak: sinar grafika. Bandung 2006 Hlm. 228

dikehendaki oleh pihak lainnya. persetujuan kehendak bersifat bebas, artinya didalam meakukan perjanjian tidak ada keterpaksaan atau unsur terpaksa, tekanan dari pihak manapun dan dalam bentuk apapun, betul-betul haruslah atas kemauan para pihak masing-masing secara sukarela. Disamping itu dalam perkembangannya, persetujuan kehendak juga tidak adanya penyalahgunaan kesempatan.

#### **b. Kecakapan Para Pihak**

Menurut undang-undang no 1 tahun 1974 tentang perkawinan batas minimum kedewasaan seseorang yakni sudah mencapainya umur 18 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 18 tahun. Hal tersebut tergambar di dalam Pasal 47 Undang-undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dimana:<sup>33</sup>

- 1) Anak yang belum dewasa mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya.
- 2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar pengadilan

Tidak cakap hukum didalam suatu perjanjian dapat digolongkan berbagai macam yang diantaranya ialah:

- Orang yang belum dewasa,

---

<sup>33</sup> Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Pasal 47



- Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- Wanita bersuami.

Mereka sebagaimana disebut diatas apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi seorang istri harus ada izin dari suaminya. Yang didalam perkembanganya menurut Pasal 31 Undang-Undang No 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963, bahwasanya wanita bersuami sudah dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum, jadi tidak diperlukan untuk meminta izin suami, perbuatan hukum istri sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

Adapun akibat hukum atas ketidak cakapan pihak dalam membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan. Sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tersebut tetaplah berlaku bagi para pihak

### **c. Suatu Hal Tertentu**

Hal tertentu merupakan pokok dari suatu perjanjian, dimana dapat dipersamakan sebagai obyek didalam perjanjian, dan prestasi yang wajib terpenuhi. KUHPerduta menjelaskan hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUHPerduta sebagai berikut:<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Kitab undang-undang hukum perdata Pasal 1333

“suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah ebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Disamping itu menurut Pasal 1334 KUHPerdara, benda atau barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat dijadikan obyek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu suatu barang yang akan ada dikemudian hari dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang. Selain itu juga pada barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan obyek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibatkan perjanjian tersebut batal.

Secara sepintas , dengan rumusan “pokok perjanjian berupa barang yang telah ditentukan jenisnya” tampaknya Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya menekankan pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Namun jika diperhatikan lebih lanjut rumysan tersebut hendak menegaskan kepada kita semua bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-undang Hukum Perdata hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cetakan keempat, PT. Raja Gafindo, Jakarta, 2008, hlm 155

Pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1334 ayat (2) dan Pasal 1667 KUHPerdota. Yaitu mengenai warisan yang belum terbuka dan hibah yang belum ada barangnya.

#### **d. Adanya Sebab Atau Causa Yang Halal**

Pada pembahasan causa yang halal ini, Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Undang-undang memperdulikan apa yang menjadi isi dari perjanjian itu, yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, berkaitan dengan dilarang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. hal ini tergambar di dalam Pasal 1337 KUHPerdota yang berbunyi bahwa suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.<sup>36</sup>

Menurut Subekti, mengartikan sebab atau causa itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian itu, jadi yang menjadi titikberat adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat persetujuan itu. Pengertian sebab atau causa yang diartikan subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau causa yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdota terutama syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal di dalam undang-undang tidak memperdulikan apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian,

---

<sup>36</sup> Kitab undang-undang hukum perdata. Pasal 1337

melainkan yang menjadi perhatian hanyalah pada yindakan dari orang-orang tersebut, yang dimaksud dengan sebab atau causa yang halal adalah lebih kepada isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat menjadi sah tentunya apabila telah memenuhi syarat-syarat seperti yang telah disebutkan diatas. Apabila salah satu syarat saja tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah. Sehingga akibat-akibat hukumnya pun tidak terjadi pula.<sup>37</sup>

Menurut Ahmad Ichsan, causa yang halal dapat diartikan sebagai suatu yang menjadi isi nurani dari pihak-pihak dalam persetujuan tersebut, maksudnya motif dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki persetujuan itu.<sup>38</sup>

Akibat hukum pada perjanjian yang berisi causa tidak halal ialah menjadi batal. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di hadapan hakim, dikarenakan sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian, sebab dibuat karena sebab yang tidak halal, ia dianggap tidak pernah ada.

### **3. Asas-asas perjanjian**

Pada perjanjian apabila diperhatikan rumusan dan pengertian yang dijelaskan diatas, terkait semua hal tersebut menunjukkan bahwa

---

<sup>37</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, pokok-pokok Huum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Cetakan. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 19985, hlm. 9-11

<sup>38</sup> Ahmad Ichsan. Hukum perdata AB. Alumni. Bandung1982. Hlm. 19

perjanjian dibuat dengan sepengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak sebagai subyek dalam perjanjian, dengan tujuan untuk melahirkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak sesuai dengan porsi yang yakni pada pembagiannya terdapat subyek yang bertindak sebagai debitor yaitu pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasinya, begitu pula kreditor yaitu sebagai pihak yang mempunyai hak atas pemenuhan prestasi dari debitor dimana nantinya debitor dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuan untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak dan kewajiban pada lawan pihaknya (kreditor) terkait apa, kapan, dimana dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut.<sup>39</sup>

Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan berbagai asas umum, yang nantinya untuk dijadikan sebagai pedoman atau patokan, serta menjadi batasan atau rambu di dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang nantinya dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian yang terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantaranya adalah:

---

<sup>39</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Op. Cit, hlm. 14

## **A. Asas Sebelum Perjanjian Dibuat**

### **1. Asas Personalia**

Asas ini datur dan dapat ditemui di dalam Pasal 1315 KUHPerdara, yang berbunyi, “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat diartikan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

### **2. Asas Konsensual**

Asas konsensual adalah suatu asas yang terdapat di dalam suatu perjanjian yakni cukup ada suatu kata sepakat antar para pihak yang membuat perjanjian, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lainnya, kecuali perjanjian yang bersifat formil yang diharuskan diikuti dengan penyerahan (levering), dan balik nama pada benda tetap. Sebagaimana jika melihat ke dalam Pasal 1329 KUHPerdara tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu. Maka dapat disimpulkan bahwasanya setiap perjanjian itu adalah sah dalam arti mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok daripada yang diperjanjikan itu.

Asas konsensual ini dapat dilihat dalam Pasa 1320 KUHPerdota yang berbunyi, “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal.

Asas ini terdapat pada kata “dibuat secara sah” dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Maksudnya adalah perjanjian dibuat menurut syarat-syarat perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 sebagaimana diatas disebutkan khususnya pada butir 1 mengenai sepakat para pihak dalam perjanjian. Adapun menurut A.Qorim Syamsudin M, mengatakan asas konsensualisme mengandung arti bahwa :<sup>40</sup>

“Dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal”.

Perjanjian itu sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian.

---

<sup>40</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Op Cit*, hlm 20

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontak mempunyai arti yakni setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.

Karena hukum perjanjian mengikuti asas kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu dapat disebut dengan menganut sistem terbuka. Hal tersebut terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang yang membuatnya”.<sup>41</sup>

Asas kebebasan yang dimaksud di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara diatas bukan berarti tidak adanya batasan-batasan sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuat dan disepakati masing-masing pihak yang dengan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

---

<sup>41</sup>Subekti, dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Huku Perdata. PT. Balai Pustaka (Persero), jakarta, hlm. 324, Pasal 1338



## **B. Asas pada saat pelaksanaan perjanjian**

### 1. Asas itikad baik

Asas itikad baik ini diatur di dalam Pasal Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Maksud dari itikad baik disini adalah subyek didalam perjanjian tersebut bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakanya perbuatan hukum, sedangkan dalam pengertian yang obyektif yakni pada pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) merupakan itikad baik yang obyektif yakni itikad baik saat dilakukan pelaksanaan pada perjanjian. Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, dan bukan pada pembuatan suatu kontrak tersebut, karena unsur itikad baik dalam hal pembuatan kontrak (sebagaimana itikad baik subyektif) sudah dapat dicakup oleh unsur sebab yang halal dari Pasal 1320 KUHPerdara tersebut.

### 2. Asas Pacta Sun Servanda

*Pacta sun servanda* ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat

secara sah oleh para pihak mengikatnya bagi mereka yang membuat seperti layaknya undang-undang.

Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak tersebut seperti layaknya undang-undang hal tersebut sebagaimana yang tergambar di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang berbunyi: <sup>42</sup>

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Selanjutnya kalau diperhatikan istilah perjanjian didalam Pasal 1338 KUHPerdato mempunyai titik pusat adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupu di dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang, atau juga perjanjian jenis baru. Berarti disini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi suatu perjanjian dengan catatan perjanjian tersebut tidaklah bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUHPerdato.

#### **D. Pembuktian**

Pembuktian digunakan pada saat-saat tertentu salah satunya adalah pada saat adanya perselisihan yang mana perselisihan tersebut tidak dapat

---

<sup>42</sup>ibid, Pasal 1338 ayat (1)

diselesaikan secara musyawarah sehingga perselisihan tersebut menjadi sengketa di pengadilan, sehingga para pihak untuk meyakinkan dalil-dalilnya menurut hukum harus mengajukan bukti-bukti yang sah sehingga hakim dalam menerima, memeriksa perkara tersebut memperoleh kepastian hukum untuk menjatuhkan putusan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa pengertian<sup>43</sup>

1. Membuktikan dalam arti logis dan ilmiah

Memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan bukti lawan.

2. Membuktikan dalam arti konvensional

Memberikan kepastian nisbi/relatifsifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan yaitu kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat intuitif(*conviction intime*) dan kepastian berdasarkan pertimbangan akal (*conviction rasionne*).

3. Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis

Memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Sekalipun suatu peristiwa yang disengketakan tersebut telah diajukan pembuktian namun pembuktian tersebut masih harus dinilai.

---

<sup>43</sup> Sudikno mertokusumo, *Op Cit* hal, 134

Terdapat tiga teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hokum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa didalam sidang yaitu:<sup>44</sup>

1. Teori Pembuktian Bebas

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim. Sehingga nilai pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikendaki *jumhur*/pendapat umum karena akan memeberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

2. Teori Pembuktian Negatif

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim dilarang dengan pengecualian (ps.169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW)

3. Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim, disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (ps.165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)

Menurut undang-undang, ada lima macam alat pembuktian yang sah, yaitu:<sup>45</sup>

1. Surat-surat

2. Kesaksian

---

<sup>44</sup> Sudikno mertokusumo, *Op Cit*, hal 141

<sup>45</sup> Pasal 164 HIR, 284 Rbg, 1866 BW

3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. sumpah

menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat akte yang dapat dibagi menjadi akte otentik dan akte dibawah tangan dan surat-surat lainnya yang bukan akte, seperti surat, faktur, catatan yang dibuat oleh suatu pihak yang mana hakim bebas untuk menggunakan atau mengenyampingkan kebenaran surat-surat tersebut.

Adapun pemangku Jabatan Notaris berkaitan erat dengan Moralitas dan Etika Profesi Notaris dimana Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya.<sup>46</sup>

Sehingga tugas pokok dari notaris adalah membuat akta-akta otentik yang menurut Pasal 1870 Kuhperdata berfungsi sebagai alat pembuktian yang mengikat dan sempurna. Yang mana tersebut dalam akta otentik pada pokoknya dianggap benar sehingga siapapun harus terikat dengan Akta Notaris tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Herlien Boedino, *Notaris dan Kode etiknya, Upgrading & Refresing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia*, Medan, 30 Maret 2007, Hal 3.

<sup>47</sup> Habib Adjie, *Op Cit*, Hal 6

Alat bukti tulisan ditempatkan pada dalam urutan pertama. Hal ini sesuai dengan kenyataan jenis surat atau akta dalam perkara perdata, memegang peranan yang sangat penting. Semua kegiatan yang menyangkut di bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Setiap perjanjian transaksi jual beli, sewa menyewa, penghibaan, pengangkutan, asuransi, perkawinan, kelahiran dan kematian, sengaja dibuat dalam bentuk tertulis dengan maksud sebagai alat bukti atas transaksi atau peristiwa hukum yang terjadi. Apabila satu ketika timbul sengketa atas peristiwa itu, dapat dibuktikan permasalahan dan kebenarannya oleh akta yang bersangkutan. Atas kenyataan itu, dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dominan dan determinan adalah alat bukti surat. Sedangkan saksi, pada dasarnya tidak begitu berperan, terutama dalam perkara transaksi bisnis, barangkali lebih berperan lagi alat bukti persangkaan dibanding dengan saksi.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat akta tersebut dibuat Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin

meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa itu tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya.

Tulisan dibawah tangan atau disebut juga akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Jika hal seperti ini terjadi, agar mempunyai nilai pembuktian, tulisan tersebut harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya.

Perbedaan yang penting antara kedua akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Alat bukti sempurna ini tercantum dalam KUH Perdata maupun HIR.

Pasal 1870 KUH Perdata "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak

dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Pasal 165 HIR Akta otentik, adalah suatu tulisan yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu dan juga yang ada di dalam akta itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu.

Dengan kesempurnaan akta otentik sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Namun jika ada salah satu pihak mengakuinya maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).



Namun yang perlu diperhatikan dengan seksama adalah nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat tersebut bukanya tidak dapat merubah status kekuatan dan pemenuhan syarat batas minimalnya.

Akta otentik dapat saja kekuatan pembuktian dan batas minimalnya dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan dan terdegradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan, yaitu apabila adanya cacat formil dalam akta dan apabila terhadap akta otentik tersebut diajukan bukti lawan yang setara dan menentukan. Dengan demikian akta otentik alat bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan atau memaksa.

### **BAB III**

#### **ASPEK HUKUM KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK DI PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 158/Pdt.G/2015/Pn.Smn)**

##### **H. Aspek Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Di Pengadilan**

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Pihak yang merasa keberatan terhadap akta otentik yang dibuat notaris, di pengadilan dapat mengajukan gugatan. *Fundamentum petendi*, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de /w*). Dalam praktik peradilan terdapat beberapa istilah yang akrab digunakan, antara lain: positum atau bentuk jamak disebut posita gugatan, dan dalam bahasa Indonesia disebut dalil gugatan.

Mengenai perumusan *fundamentum petendi* atau dalil gugat, muncul dua teori:<sup>1</sup>

1. *Pertama*, disebut *substantierings theorie* yang mengajarkan, dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.
2. *Kedua*- teori individualisasi (*individualisering theorie*), yang menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum, karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan sidang pengadilan.

Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Juga sekaligus memikulkan beban wajib bukti kepada penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan, setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

Sengketa hukum antara Haryanto (Penggugat) dengan Sugeng Sanyoto (Tergugat I), Notaris (Tergugat II) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (Tergugat III), awalnya bermula dari hubungan hukum antara Haryanto dan Sugeng Sanyoto.

Menurut Penggugat, secara hukum hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang-piutang yaitu Penggugat utang

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedelapan 2008., hal 57

kepada Tergugat I sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Selain itu, penggugat juga menyatakan secara hukum Perikatan Jual Beli No. 48, Kuasa Menjual No. 49, Surat Perjanjian tanggal 26 Juni 2013 serta Surat Pernyataan Pengosongan Rumah adalah batal demi hukum. Sehingga secara hukum Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Terugat III adalah batal demi hukum. Oleh karena itu, penggugat meminta Tergugat III untuk membatalkan Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I dan menerbitkan kembali Sertifikat HGB atas nama Penggugat. Hal-hal tersebut didasarkan pada beberapa hal yaitu:

1. Penggugat memiliki utang sebesar Rp. 400.000,000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Bank BRI Cabang Sleman, dengan jaminan / agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1917 / Minomartani, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19 Januari 1991 Nomor: 317 seluas 219 M2 (dua ratus sembilan belas meter persegi), terletak di Desa Minomartani, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, tercatat atasnama Drs. Haryanto (Penggugat).
2. Penggugat dalam rangka untuk melunasi utang di Bank BRI sekaligus mengambil jaminannya, meminjam uang sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan syarat Penggugat harus bersedia menandatangani dokumen-dokumen yang telah disiapkan oleh notaris (Tergugat II).

3. Penggugat di hadapan Tergugat II telah menandatangani Perikatan Jual Beli No. 48, Kuasa Menjual No. 49, Surat Perjanjian, dan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah pada hari Rabu tanggal 26 Juni 2013. Tergugat I kemudian mentransfer uang sejumlah Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dari Bank Bukopin ke Bank BRI Cabang Sleman guna melunasi pinjaman Penggugat pada Bank BRI Cabang Sleman sehingga pinjaman Penggugat di Bank tersebut telah lunas dan agunan Penggugat diserahkan kepada Tergugat I.
4. Bahwa pada pasal 1 perikatan jual beli No. 48 yang ditandatangani di hadapan Tergugat II dinyatakan: “Bahwa harga jual beli tanah hak tersebut kesemuanya sebesar Rp. 620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) dan akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak kesatu pada saat penandatanganan akta ini dan pihak kesatu sewaktu-waktu bisa membeli kembali tanah dan bangunan.”
5. Faktanya pada saat penandatanganan akte perikatan jual beli No. 48 tersebut Tergugat I baru membayar sebesar Rp. 400.000.000 rupiah yaitu uang Tergugat I yang ditransfer dari Bank Bukopin ke Bank BRI Cabang Sleman yang dimaksudkan untuk melunasi utang Penggugat di Bank BRI tersebut, dan sisanya sebesar Rp. 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dituangkan dalam surat perjanjian tersendiri yaitu Surat Perjanjian tertanggal 26 Juni 2013 adalah merupakan perhitungan bunga yang dilakukan oleh Tergugat I untuk selama 6

(enam) bulan kedepan sejak ditandatangani perikatan jual beli No. 48 jika Penggugat akan membeli kembali tanah dan bangunan tersebut.

6. Pada saat yang bersamaan dengan penandatanganan perikatan jual beli No. 48 ditandatangani juga Kuasa Menjual No. 49 antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II. Didalam kuasa menjual tersebut dinyatakan Tergugat I mempunyai hak untuk menjual atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat kepada siapapun tidak terkecuali kepada Tergugat I sendiri.
7. Posita Penggugat angka 04 sampai dengan 07 di atas nyatalah bahwa fakta yang sebenarnya dari perikatan jual beli tersebut adalah merupakan hubungan hukum utang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, apalagi di dalam perikatan jual beli No. 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II tersebut terdapat klausul bahwa Penggugat sewaktu-waktu dapat membeli kembali tanah dan bangunan rumahnya. (vide: Putusan MA Nomor: 2485 K/Sip/ 1982 tanggal 13 Desember 1983; perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagai *perjanjian utang-piutang*, mengingat perjanjian tersebut memuat harga penjualan yang sangat tidak seimbang dengan harga barang tersebut yang sebenarnya, ditambah lagi dengan dicantumkan ketentuan bunga yang tidak lazim dalam perjanjian jual-beli tersebut).
8. Faktanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, maka sesuai dengan Undang-undang No. 4

tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan seharusnya perbuatan hukum yang dilakukan adalah membuat perjanjian pemberian hak tanggungan bukan perikatan jual beli dengan hak membeli kembali, dan sesuai dengan pasal 12 UUHT No. 4 tahun 1996 yang menyatakan: *bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.*

9. Perikatan jual beli No. 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah batal demi hukum maka oleh karenanya haruslah dibatalkan termasuk segala akibat hukum yang timbul dari adanya perikatan jual beli No. 48 tersebut.
10. Surat perjanjian tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah satu rangkaian perbuatan hukum dengan perikatan jual beli No. 48 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang batal demi hukum, maka surat perjanjian tersebut juga batal demi hukum oleh karenanya harus dibatalkan.
11. Bahwa kuasa menjual No. 49 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai satu kesatuan dengan perikatan jual beli No. 48 yang batal demi hukum, maka oleh karenanya kuasa menjual No. 49 tersebut juga haruslah dibatalkan.
12. Surat pernyataan pengosongan rumah tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah satu rangkaian perbuatan hukum dengan perikatan jual beli No. 48 yang dibuat dihadapan

Tergugat II yang batal demi hukum, maka surat pernyataan pengosongan rumah tersebut juga batal demi hukum oleh karenanya harus dibatalkan.

13. Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang-piutang yaitu Penggugat utang kepada Tergugat I sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) maka Penggugat sanggup untuk membayar utangnya tersebut kepada Tergugat I beserta bunga yang wajar yang diberlakukan di Bank Negara yaitu sebesar 1% per bulan selama 6 bulan.
14. Tergugat I secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat telah mengajukan permohonan balik nama kepada Tergugat III HGB No. 1917 atas nama Drs. Haryanto (Penggugat) menjadi ke atas nama Tergugat I. Atas permohonan Tergugat I tersebut Tergugat III telah mengeluarkan Surat Keputusan No. 170/HGB/BPN.34.04/2014 tanggal 7 Nopember 2014 yang menghapus HGB No. 1917 atas nama Drs. Haryanto (Penggugat) dirubah menjadi HGB No. 2081/Minomartani atas nama H. Sugeng Sanyoto, SE (Tergugat I) untuk jangka waktu selama 20 tahun berlaku sampai dengan tanggal 11 Nopember 2034.
15. Alas hak yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan balik nama sertifikat HGB No. 1917/Minomartani atas nama Penggugat menjadi Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum maka Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani



atasnama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah batal demi hukum dan oleh karenanya haruslah dibatalkan.

16. Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat III batal demi hukum, maka Tergugat III harus dihukum untuk membatalkan Sertifikat HGB No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I dan menerbitkan kembali Sertifikat HGB atasnama Penggugat.

Dalil, argumen dan pernyataan penggugat tersebut di atas, secara tegas ditolak dan dibantah oleh para Tergugat, dengan alasan sebagai berikut:

1. Tergugat I

- a. Menolak secara tegas dan keras seluruh dalil dalil, alasan alasan, argumen argumen, ataupun permohonan permohonan PENGGUGAT sebagaimana dalam gugatan a quo kecuali atas hal hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum.

- b. Menolak secara tegas dan keras seluruh dalil dalil, alasan alasan, argumen argumen, PENGGUGAT butir 1, 2, dan 3 dan akan menjelaskan sebagai berikut:

- 1) Secara hukum telah terjadi jual beli tanah dan bangunan setifikat HGB NO 1917/Minomartani Luas 219 m2 tanah dan bangunan yang letaknya di Jalan Bandeng Raya No.1/12 RT/RW 028 /06 Minomartani pada tanggal 26 Juni 2013 yang dilakukan di depan Notaris Indra Zulfrizal S.H, Pekerjaan :

Notaris/PPAT, Alamat : Jln.Kapten Haryadi, Ngentak, Sinduharjo, Ngagglik, Sleman, D.I.Yogyakarta (Tergugat II) dengan akta No. 48 yang mana jual beli tersebut disetujui juga oleh Istri Penggugat yang bernama Yeyet Budi Nuryanti dan langsung juga dibuatkan kuasa menjual dengan akta No.49 dan selanjutnya dibuatkan juga Surat Pengosongan, tetapi kenyataannya Justru Tergugatlah yang telah dirugikan karena justru sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini, Penggugat tidak mau meninggal tanah yang telah dibeli Tergugat I

- 2) Senyatanya dan secara hukum bahwa rangkaian jual beli telah sah secara hukum yaitu telah terjadi Jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, bahwa dalil dalil yang diuraikan Penggugat hanyalah alasan yang sengaja dibuat buat yang tidak mau meninggalkan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat I dan tidak mau mengosongkan isi rumah dan tidak mau pergi dari rumah yang telah dibeli oleh Tergugat I.
- 3) Karena telah terjadi jual beli secara hukum tanggal 26 Juni 2013 maka memang benar Penggugat mengajukan Peralihan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat III Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Sleman, yang tadinya atas nama Penggugat dengan No.1917 telah beralih menjadi Hak Guna Bangunan No. 2081/Minomartani atas nama Tergugat I untuk

jangka waktu selama 20 Tahun berlaku sampai dengan tanggal 11 November 2034.

- 4) Yang dilakukan oleh Tergugat III dengan menerbitkan sertifikat tersebut diatas adalah sudah benar dan sah secara hukum maka tidak perlu dibatalkan lagi.
- c. Jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas disetujui kedua belah pihak dengan harga Rp. 620.000.000 (Enam ratus dua puluh juta rupiah). Perikatan jual beli tersebut diatas adalah dihadapan Notaris Kabupaten Sleman, Indra Zulfrizal S.H Dengan Akta No : 48 yang dilakukan pada tgl 26 juni 2013.
- d. Pada tanggal 26 Juni 2013 telah dibuat Surat Pernyataan Pengosongan Rumah antara penggugat dan tergugat I. Pada tanggal 26 Juni 2013 telah dibuat Kuasa Menjual dihadapan Notaris Kabupaten Sleman, Indra Zulfrizal S.H Dengan Akta No : 49 antara penggugat dan tergugat I.
- e. Kemudian juga telah dibuat surat pengosongan antara tergugat I dan penggugat yang mana dalam suarat tersebut penggugat bersedia melakukan pengosongan rumah dan bangunan pada 6 bulan setelah perjanjian jual beli tersebut.
- f. Karena telah terjadi jual beli tersebut dan telah ada kesepakatan yang lainnya yang mendukung kepemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan secara sah secara hukum. maka kemudian tergugat i mengurus balik nama tanah dan bangunan tersebut ke

Badan nasional pertanahan Kabupaten Sleman yang kemudian keluarlah /terbitlah sertifikat hak guna bangunan atas nama tergugat I dengan nomer HGB 2081.yang berlaku sampai dengan tahun 2034 pada tanggal 7/11/2014.

- g. Bahwa dengan demikian maka Tergugat I adalah pemilik yang sah terhadap tanah yang terletak di Minomartani HGB dahulu 1917 sekarang 2081 seluas 219m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Januari 1991 No.317.
- h. Bahwa dengan tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang telah menjadi milik Tergugat I maka Tergugat I merasa dirugikan dan harus dilindungi secara hukum dari penggugat yang memang tidak mau pergi atau meninggalkan bangunan yang telah dibeli oleh Tergugat I yang juga telah mengeluarkan uang yang tidak sedikit.

## 2. Tergugat II

Akta perjanjian jual beli No. 48 dan kuasa menjual No. 49 dimana kedua akta tersebut tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Tergugat II adalah akta otentik para pihak adapun keinginan atau membuat akta tersebut tidak akan pernah berasal dari Tergugat II, tapi sudah pasti berasal keinginan para pihak sendiri, dimana tergugat II bertanggung jawab terhadap awal dan akhir akta sedangkan isi akta adalah para pihak sendiri yang menentukan.

### 3. Tergugat III

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1917/Minomartani yang semula atas nama Drs. Haryanto sudah berakhir haknya sejak tanggal 20-02-2012, sehingga tanah tersebut telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten No. 170/HGB/BPN.34.04/2014 tanggal 07-11-2014 adalah mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Haji Sugeng Sanyoto, Sarjana Ekonomi atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yaitu Tanah Negara bekas HGB No. 1917/Minomartani.
- c. Dengan demikian, apabila Majelis Hakim memenuhi tuntutan Penggugat membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2081/Minomartani, atas nama Haji Sugeng Sanyoto, Sarjana Ekonomi, maka tanah terperkara statusnya kembali menjadi Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, bukan tanahnya Penggugat.

Selanjutnya setelah acara jawab-jawab maka Majelis Hakim melalui ketua Majelis mempersilahkan penggugat terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Dalam perkara ini yang harus memberi bukti ialah pihak yang wajib membenarkan apa yang dikemukakannya. Berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut, di mana untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7

dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi **AHMAD WIRASAKTI**, 2. Saksi **Drs. R. HENDRO SACIPTO** dan 3. Saksi **ANITA WIDYAWATI, SH**. Alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Bangunan dan penyerahan Penggunaan Tanah Diatas Kapling Tanah Matang No. 117, tanggal 24 Januari 1991, yang dibuat oleh Notaris R.M Soerjanto Partaningrat, SH yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat HGB No. 1971 Minomartani, atasnama Drs. Haryanto, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akte Perikatan Jual Beli No. 48 tanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indra Zulfrizal, SH yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian, yang ditandatangani oleh Tuan H. Sugeng Sanyoto, SE dan Tuan Haryanto, SE tertanggal 26 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Slip Pengiriman uang / Transfer Bank Bukopin, atasnama Pengirim Sugeng Sanyoto dan Penerima Haryanto, Jumlah pengiriman Rp. 400.000.000, tanggal 26 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 2 Januari 2015 atas nama Wajib Pajak Haryanto, SE letak Obyek Pajak Bandeng Raya I/12 Rt 006 RW 28 Minomartani

Ngaglik Sleman. NOP: 340412000300501430, jatuh tempo pembayaran 30 September 2015, yang selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-6.

7. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB pada Bank BPD DIY, No. obyek pajak: 340412000300501430, nama wajib pajak Haryanto, SE, yang selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-7.

Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah menerangkan dengan dibawah sumpah, yaitu:

1. Saksi **AHMAD WIRASAKTI, menerangkan, yaitu:**
  - a. Saksi saat ini tinggal di Jl Bandeng Raya K II Perumahan Minomartani Ngaglik Sleman, sejak tahun 1990;
  - b. Pada saat saksi membeli dan kemudian tinggal di Perumahan Minomartani pada tahun 1990, penghuni perumahan sudah cukup banyak karena saksi termasuk tahap terakhir pembangunan rumah di Perumahan Minomartani;
  - c. Penggugat (Bpk. Haryanto) adalah tetangga saksi, dan memang tinggal di Perumahan Mino martani. Rumah Penggugat berada di depan rumah saksi. Saksi mengetahui selama ini Penggugat memang tinggal di rumahnya sendiri di Perum Minomartani Jl Bandeng Raya No I/12 RT 028 RW 06 Minomartani, Ngaglik Sleman;
  - d. Saksi tidak pernah mengetahui bahwa Penggugat pernah menjual rumah yang Penggugat tempati saat ini. Saksi maupun masyarakat

- tidak pernah mendengar tentang Penggugat menjual tanah dan bangunan yang ditempati Pnggugat saat ini;
- e. Sampai saat ini Penggugat masih tinggal dirumahnya sendiri di Perum Minomartani Jl Bandeng Raya No I/12 RT 028 RW 06 Minomartani, Ngaglik Sleman;
  - f. Memang ada rumah di perumahan yang sudah dijual ke pembeli oleh pemiliknya, tetapi saksi tidak mengetahui secara pasti tentang hal tersebut;
  - g. Rumah saksi yang berhadapan dengan rumah Penggugat luasnya 138 M<sup>2</sup> yang saksi beli saat akad kredit tahun 1989 kemudian saksi tempati tahun 1990;
  - h. Jika saat ini akan saksi jual, saksi akan menjual dengan harga Rp. 750.000.000. Jika tahun 2013, harga yang saksi inginkan Rp. 600.000.000;
  - i. Batas batas rumahnya, yaitu sebelah selatan berbatasan dengan rumaah Bpk. Haryanto (penggugat), sebelah Utara berbatasan dengan rumah Pak Iwan, sebelah timur dengan rumah Bpk. Parlan dan sebelah barat berbatasan dengan gang Bandeng Raya;
  - j. Saksi tidak pernah mengetahui bahwa rumah Bpk. Haryanto (penggugat) telah dijual;
  - k. Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat (Bpk. Haryanto);



- l. Saksi mengetahui yang dipermasalahkan adalah rumah milik Penggugat yaitu Bapak Haryanto;
  - m. Saksi mengenal penggugat (Bpk. Haryanto) sejak tahun 1991 sejak Pengugat tinggal di Perumahan Minomartani sebagai tetangga saksi;
  - n. Saksi tidak pernah mengetahui ada pihak pihak lain misalnya Bank atau pihak mana yang datang ke rumah Penggugat (Bpk. Haryanto) dan membicarakan tentang permasalahan rumahnya;
  - o. Saksi tidak pernah mengenal Tergugat I (Sugeng Sanyoto), tetapi kayaknya pernah melihatnya. Kalau dengan Ibunya saksi mengetahuinya. Saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat I pernah membeli rumah milik Penggugat tersebut;
2. Saksi **Drs. R. HENDRO SACIPTO, menerangkan:**
    - a. Saksi mengenal Penggugat (Bpk. Haryanto) sejak 5 tahun yang lalu yaitu sejak sekitar tahun 2010. Saksi mengenal Penggugat (Bpk. Haryanto) karena Penggugat merupakan teman dalam bisnis, dan saksi sering berbagi cerita tentang masalah masalah yang dihadapi dalam berbisnis.
    - b. Penggugat pernah bercerita tentang permasalahan keuangan dan perkembangan bisnisnya. Pada tahun sekitar 2013, Penggugat bercerita bahwa ia punya hutang yang harus segera diselesaikan di BRI sebesar Rp. 400.000.000, sehingga penggugat butuh uang tunai sebesar itu. Dan saksi mengatakan bahwa teman saksi

kemungkinan bisa membantu memberikan pinjaman kepada Penggugat, namun teman saksi itu sedang berada di luar kota, jadi tidak bisa segera memberi pinjaman. Pada akhirnya Penggugat bercerita bahwa sudah ada seseorang yang penggugat kenal yang bersedia memberikan pinjaman Rp. 400.000.000 namun dengan jaminan sertifikat tanah. Dan jadilah Penggugat mendapatkan pinjaman uang tersebut. Namun akhirnya penggugat bercerita bahwa tiba-tiba sertifikat tanah yang menjadi tanggungan tersebut dibalik nama (dibeli) oleh yang memberikan pinjaman uang;

- c. Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberikan pinjaman, namun akhirnya sekarang saksi mengetahui bahwa Tergugat I adalah orang yang memberikan pinjaman uang kepada Penggugat.
- d. Bahwa saksi sebatas hanya diberitahu oleh Penggugat bahwa sertifikat tanahnya sudah dibalik nama;
- e. Bahwa saksi sebatas hanya mendengar dari cerita Penggugat (Pak Haryanto), tentang hal ini, tetapi tidak mengetahui kejadian yang sebenarnya;
- f. Bahwa saksi belum pernah melihat perjanjian hutang antara Penggugat (Bpk. Haryanto) dengan tergugat I (Sugeng Sanyoto);
- g. Bahwa saksi tidak mengetahui isi dari rembugan / kesepakatan antara Penggugat (Bpk. Haryanto) dengan Tergugat I (bpk. Sugeng Sanyoto).

- h. Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat pada waktu di notaris untuk melaksanakan akad jual/beli tanah tersebut.;
- i. Bahwa saksi mengetahui yang dipermasalahkan adalah tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu Bapak Haryanto;
- j. Bahwa tanah dan bangunan tersebut di tempati oleh penggugat (Bpk. Haryanto) sendiri;
- k. Bahwa yang saksi ketahui bahwa Penggugat pada tahun 2013 mempunyai hutang di BRI sebesar Rp. 400.000.000;
- l. Bahwa saksi tidak pernah diberitahu bahwa proses perjanjian pinjaman uang dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan itu dilakukan dihadapan notaris;
- m. Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Penggugat;
- n. Bahwa Penggugat adalah wiraswasta dalam bidang jual beli tanah, kemudian membangun perumahan diatas tanah yang dibeli dan kemudian rumah itu dijual kembali;
- o. Bahwa penggugat adalah seorang Sarjana Ekonomi yang mempunyai titel sarjana SE;
- p. Bahwa dalam kaitannya dengan pekerjaan / bisnisnya, Penggugat sudah terbiasa bekerjasama dengan notaris;
- q. Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita bahwa Penggugat juga ke notaris untuk urusan jual / beli ataupun proses diberikan pinjaman dari Tergugat I;

r. Bahwa saksi tidak mengetahui persisnya batas batas rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa perkara ini;

**3. Saksi ANITA WIDYAWATI, SH, menerangkan:**

a. Dalam perikatan jual beli lepas, bisa dicantumkan klausul ”bahwa pihak kesatu sewaktu-waktu bisa membeli kembali tanah dan bangunan” artinya tidak dijual lepas, biasanya apabila itu jual beli lepas, tidak perlu mencantumkan klausul tersebut.

b. Bahwa saksi tidak mengetahui terjadinya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan tergugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat. Saksi tidak mengetahui obyek sengketa dalam perkara ini dan saksi kenal dengan Penggugat, karena penggugat merupakan salah satu klien saksi pada saat penggugat melakukan jual beli tanah di wilayah Bantul dan saksi adalah notarisnya.

Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T1-1 sampai dengan T1-10 dan Saksi yaitu Saksi **AJIS BUSTOMI**. Alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I yaitu alat bukti, yaitu :

1. Fotokopi Sertifikat No. 2081 atas nama Drs. H. SUGENG SANYOTO, SE, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-1;
2. Ffotokopi Akta Perikatan Jual Beli No. 48 Tanggal 26 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-2;

3. Fotokopi Akta Surat Kuasa Menjual No. 49 tanggal 26 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah tanggal 26 Juni 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-4;
5. Fotokopi Foto, yang selanjutnya pada fotokopi foto tersebut diberi tanda T I-5;
6. Fotokopi Foto, yang selanjutnya pada fotokopi foto tersebut diberi tanda T I-6;
7. Fotokopi Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan / Rumah No. 227/Pdt.G/2015/PN.Smn, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-7;
8. Fotokopi Relas Panggilan Sidang Nomor: 227/Pdt.G/2015/PN.Slmm, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi No: STTLP/27/I/2015/SPKT, yang selanjutnya pada fotokopi foto tersebut diberi tanda T I-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan No.Pol:STP/10.a/VII/2015/Reskrim, yang selanjutnya pada fotokopi foto tersebut diberi tanda T I-10.

Tergugat I telah mengajukan saksi AJIS BUSTOMI yang telah menerangkan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

1. Saksi mengetahui tanah di Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT 028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman, karena saksi yang menjadi perantara terjadinya jual beli tanah tersebut oleh Penggugat dan Tergugat I;
2. Pada awalnya saksi mendapatkan informasi bahwa tanah di Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT 028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman akan di jual, kemudian saksi menemui Penggugat dan membicarakan rencana penjualan tanah dan bangunan tersebut. Pada waktu itu Penggugat menawarkan harga tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 750.000.000;
3. Saksi mencari calon pembeli tanah tersebut, dan bertemu dengan Tergugat I. Setelah itu Tergugat I mengadakan survey ke lokasi yaitu tanah dan bangunan milik Penggugat di Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT 028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman, sekaligus mengadakan tawar menawar harga dengan Penggugat;
4. Kira kira 1 sampai dengan 2 minggu akhirnya terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat untuk jual beli tanah dan bangunan di Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT 028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman;
5. Saksi melihat langsung bahwa Penggugat dan Tergugat I datang ke Notaris Indra Zulfrizal, SH (Tergugat II) untuk penandatanganan akta jual beli tanah di Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT 028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman, setahu saksi Notaris membacakan akta jual beli dan kuasa menjual atas tanah Jl. Bandeng Raya No 1/12 RT

028 RW 06 Minomartani Nganglik Sleman antara Pengugat dan Tergugat I;

6. Saksi ketahui harga yang disepakati atas tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 620.000.000. Pembayaran uang atas jual beli tanah tersebut dilakukan setelah dari Notaris, Penggugat dan Tergugat I pergi ke Bank Bukopin untuk melakukan transfer uang sebesar Rp. 400.000.000,-;
7. Saksi mengetahui bahwa sertifikat tersebut dijamin di BRI oleh Penggugat, dan setelah Tergugat I menstaransfer uang melalui Bank Bukopin, Penggugat dan Tergugat I pergi ke BRI untk mengambil sertifikat tanah tersebut di BRI. Sertifikat diserahkan BRI kepada Penggugat dan selanjutnya oleh Penggugat diserahkan kepada Tergugat I. Kekurangan pembayaran atas tanah tersebut di berikan setelah adanya transaksi tersebut;
8. Saksi ingat waktu itu adalah Notaris membacakan akta jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut;
9. Saksi kenal dengan Pak Eko, dan benar bahwa yang menelpon saksi untuk memberikan info bahwa ada tanah yang akan dijual adalah Pak Eko pada tahun 2013;
10. Saksi datang ke rumah Penggugat atas informasi dari Pak Eko bahwa tanah dan rumah milik Penggugat akan dijual. Dan hasil dari penjualan tanah dan bangunan tersebut akan digunakan Penggugat untuk menyelesaikan hutang Penggugat di Bank BRI;

11. Saksi memberikan informasi atas rencana penjualan tersebut kepada Tergugat I dan kemudian mengadakan janji-janji untuk saling ketemu antara Penggugat dengan Tergugat I;
12. Saksi hadir dan menyaksikan langsung penandatanganan akta jual beli tanah tersebut di notaris bahkan saksi duduk satu bangku dengan Penggugat;
13. Saksi mengetahui langsung pembayaran kekurangannya dengan uang tunai, namun jumlah uang tunai yang dibayarkan saksi tidak mengetahui secara pasti, jadi nominalnya saksi tidak tahu, dan juga saksi tidak mengetahui apakah pembayaran kekurangan itu disertai dengan kwitansi atau tidak. Pembayaran tersebut dilakukan di Bank BRI;
14. Pembayaran kekurangan pembayaran dilakukan di Bank BRI karena pelunasan dilakukan setelah sertifikat keluar dari Bank BRI. Pembayaran kekurangan pembayaran dilakukan tanpa hadirnya Notaris, karena urusan dengan notaris sudah selesai. Yang memilih Notaris Indra Zulfrisal, SH awalnya adalah Tergugat I namun keputusannya juga di bicarakan atau disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;
15. Saksi ketahui pada saat di Notaris, yang ditandatangani adalah Akta jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut. Harga yang ditawarkan Penggugat pada awalnya Rp. 750.000.000,- dan telah melalui proses negosiasi sehingga ada kesepakatan harga yaitu Rp. 620.000.000,-



Saksi sebagai salah satu pemain jual beli tanah menganggap harga tersebut sangat wajar;

16. Penggugat masih mempunyai ruko di tempat lain yang bisa digunakan sebagai tempat tinggal, dan yang saksi ketahui pekerjaan Penggugat adalah wiraswasta, yaitu jual beli tanah.

Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya mengajukan alat bukti surat TII-1 dan T II-2. Alat-alat bukti yang diajukan oleh Terugat II yaitu alat bukti:

1. Fotokopi Minuta akta Perikatan Jual Beli No 48, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi Minuta akta Kuasa Menjual No 49, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-2;

Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya mengajukan alat bukti surat TIII-1 sd T III-3. Alat-alat bukti yang diajukan oleh Terugat III yaitu alat bukti:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2081/Minomartani, Gambar Situasi No. 317, tanggal 19-01-1991, luas 219 M2, atas nama Haji Sugeng Sanyoto, Sarjana Ekonomi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T III-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman No. 170/HGB/BPN.34.04/2014 tanggal 07-11-2014 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Haji Sugeng Sanyoto Sarjana Ekonomi atas tanah yang terletak di Desa Minomartani

Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T III-2;

3. Fotokopi dari fotokopi Akta Pelepasan Hak Prioritas atas Hak atas Tanah No. 31 tanggal 15-02-2014 yang dibuat dihadapan Notaris Kabupaten Sleman, Indra Zulfrizal, SH, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T III-3;

Pasal 1866 K.U.H. Perdata, Pasal 164 HIR dan Pasal 284 RBg. menyebut beberapa macam alat bukti yang secara berturut-turut sebagai berikut: tulisan/surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti surat / tulisan tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu akta dan bukan akta, sedangkan akta sendiri dibedakan menjadi dua pula, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Kasus atau sengketa antara Haryanto dengan Sugeng Sanyoto yang pemeriksaannya dilakukan oleh Majelis hakim pengadilan Sleman, di mana salah satu materi pemeriksaan persidangan dalam perkara tersebut adalah mengenai pembatalan akta otentik yang dibuat oleh Haryanto dan Sugeng Sanyoto dihadapan Notaris Indra Zulfrizal, SH (Tergugat II).

Dalam tataran hukum (kenotariatan), jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Apabila para pihak tidak

sepakat untuk membatalkan akta bersangkutan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan berdasarkan bukti-bukti yang ada dapat membatalkan atau tetap mengikat para pihak. Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan oleh akta yang dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, harus membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris yang melanggar aspek formal dan aspek materil dari suatu akta Notaris.

Dalam pemeriksaan perkara ini, terkait dengan tuntutan dari penggugat agar akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris (Tergugat II) dibatalkan, Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam pertimbangan hukumnya yang mendasarkan pada bukti P-3 dan didukung oleh bukti P-4, berpendapat bahwa memang betul telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan di depan Notaris dan telah pula dibuat akta perikatan jual beli, yang mana akta tersebut termasuk dalam akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna.

Menimbang bahwa bukti P-3 adalah alat bukti surat yang dibuat di depan notaris sehingga diklasifikasikan sebagai akta otentik, yang mana nilai kekuatan pembuktiannya (*bewijskracht*) di atur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, Pasal 285 RBG, bahwa nilai kekuatan pembuktian yang melekat

padanya adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) berarti apabila alat bukti akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil dan bukti lawan yang dikemukakan Tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebutkan dalam akta, juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena P-3 adalah bukti otentik yang sama dengan bukti surat T1-2 maka bukti tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Menimbang bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah dari saksi-saksi yang diajukan Penggugat dapat membantah mengenai kesempurnaan bukti surat P-3 tersebut.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan tidak ada satupun saksi yang mengetahui tentang proses terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I. Yang mana saksi 1. **AHMAD WIRASAKTI** hanya mengetahui bahwa ia tinggal di dekat rumah tanah objek sengketa dan tidak mengetahui tentang jual beli rumah tersebut karena ia hanya mengetahui bahwa Penggugat yang selama ini tinggal di rumah

tersebut. Selanjutnya saksi 2. **Drs. R. HENDRO SACIPTO** menerangkan bahwa pada tahun sekitar 2013, Penggugat bercerita bahwa ia punya hutang yang harus segera diselesaikan di BRI sebesar Rp. 400.000.000, sehingga penggugat butuh uang tunai sebesar itu. Dan saksi mengatakan bahwa teman saksi kemungkinan bisa membantu memberikan pinjaman kepada Penggugat, namun teman saksi itu sedang berada di luar kota, jadi tidak bisa segera memberi pinjaman. Bahwa pada akhirnya Penggugat bercerita bahwa sudah ada seseorang yang penggugat kenal yang bersedia memberikan pinjaman Rp. 400.000.000 namun dengan jaminan sertifikat tanah. Dan jadilah Penggugat mendapatkan pinjaman uang tersebut. Namun akhirnya penggugat bercerita bahwa tiba-tiba sertifikat tanah yang menjadi tanggungan tersebut dibalik nama (dibeli) oleh yang memberikan pinjaman uang. Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberikan pinjaman. Bahwa saksi sebatas hanya diberitahu oleh Penggugat bahwa sertifikat tanahnya sudah dibalik nama. Bahwa saksi sebatas hanya mendengar dari cerita Penggugat (Pak Haryanto), tentang hal ini, tetapi tidak mengetahui kejadian yang sebenarnya dan saksi belum pernah melihat perjanjian hutang antara Penggugat (Bpk. Haryanto) dengan tergugat I (Sugeng Sanyoto). Dengan demikian saksi 2 Drs. R. HENDRO SACIPTO tidak pernah mengetahui secara langsung hubungan hukum yang sebenarnya antara Penggugat dan Tergugat I sehingga kesaksiannya yang hanya mendengar dari cerita Penggugat patut untuk dikesampingkan. Selanjutnya saksi 3 ANITA WIDYAWATI, SH adalah saksi yang berkerja sebagai notaris akan tetapi sama sekali tidak mengetahui tentang

proses hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat I. Sehingga dengan demikian keterangan saksi-saksi tersebut tidak dapat membantah kekuatan pembuktian sempurna dari bukti P-3 (T1-2).

Pasal 1870 KUH Perdata: "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya." Pasal 165 HIR Akta otentik, adalah suatu tulisan yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu dan juga yang ada di dalam akta itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu.

Dengan kesempurnaan akta otentik sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Namun jika ada salah satu pihak mengakuinya maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus

memenuhi rumusan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Bahwa surat tertulis itu yang berupa akta otentik, kalau diajukan di sidang pengadilan, maka akta itu sudah mencukupi, sudah sempurna sebagai alat bukti dan karena itu hakim tidak boleh minta alat bukti yang lain untuk melengkapinya. Jadi apabila dalam akta tersebut sudah tercantum semua fakta-fakta hukum, atas dasar mana diajukan tuntutan maka hakim harus meluluskan tuntutan itu.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti. Suatu akta dipersyaratkan bila tindakan hukum tersebut hendak diajukan sebagai dalil berhadapan dengan pihak ketiga, menciptakan titel eksekutorial atau menghilangkan keraguan suatu bukti.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>2</sup>

Akta otentik berdasarkan Pasal 165 HIR dan 265 RBG adalah :  
“Suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cetakan pertama, edisi ketujuh, 2006, hal. 149

warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, yang mengatur bahwa: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan pengertian, bahwa: "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Pasal 1867 BW sampai dengan pasal 1894 BW. Pasal 1867 BW menyebutkan, bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.”

Berbicara tentang kekuatan pembuktian akta notaris, akta otentik mengandung kekuatan pembuktian formil terhadap berlakunya azas *acta probant sese ipsa*, di mana tentang azas ini tidak disebut-sebut oleh pembentuk undang-undang. Meskipun demikian berdasarkan ilmu pengetahuan dan berdasarkan undang-undang sendiri atau berdasarkan hukum positif kita tidak ada yang ragu-ragu bahwa hukum positif kita menganut azas *acta probant sese ipsa*. Ini berarti bahwa apabila suatu akta dipertunjukkan kepada kita khususnya kepada hakim dan akta itu lahiriyah atau *uitwendig*



berupa akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan berdasarkan undang-undang yang berlaku, maka terhadap akta itu berlaku atau harus dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Ini berarti bahwa beban pembuktian terletak kepada siapa yang menganggap bahwa akta itu bukan akta otentik. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan-ketentuan khusus yang diatur dalam pasal 148 Rv (pasal 138 HIR-164 Brv). Jadi cara pembuktiannya berat. Baik berdasarkan ilmu pengetahuan maupun berdasarkan praktek hukum yang berlaku maka hakim dan siapapun harus menganggap bahwa akta itu adalah akta otentik.

Lembaga notariat merupakan lembaga pelengkap dari KUHPerdara (B.W.) dan akta notariil, kepada orang-orang tertentu, memberikan bukti yang sempurna serta yang diberikan dalam bentuk *grosse*, memberikan kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan.<sup>3</sup>

Akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya yang berarti mempunyai kekuatan bukti demikian rupa karena dianggap melekat pada akta itu sendiri, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim merupakan bukti wajib/keharusan (Belanda "*verplicht bewijs*"). Pada prinsipnya hakim harus menganggap bahwa akta otentik itu adalah merupakan bukti yang sempurna sampai dapat dibuktikan yang sebaliknya.

---

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya, Bandung, cetakan ke V, 2007, hal 262

Akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna, karena mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah, maupun formal dan material (*uitwendige, formele en materile bewijskracht*). Meskipun demikian, jika salah satu pihak merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh Notaris maka pihak tersebut dapat menggugat pembatalan akta otentik tersebut dan gugatan tuntutan ganti rugi kepada Notaris. Barangsiapa yang menyatakan bahwa suatu akta otentik palsu harus membuktikan tentang kepalsuan itu. Sebagaimana Pasal 1865 B.W. menentukan: “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”

Alat bukti surat mempunyai batas minimal yang berlainan.<sup>4</sup>Jika bukti surat yang diajukan berupa akta otentik, selama akta tersebut tidak dibantah dengan bukti lawan (*tengen bewijs*), pada diri akta otentik sudah tercapai batas minimal serta sekaligus mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*voiledig*) dan mengikat (*bindende*). Begitu pula dengan akta dibawah tangan. Jika isi dan tandatangan diakui oleh pihak lawan, sama kedudukannya dengan akta otentik. Tetapi kalau isi dan tandatangan diingkari oleh pihak lawan, alat bukti akta di bawah tangan jatuh nilainya menjadi alat bukti permulaan. Supaya ia mencapai batas minimal pembuktian, harus didukung sekurang-kurangnya satu alat bukti lain.

---

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedelapan 2008, hal 335

Pembuktian sebaliknya dari kebenaran yang nyata (*feitelijke waarheid*) pada prinsipnya diperkenankan dengan cara-cara yang diperkenankan oleh undang-undang. Hakim hendaknya memperhatikan persangkaan-persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri, diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan hakim, yang namun itu tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan lain selainnya yang penting, teliti dan tertentu, dan sesuai satu sama lain. Persangkaan-persangkaan yang sedemikian itu hanyalah boleh dianggap dalam hal-hal dimana undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula apabila diajukan suatu bantahan terhadap suatu perbuatan atau suatu akta, berdasarkan alasan adanya itikad buruk atau penipuan.

Pasal 1922 KUHPerdara, berbunyi:“Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan Hakim, yang dalam hal ini tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan yang lain. Persangkaan-persangkaan yang demikian hanya boleh diperhatikan, bila undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula bila terhadap suatu perbuatan atau suatu akta diajukan suatu bantahan dengan alasan-alasan adanya itikad buruk atau penipuan.”

Pengertian bukti menurut hukum adalah alat-alat bukti yang sudah ditentukan oleh undang-undang untuk dipergunakan membuktikan peristiwa yang dikemukakan di muka sidang. Alat bukti (*bewijsmiddle*) bermacam-macam bentuk dan jenis, yang mampu memberi keterangan dan penjelasan

tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Alat bukti mana diajukan para pihak untuk membenarkan dalil gugat atau dalil bantahan. Berdasarkan keterangan dan penjelasan yang diberikan alat bukti itulah hakim melakukan penilaian, pihak mana yang paling sempurna pembuktiannya. Jadi, para pihak yang berperkara hanya dapat membuktikan kebenaran dalil gugat dan dalil bantahan maupun fakta-fakta yang mereka kemukakan dengan jenis atau bentuk alat bukti tertentu. Pasal 1866 KUHPerdara menentukan alat pembuktian meliputi bukti tertulis (B.W. 1867 dst.), bukti saksi (B.W. 1895 dst.), persangkaan (B.W. 1915 dst.), pengakuan (B.W. 1923 dst.), sumpah (B.W.-1929 dst.). Dalam Pasal 164 Herziene Inlands Reglements (selanjutnya disebut HIR), maka yang disebut alat-alat bukti yaitu: a. Surat/Tulisan; b. Kesaksian; c. Persangkaan; d. Pengakuan; e. Sumpah.

Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu tandatangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris bentuknya sudah ditentukan dapat pasal 38 UUJN, yang terdiri dari:

1. Setiap akta notaris terdiri atas: (a) Awal akta atau kepala akta; (b) Badan akta; dan (c) Akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat: (a) Judul akta; (b) Nomor akta; (c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan (d) Nama lengkap dan kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat: (a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; (b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap; (c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pada para pihak yang berkepentingan; dan (d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat: (a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7); (b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada; (c) Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal tiap-tiap saksi akta; dan (d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian

tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

## **I. Hukum Yang Diterapkan Hakim Pemeriksa Perkara Dalam Pertimbangan Hukumnya**

Putusan hakim yang ideal ialah apabila mengandung unsur-unsur *Gerechtigkeit* (keadilan), *Zweckmassigkeit* (kemanfaatan), dan *Rechtssicherheit* (kepastian hukum) secara proporsional. Suatu putusan hakim harus adil, tetapi harus pula bermanfaat bagi yang bersangkutan maupun bagi masyarakat, dan terjamin kepastian hukumnya. Pada praktiknya, dapat dikatakan tidak mungkin untuk menghadirkan ketiga unsur *Idee des Recht* itu secara proporsional dalam suatu putusan. Sering terjadi konflik antara ketiga unsur itu. Bagaimana cara seorang hakim dapat mengatasi konflik atau tarik menarik antara keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam mengadili sebuah perkara merupakan sebuah seni. Bagaimana menjatuhkan putusan yang adil, tetapi tidak menyimpang dari peraturan hukum atau bagaimana menjatuhkan putusan dengan mentaati peraturan hukum, tetapi tidak mengorbankan keadilan? Hakim harus mengusahakan terciptanya keseimbangan antara ketiga unsur *Idee des Recht* tersebut. Untuk mengusahakan keseimbangan antara tiga unsur *Idee des Recht* secara proporsional dalam suatu putusan tidaklah mudah. Hal tersebut merupakan seni atau kiat sendiri. Kalau keadilannya lebih dipentingkan, kepastian hukumnya dikorbankan. Kalau kepastian hukumnya didahulukan, keadilannya dikorbankan.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hal 23

Dalam hal terjadi konflik antara keadilan dan kepastian hukum, maka hakim berdasarkan *Freies Ermessennya* (kebebasannya) dapat memilih keadilan dengan mengabaikan kepastian hukum sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum atau negara. Di sini hakim harus lebih mengutamakan kepentingan pihak yang bersangkutan daripada kepastian hukum, tetapi tidak bertentangan dengan kesusilaan, kepentingan umum atau negara. Pemikiran ini dikenal sebagai *problem oriented thinking*. Di sini hakim lebih memperhatikan kepentingan atau masalah yang dihadapi pihak yang bersangkutan daripada hukumnya.<sup>6</sup>

Penyelesaian sengketa oleh para pihak yang dilakukan di Pengadilan Negeri Sleman, di mana Majelis Hakim memeriksa perkara dalam memutus perkara tersebut, memberikan pertimbangan dari berbagai aspek hukum. Adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatalan Perikatan Jual Beli No. 48 Tanggal 26 Juni 2013, Kuasa Menjual No. 49 Tanggal 26 Juni 2013, Surat Perjanjian tanggal 26 Juni 2013, Surat Pernyataan Pengosongan tanggal 26 Juni 2013, serta Pembatalan Sertifikat HGB No. 2081 atas nama H. Sugeng Sanyoto.

Majelis Hakim memeriksa perkara, setelah mencermati gugatan Penggugat, jawab menjawab, serta replik duplik oleh karena terdapat hal-hal yang diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal mengenai obyek sengketa yaitu: Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan sertifikat HGB NO 1917/Minomartani Luas 219 m2

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal 24.

tanah dan bangunan yang letaknya di Jalan Bandeng Raya No.1/12 RT/RW 028 /06 Minomartani.

Terkait dengan perkara yang diperiksa, Majelis Hakim berupaya untuk melakukan pembuktian secara luas dalam arti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. Selain itu, dalam melakukan pemeriksaan dan penilaian perkara Majelis Hakim berupaya melakukan pembuktian terbatas, terhadap apa yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat. Apa yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan. Menurut sistem dari HIR hakim hanya dapat mendasarkan putusannya atas alat-alat bukti yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang. Pasal 164 HIR alat-alat bukti terdiri dari: 1) Bukti tulisan; 2) Bukti dengan saksi; 3) Persangkaan; 4) Pengakuan; 5) Sumpah.

Dalam hukum pembuktian terdapat ketentuan tentang beban pembuktian, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1865 K.U.H. Perdata maupun Pasal 163 H.I.R. /Pasal 283 R.Bg, yang pada pokoknya berisi: "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau menunjuk suatu peristiwa guna meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.*"

Para pihak yang berperkara yang memikul beban pembuktian (*burden of proof*) untuk diajukan di depan persidangan mengenai kebenaran yang seutuhnya. Akan tetapi, setelah hakim dalam persidangan menampung dan menerima segala sesuatu kebenaran tersebut, dia harus menetapkan kebenaran itu. Sejauh mana dan dalam bentuk serta wujud kebenaran yang bagaimana yang harus ditemukan dan ditegakkan, para ahli hukum dan praktik peradilan



berpendapat cukup dalam bentuk kebenaran formil (*formiele waarheid*), yaitu cukup sebatas kebenaran yang sesuai dengan formalitas yang diatur oleh hukum. Hakim tidak dituntut mencari dan menemukan kebenaran materiil (*materiele waarheid*) atau kebenaran hakiki (*ultimate truth*) berlandaskan keyakinan hati nurani.

Akan tetapi, pengertian kebenaran formil itu jangan ditafsirkan dan dimanipulasi sebagai bentuk kebenaran yang setengah-setengah atau kebenaran yang diputar balik. Namun, harus merupakan kebenaran yang diperoleh sebagai hasil penjabaran semua fakta dan peristiwa yang terjadi dan diperoleh selama proses persidangan berlangsung. Memang tidak diwajibkan mencari dan menyelidiki kebenaran dalam proses persidangan secara kualitatif, karena hakim membatasi kewajiban itu hanya sampai pada pencarian kebenaran kuantitatif. Oleh karena itu, kebenaran yang dicari cukup bersifat relatif, akan tetapi harus kebenaran yang utuh atau bulat yang saling berkaitan dengan kasus yang terjadi di antara pihak yang berperkara. Meskipun demikian, tidak ada larangan bagi pengadilan atau hakim perdata untuk mencari dan menemukan kebenaran hakiki (kebenaran sejati). Namun apabila kebenaran hakiki (materiil) tidak ditemukan dalam proses persidangan, hukum membenarkan cukup menemukan dan mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.

Alat bukti (*bewijsmiddel*) bermacam-macam bentuk dan jenis, yang mampu memberi keterangan dan penjelasan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Alat bukti mana diajukan para pihak untuk membenarkan dalil gugat atau dalil bantahan. Berdasarkan keterangan dan penjelasan yang diberikan alat

bukti itulah hakim melakukan penilaian, pihak mana yang paling sempurna pembuktiannya. Jadi, para pihak yang berperkara hanya dapat membuktikan kebenaran dalil gugat dan dalil bantahan maupun fakta-fakta yang mereka kemukakan dengan jenis atau bentuk alat bukti tertentu. Hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia sampai saat ini masih berpegang pada jenis alat bukti tertentu saja. Di luar itu tidak dibenarkan diajukan alat bukti lain. Alat bukti yang diajukan di luar yang ditentukan undang-undang tidak sah sebagai alat bukti, oleh karena itu, tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk menguatkan kebenaran dalil atau bantahan yang dikemukakan.

Persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I. Majelis Hakim Pemeriksa berupaya untuk membuktikan apakah hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat ataukah perjanjian jual beli. Sehingga permintaan Penggugat untuk pembatalan Perikatan Jual Beli No. 48 Tanggal 26 Juni 2013, Kuasa Menjual No. 49 Tanggal 26 Juni 2013, Surat Perjanjian tanggal 26 Juni 2013, Surat Pernyataan Pengosongan tanggal 26 Juni 2013, serta Pembatalan Sertifikat HGB No. 2081 atas nama H. Sugeng Sanyoto dapat dikabulkan.

Majelis hakim pemeriksa perkara menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I berupa hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat seperti yang didalilkan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya harus didasarkan pada pembuktian formil yang kuat bahwa memang telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dan bukanlah perjanjian jual beli. Sehingga permintaan Penggugat untuk pembatalan Perikatan Jual Beli No. 48 Tanggal 26 Juni 2013, Kuasa Menjual No. 49 Tanggal 26 Juni 2013, Surat Perjanjian tanggal 26 Juni 2013, Surat Pernyataan Pengosongan tanggal 26 Juni 2013, serta Pembatalan Sertifikat HGB No. 2081 atas nama H. Sugeng Sanyoto dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Pembuktian telah dilakukan oleh Penggugat adalah bukti P-1 sampai P-7 yang diajukan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-6 serta P-7 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Bangunan dan penyerahan Penggunaan Tanah diatas Kapling Tanah Matang No. 117, tanggal 24 Januari 1991, yang dibuat oleh Notaris R.M Soerjanto Partaningrat,SH (P-1), fotokopi Sertifikat HGB No. 1971 Minomartani, atas nama Drs. Haryanto (P-2), Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 2 Januari 2015 atas nama Wajib Pajak Haryanto,SE letak Obyek Pajak Bandeng Raya I/12 Rt 006 RW 28 Minomartani Ngaglik Sleman. NOP: 340412000300501430, jatuh tempo pembayaran 30 September 2015, (P-6). Serta Fotokopi Bukti Pembayaran

PBB pada Bank BPD DIY, No. obyek pajak: 340412000300501430, nama wajib pajak Haryanto, SE (P-7). Yang mana kesemua bukti tersebut menunjukkan bahwa pemilik objek sengketa sebelumnya adalah Penggugat selanjutnya selama ini yang membayar pajak bumi dan bangunan juga adalah Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda P-3 yang sama dengan bukti surat T1-2 yang diajukan Tergugat yaitu fotokopi Akte Perikatan Jual Beli No. 48 tanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indra Zulfrizal, SH (P-3) diketahui bahwa berdasarkan Pasal 1 menyebutkan bahwa harga jual beli tanah hak tersebut kesemuanya sebesar Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah) dan akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak kesatu pada saat penandatanganan akta ini dan pihak kesatu sewaktu waktu bisa membeli kembali tanah dan bangunan;

Menimbang bahwa dengan menunjuk pada pasal 1 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa memang telah terjadi perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I di depan notaris yaitu Tergugat II dengan menggantungkan pada suatu syarat.

Menimbang bahwa untuk membuktikan bahwa tidak terjadinya jual beli melainkan hutang piutang maka Majelis hakim akan memeriksa lebih lanjut bukti yang diajukan Penggugat berikutnya yaitu bukti P-4;

Menimbang bahwa dikaitkan dengan bukti P-4 diketahui bahwa telah di buat perjanjian selanjutnya mengenai syarat yang digantungkan tersebut, yang mana dalam bukti Fotokopi Surat Perjanjian, yang ditandatangani oleh Tuan H. Sugeng Sanyoto, SE dan Tuan Haryanto, SE tertanggal 26 Juni 2013, (P-4)

menyebutkan bahwa Penggugat diberikan kesempatan jika ingin membeli objek tanah sengketa tersebut kembali dalam jangka waktu 6 bulan. Akan tetapi apabila lewat dari jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut Penggugat tidak juga membeli tanah objek sengketa tersebut maka Tergugat I berhak untuk memproses balik nama ke atas nama Tergugat I berdasarkan surat kuasa menjual Nomor 49 tertanggal 26 Juni 2013;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bukti P-4 merupakan surat perjanjian tertanggal 26 Juni 2013 yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I dengan kesadarannya sendiri, untuk membeli kembali tanah objek sengketa oleh Penggugat dengan digantungkannya pada suatu waktu, akan tetapi waktu yang disepakati telah terlampaui lebih dari 6 (bulan). Maka surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diakui dan tidak dibantah oleh pihak lain maka berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Sehingga dengan lewatnya waktu yang di perjanjikan untuk membeli kembali tanah objek sengketa tersebut menyebabkan Tergugat I berhak untuk memproses balik nama ke atas nama Tergugat I berdasarkan surat kuasa menjual Nomor 49 tertanggal 26 Juni 2013 sesuai isi perjanjian yang disepakati tersebut;

Menimbang bahwa mengingat kekuatan pembuktian akta otentik yaitu P-3 yang mana bukti tersebut sama dengan bukti T 1-2 mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak ada bantahan. Sehingga dengan demikian pembuktian mengenai bukti P-3 adalah kuat, sehingga menyakinkan majelis hakim bahwa sesuai dengan perjanjian tersebut maka hubungan hukum antara

Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli tanah objek sengketa sebesar Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai bukti surat P-5 yang berupa fotokopi Slip Pengiriman uang / Transfer Bank Bukopin, atas nama Pengirim Sugeng Sanyoto dan Penerima Haryanto, Jumlah pengiriman Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tanggal 26 Juni 2013, menunjukkan bahwa telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat I sebesar Rp 400.000.000, (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap selisih pembayaran berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat I dimana diperjanjikan Rp.620.000.000,- akan tetapi bukti pembayaran yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- maka terdapat selisih Rp. 220.000.000,- sehingga dapat diperhitungkan sebagai kekurangan pembayaran kecuali Tergugat I dapat membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan penjabaran atas pertimbangan hakim sebagaimana disampaikan di atas, apabila dikaitkan dengan prinsip unsur esensial yaitu konsensual perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok ("essentialia") perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjwai hukum perjanjian B.W., perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah

mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".<sup>7</sup>

Dengan demikian dalam menerima, memeriksa dan memutus Perkara Pengadilan No. 158/Pdt. G/2015/Pn. Smn, para pihak telah mengajukan pembuktian dalam arti yuridis berdasarkan gugatan dan jawaban/bantahan terhadap gugatan, sehingga memberikan kepastian kepada hakim tentang penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan para pihak yang bersengketa terhadap kebenaran peristiwa hukum yang dimaksud oleh para pihak tersebut, dimana majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya diatas menggunakan teori pembuktian positif yang mana menurut teori ini pembuktian didasarkan hanya pada alat-alat bukti yang disebut undang-undang, sehingga tidak diperlukanya alat-alat bukti lain dalam hal perkara ini seperti adanya keyakinan hakim.

---

<sup>7</sup> R. Subekti, Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 2

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Aspek Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dihadapan Pengadilan terkait gugatan penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa peristiwa hukum antara penggugat dengan tergugat I adalah hutang piutang bukanlah jual beli antara para pihak yang diwujudkan melalui kesepakatan dengan pembuatan akta perikatan jual beli dihadapan tergugat II (notaris) dan para pihak membuktikan peristiwa hukum tersebut dengan akta otentik yang tidak dapat dibantah/dilawan dengan bukti –bukti penggugat sehingga majelis hakim terikat terhadap kekuatan pembuktian akta otentik secara lahiriah, formil dan materil dimana hakim perdata menganut pembuktian formil sehingga hubungan hukum para pihak dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan *asas pacta sun servanda*.
  
2. Hukum Yang Diterapkan Hakim Pemeriksa Perkara Dalam Pertimbangan Hukumnya adalah teori hukum acara dimana para pihak memiliki kedudukan yang sama dalam beban pembuktian dipersidangan sehingga kemungkinan menang antara pihak adalah sama, adapun para pihak membuktikan hal yang sama yaitu akta otentik perikatan jual beli sehingga memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim tentang kepastian dan kebenaran peristiwa perjanjian antara para pihak dan pembuktian tersebut



terikat hukum positif dengan pertimbangan hukum hakim telah sesuai sebagaimana yang disyaratkan oleh undang-undang tentang penilaian alat pembuktian yaitu bukti surat.

## **B. Saran**

1. Perlunya pemahaman dari masyarakat, terkait dengan pentingnya kedudukan dari akta otentik sebagai suatu kekuatan pembuktian dalam melaksanakan hubungan hukum di berbagai bidang kehidupan.
2. Perlunya peran notaris yang lebih aktif dalam memberikan penjelasan kepada para pihak yang membuat suatu akta dihadapannya, terkait dengan konsekuensi hukum dari dibuatnya suatu akta otentik terkait dengan hubungan-hubungan hukum yang diselenggarakan oleh para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Abdul Kadir Muhammad. hukum perikatan.: Alumni. Bandung 1982
- Agus Suharnoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Dalam Kontrak Komersial, Teori dan Analisis Kasus, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2011.
- Ahmad Ichsan. Hukum perdata AB. Alumni. Bandung1982.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, pokok-pokok Huum Perjanjian Beserta Perkembanganya, Cetakan. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta,Pustaka Yustisia,Yogyakarta, 2012.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- , *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung 2013.
- Herlien Boedino, *Notaris dan Kode etiknya, Upgrading & Refresing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia*, Medan, 30 Maret 2007.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya, Bandung, cetakan ke V, 2007.
- J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, cetakan pertama, 2003.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan keempat, PT. Raja Gafindo, Jakarta, 2008.
- Lexi Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni. 1994.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, catakkan kedelapan 2008.

- Muhammad Adam, Ilmu Pengetahuan Notariat, Sinar Baru, Bandung, 1985.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, cetakan keenam, 1999.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: teori & teknik penyusunan kontrak.: sinar grafika*. Bandung 2006.
- Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta. 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, cetakan pertama, 2003.
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cetakan pertama, edisi ketujuh, 2006.
- , *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi praktek notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, cet. ke-2, 2000.
- Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, cetakan ke 2, 2004.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.
- Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993.

## **B. UNDANG-UNDANG**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris

## **C. BAHAN LAINYA**

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 158/PDT.G/2015/PN.Smn.

Ditjen AHU, Pendaftaran Notaris