

## KEDUDUKAN AKTA DI BAWAH TANGAN YANG MEMBATALKAN AKTA NOTARIAL

Sharon Eunice  
Universitas Surabaya

### ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan akta di bawah tangan dan akta notariil. Dalam kasus ini Putusan Nomor 738/Pdt.6/2016/PN.Sby menyatakan batal akta jual beli antara Nyonya Hierawati dan Nyonya Maria Magda. Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 83/PDT/2018/PT.SBY. Akta jual beli yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (Pasal 1867 KUH Perdata), sedangkan Surat pernyataan yang merupakan akta di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya hilang apabila disangkal dan dalam putusan ini pihak tergugat tidak membenarkan isi dari surat pernyataan tersebut. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi MA RI Nomor 167 K/SIP/1959 menyatakan bahwa jika tanda tangan surat yang merupakan akta di bawah tangan diakui namun isi dari akta di bawah tangan itu disangkal maka nilai kekuatan formil dan pembuktian surat tersebut runtuh dan anjlok. Sehingga akta jual beli tidak dapat dibatalkan oleh surat pernyataan yang merupakan akta di bawah tangan.

**Kata Kunci:** akta notarial, akta di bawah tangan, akta jual beli, surat pernyataan

### ABSTRACT

*This article aims to determine the position of the privately made deed and notarial deed. In this case, the District Court Decision Number 738 / Pdt.6 / 2016 / PN.Sby stated that the deed of sale and purchase was canceled between Mrs. Hierawati and Mrs. Maria Magda. The District Court's decision is corroborated by the Decision of the High Court Number 83 / PDT / 2018 / PT. SBY. A sale and purchase deed from a notary is an authentic deed that has perfect and binding proof power (Article 1867 KUHPer), while the evidentiary power of a privately made deed is lost if denied by the party. In this case, the defendant does not acknowledge the contents of the statement. In accordance with the jurisprudence from the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 167 K / SIP / 1959, it is stated that a privately made deed is a binding proof is its content is acknowledged by the party. However, if a privately made deed is denied by one of the parties, it lost its evidentiary power. A sale and purchase deed from a notary cannot be canceled by a statement which is a privately made deed.*

**Keywords:** notarial deed, privately made deed, sale and purchase deed, statement letter

## A. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum (*rechtstaat*), bukan berdasar atas kekuasaan belaka (*machstaat*), dan merupakan pemerintahan yang berdasarkan sistem konstitusi dan bukan absolutism, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum.<sup>1</sup>

Permasalahan di bidang hukum seolah menjadi salah satu persoalan yang tidak pernah surut dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Seiring meningkatnya permasalahan di bidang hukum maka meningkat pula kajian yuridis yang bertujuan menggali informasi terkait berbagai masalah dari perspektif hukum dan perundang-undangan yang ada.<sup>2</sup>

Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang perorangan di dalam masyarakat. Pengertian hukum perdata adalah mengatur hubungan antara subyek hukum dalam masyarakat dan yang berkaitan dengan hukum privat. Hukum privat adalah hukum yang mengatur kepentingan perseorangan dalam masyarakat.

Hukum perdata dapat dibagi menjadi hukum perdata materiil dan hukum perdata formil. Hukum perdata materiil berkaitan dengan muatan atau materi yang diatur dalam hukum perdata itu sendiri, sedangkan hukum perdata formil adalah hukum yang berkaitan dengan proses perdata atau segala ketentuan yang mengatur mengenai bagaimana pelaksanaan penegakan hukum perdata itu sendiri, seperti melakukan gugatan di pengadilan. Hukum perdata formil juga dikenal dengan sebutan hukum acara perdata.

Ruang lingkup hukum perdata meliputi, hukum perdata dalam arti luas dan hukum perdata dalam arti sempit. Hukum Perdata juga meliputi Hukum Acara Perdata, yaitu ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang cara seseorang mendapatkan keadilan di muka hakim berdasarkan hukum perdata, mengatur

---

<sup>1</sup> Alfitra, *Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

<sup>2</sup> Syaiful Bakhri, *Hukum Pembuktian dalam Praktik Peradilan Pidana*, Jakarta: Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ilmu Hukum (P3IH), 2009.

mengenai bagaimana aturan menjalankan gugatan terhadap seseorang, kekuasaan pengadilan mana yang berwenang untuk menjalankan gugatan dan lain sebagainya.

Hukum perdata materiil adalah segala ketentuan hukum yang mengatur hak dan kewajiban seseorang dalam hubungannya terhadap orang lain dalam masyarakat. Hukum Perdata materiil ialah aturan-aturan yang mengatur hak dan kewajiban perdata seseorang. Dengan kata lain bahwa hukum perdata materiil mengatur kepentingan-kepentingan perdata setiap subyek hukum.

Hukum perdata formil adalah segala ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang cara seseorang mendapatkan hak/keadilan berdasarkan hukum perdata materiil. Cara untuk mendapatkan keadilan di muka hakim lazim disebut hukum acara perdata. Hukum perdata formil merupakan ketentuan yang mengatur bagaimana tatacara seseorang menuntut haknya apabila dirugikan oleh orang lain, mengatur menurut cara mana pemenuhan hak materiil dapat dijamin. Hukum perdata formil bermaksud mempertahankan hukum perdata materiil, karena hukum perdata formil berfungsi menerapkan hukum perdata materiil.

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya akan disebut sebagai KUH Perdata), Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang yang dijanjikan.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, salah satunya Akta Jual Beli.

Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat umum merupakan akta otentik. Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Akta Otentik adalah suatu akta yang (dibuat) di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu, di

tempat di mana akta dibuatnya.” Surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sehingga surat yang tidak ditandatangani dapat dikategorikan sebagai surat bukan akta (*vide* Pasal 1869 KUH Perdata). Contoh surat bukan akta adalah tiket, karcis, dan lain sebagainya.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat (*vide* Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen* (HIR), dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg)). Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (*vide* Pasal 1874 KUH Perdata dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah perbuatan hukum disebutkan dalam Pasal 1767 KUH Perdata mengenai perjanjian hutang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUH Perdata, disyaratkan adanya akta bawah tangan. Fungsi akta lainnya yang juga merupakan fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (*vide* Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUH Perdata). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Akta di bawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 KUH Perdata, yang dapat dikategorikan sebagai akta dibawah tangan adalah:

1. Tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan,
2. Tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak,
3. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, antara lain surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.
4. Secara khusus ada akta dibawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai (*vide* Pasal 1857 KUH Perdata).

Pejabat umum yang dimaksud dalam pasal ini ada beberapa tergantung kewenangan apa yang dimiliki. Pejabat umum yang ditunjuk oleh hukum di bidang hukum perdata untuk membuat Akta Otentik adalah Notaris. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris (dalam bentuk Akta Notaris) berlaku sebagai Akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kewenangan notaris menurut Undang-undang Jabatan Notaris ( yang selanjutnya akan disebut UUJN ) No 30 Tahun 2004 jo No 2 Tahun 2014 pasal 15 menentukan bahwa :

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).

Artikel ini akan menganalisis kasus yang terkait dengan Nyonya Janda Hierawati yang membeli sebidang tanah hak guna bangunan no. 536/Kel. Dr. Sutomo, Surat ukur tanggal 14 Maret 1990, atas nama Hierawati no. 432/S/1990 dengan luas 879 m<sup>2</sup>. Pada tanggal 10 September 1990 Nyonya Hierawati melakukan jual beli dengan Maria Mada yang dilakukan melalui Akta Jual Beli no. 398/IX/1990 di hadapan notaris di Surabaya yang bernama Abdurrazaq Ashible, S.H. namun sudah pensiun dan digantikan oleh Miftachul Machsun, S.H. Akta Jual Beli tersebut juga dijadikan sebagai bukti pembayaran/ atau kwitansi yang mana telah dibayar lunas oleh Nyonya Maria Mada dihadapan notaris tersebut. Setelah pulang dari notaris Abdurrazaq, Nyonya Hierawati merasa telah dibohongi oleh Maria Mada dan kemudian pada tanggal 13 september 1990, Nyonya Hierawati menyampaikan surat yang ditulis tangan olehnya kepada notaris untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut.

Dalam pertimbangan hakim, surat pernyataan yang dibuat oleh Nyonya Hierawati dijadikan sebuah pertimbangan dan membatalkan Akta Jual Beli tersebut. Diktum nomor 5 (lima) pada Putusan Nomor 738/Pdt.6/2016/PN.Sby menyatakan batal akta jual beli antara Nyonya Hierawati dan Nyonya Maria

Magda. Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi No: 83/PDT/2018/PT.SBY.

Analisis dalam artikel ini menggunakan metode penelitian hukum secara yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan terhadap bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan atau literatur-literatur lainnya, serta penelitian terhadap asas-asas hukum dan terhadap sistematika hukum yang berkaitan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

## B. PEMBAHASAN

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 public.<sup>3</sup> Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau *akta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acte* berarti *geschrift* atau surat.<sup>4</sup>

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin *acta* yang berarti *geschrift* atau surat.<sup>5</sup> Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, kata-kata berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata “actum”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>6</sup> Menurut A. Pitlo, akta adalah surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan

---

<sup>3</sup> Adam, Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung: Sinar Baru, 1985, hlm. 252.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia, 2016, hlm. 126.

<sup>5</sup> Suharjono, “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum”, *Varia Peradilan* Tahun XI Nomor 123, 1995, hlm. 128.

<sup>6</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980, hlm. 9.

pembuktian.<sup>7</sup> Pengertian akta menurut Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 adalah “surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu”

Definisi lain tentang akta disebutkan dalam Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, yaitu di antara alat-alat bukti tersebut adalah surat bukti. Surat bukti yang dimaksud ialah surat akta yang biasa disebut dengan akta saja. Pada umumnya akta itu adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akta itu adalah tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.<sup>8</sup> Jadi, akta diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat untuk dipakai sebagai suatu perbuatan hukum. Tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu.<sup>9</sup>

Subekti mengemukakan pengertian akta adalah suatu tulisan tangan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>10</sup> Akta sebagai alat bukti yang sengaja dibuat yang nantinya apabila diperlukan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan masyarakat yang modern, oleh karena akta sebagai dokumen tertulis dapat memberikan bukti akan adanya suatu peristiwa hukum yang di dalamnya mengatur suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan. Pembuktian itu sendiri diperlukan apabila timbul suatu perselisihan. Pasal 1866 KUH Perdata menentukan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari:

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan

---

<sup>7</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012, hlm. 1.

<sup>8</sup> Mr. R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996, hlm. 142.

<sup>9</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hlm. 52.

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian, Cet 17*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm. 27.

## 5. Sumpah

Alat bukti tulisan merupakan salah satu dari alat pembuktian dan pembuktian ini dapat dilakukan dengan pembuktian dengan tulisan-tulisan otentik atau tulisan-tulisan di bawah tangan. Dalam hal ini tulisan yang dimaksud adalah akta. Kewenangan utama seorang notaris maupun PPAT selaku pejabat umum adalah membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris dan PPAT sebagai alat bukti mengakibatkan akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Berdasarkan bentuknya akta dibagi menjadi akta otentik (*authentieke acte*) dan akta di bawah tangan (*onderhand acte*). tangan yang menjadi dasar hukumnya adalah Pasal 1867 KUH Perdata, menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.<sup>11</sup>

Pasal 165 HIR menentukan bahwa yang dimaksud dengan akta otentik adalah<sup>12</sup> : “suatu yang diperbuat secara demikian itu oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuatnya, menjadikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya yaitu tentang segala hal yang tersebut didalam surat itu dan juga tentang segala hal yang tersebut didalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut demikian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.”

---

<sup>11</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011, hlm. 11.

<sup>12</sup> Ali Budiarto, *Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2004, hlm. 19.

Menurut Pasal 1870 KUHPerdara, suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Subekti mengatakan akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>13</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Suatu akta resmi ialah suatu akta suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut. Pejabat umum yang dimaksud disini adalah notaris, hakim, jurusita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil dan sebagainya.<sup>14</sup> Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan kuat sehingga siapa pun yang menyatakan akta tersebut salah atau tidak benar, maka yang menyatakan tersebut wajib membuktikannya melalui sidang pengadilan negeri. Hal ini perlu dilakukan sebagaimana makna otensitas akta notaris.<sup>15</sup>

Selain akta otentik dikenal juga 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 di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat

---

<sup>13</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003, hlm. 148.

<sup>14</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001, hlm. 178.

<sup>15</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2011, hlm. 197.

untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>16</sup>

Ketentuan mengenai akta di bawah tangan dapat ditemukan dalam pasal 1874 KUH Perdata yang dalam ayat (1) menyatakan: “Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.” Surat pernyataan yang dijadikan pertimbangan hakim merupakan akta di bawah tangan, akta di bawah tangan berarti setiap ada tulisan yang ditandatangani seseorang yang berisi perbuatan hukum, secara formil identitas orang yang bertandatangan dan yang membuat keterangan, sama identitasnya.<sup>17</sup> Sedangkan akta jual beli yang dibatalkan merupakan akta otentik. Parameter yang menentukan suatu akta dikatakan sebagai akta otentik adalah tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna.

Akta di bawah tangan daya pembuktiannya tidak seluas dan setinggi akta otentik. Pada dirinya tidak melekat daya kekuatan pembuktian luar, tetapi hanya terbatas pada pembuktian formil dan materiil, dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan akta otentik. Daya pembuktian formilnya tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Akta dibawah tangan dianggap benar sepanjang isinya dibenarkan oleh para pihak, apabila disangkal maka nilai kekuatan pembuktiannya menjadi runtuh dan anjlok.<sup>18</sup>

Hakim dalam memutuskan batalnya akta jual beli, menjadikan surat pernyataan salah satu pihak menjadi dasar pertimbangan. Surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya hilang apabila disangkal dan dalam putusan ini pihak tergugat tidak membenarkan isi dari surat

---

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998, hlm. 125.

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 667.

<sup>18</sup> *Ibid.*

pernyataan tersebut. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi MA RI Nomor 167 K/SIP/1959 menyatakan bahwa jika tanda tangan surat yang merupakan akta dibawah tangan diakui namun isi dari akta dibawah tangan itu disangkal maka nilai kekuatan formil dan pembuktian surat tersebut runtuh dan anjlok.

Inti dari isi surat pernyataan tersebut adalah pihak penggugat ingin membatalkan jual beli karena merasa belum menerima pembayaran, sedangkan dalam akta jual beli tersebut telah disebutkan bahwa pihak pertama (penggugat) telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut dari pihak kedua (tergugat) dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Sehingga akta jual beli tidak dapat dibatalkan oleh surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan, karena kedudukan akta jual-beli yang merupakan akta otentik kekuatan pembuktiannya berada diatas akta dibawah tangan yang dalam putusan ini berupa surat pernyataan.

Hakim dalam Putusan Nomor 738/Pdt.6/2016/PN.Sby memutuskan batalnya akta jual beli, surat pernyataan tersebut dijadikan sebuah pertimbangan dan membatalkan akta jual beli tersebut. Diktum nomor 5 (lima) pada Putusan Nomor 738/Pdt.6/2016/PN.Sby menyatakan batal akta jual beli antara Nyonya Hierawati dan Nyonya Maria Magda. Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi No: 83/PDT/2018/PT.SBY.

Pasal 45 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, “Apabila perbuatan hukum dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan di kantor pertanahan maka kantor pertanahan menolak untuk mendaftarkan peralihan hak yang perjanjiannya sudah dibatalkan atas kesepakatan para pihak kemudian, para pihak menghadap kepada notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap perjanjian jual-beli yang bersangkutan.”

Adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi No. No: 83/PDT/2018/PT.SBY tanggal 22 Mei 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/ Para Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 Agustus 2017 Nomor 738/Pdt.G/2016/PN.SBY, yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Para Pembanding/ Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hakim dalam hal ini tidak menerapkan hukum dengan benar, sehingga terjadi ketidakpastian hukum dan ketidakadilan hukum. Putusan hakim tersebut merugikan salah satu pihak yaitu pihak tergugat. Hakim seharusnya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, agar tujuan dari hukum dapat tercapai. Salah satu tujuan hukum adalah untuk melindungi masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum tersebut dengan sendirinya warga masyarakat senantiasa akan mendapatkan perlindungan hukum karena mereka sudah mendapatkan kepastian tentang bagaimana para warga masyarakat menyelesaikan persoalan hukum, bagaimana mereka menyelesaikan perselisihan yang terjadi dan sebagainya.

Surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya hilang apabila disangkal dan dalam putusan ini pihak tergugat tidak membenarkan isi dari surat pernyataan tersebut. Inti dari isi surat pernyataan tersebut adalah pihak penggugat ingin membatalkan jual beli karena merasa belum menerima pembayaran, sedangkan dalam akta jual beli tersebut telah disebutkan bahwa pihak pertama (penggugat) telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut dari pihak kedua (tergugat) dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Akta jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak.

Bahwa sesuai dengan yurisprudensi MA RI Nomor 167 K/SIP/1959 menyatakan bahwa jika tanda tangan surat yang merupakan akta dibawah tangan diakui namun isi dari akta dibawah tangan itu disangkal maka nilai kekuatan formil dan pembuktian surat tersebut runtuh dan anjlok. *Lex superior derogat legi inferior* adalah asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang tinggi (lex superior) mengesampingkan hukum yang rendah (lex inferior). Asas ini biasanya sebagai asas hierarki.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga apabila ingin membatalkan akta jual beli, para pihak harus menghadap ke notaris untuk membuat akta pembatalan, tetapi bila peralihan hak telah terdaftar di kantor pertanahan maka dapat mengajukan gugatan untuk pencabutan hak, atau akta otentik juga harus dilawan dengan akta otentik lainnya yang mempunyai kedudukan yang sama.

Surat pernyataan tidak dapat membatalkan akta jual beli yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Apabila ingin membatalkan akta jual beli, para pihak harus menghadap ke notaris untuk membuat akta pembatalan, tetapi bila peralihan hak telah terdaftar di kantor pertanahan maka dapat mengajukan gugatan untuk pencabutan hak. Akta jual beli dapat batal apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, dan dapat dimintakan pembatalan apabila tidak memenuhi syarat subyektif. Sehingga akta jual beli tidak dapat dibatalkan oleh surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan, karena kedudukan akta jual-beli yang merupakan akta otentik kekuatan pembuktiannya berada di atas akta dibawah tangan yang dalam putusan ini berupa surat pernyataan.

### **C. PENUTUP**

Surat pernyataan yang merupakan akta di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya hilang apabila disangkal dan dalam putusan ini pihak tergugat tidak membenarkan isi dari surat pernyataan tersebut. Inti dari isi surat pernyataan tersebut adalah pihak penggugat ingin membatalkan jual beli karena merasa belum menerima pembayaran, sedangkan dalam premisse akta jual beli No.398/IX/1990 tersebut telah disebutkan bahwa pihak pertama (penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut dari pihak kedua (tergugat) dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Akta jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak.

Surat pernyataan tidak dapat membatalkan akta jual beli yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Apabila ingin membatalkan akta jual beli, para pihak harus menghadap ke notaris

untuk membuat akta pembatalan, tetapi bila peralihan hak telah terdaftar di kantor pertanahan maka dapat mengajukan gugatan untuk pencabutan hak. Akta jual beli dapat batal apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, dan dapat dimintakan pembatalan apabila tidak memenuhi syarat subyektif. Sehingga akta jual beli tidak dapat dibatalkan oleh surat pernyataan yang merupakan akta di bawah tangan, karena kedudukan akta jual-beli yang merupakan akta otentik kekuatan pembuktiannya berada di atas akta di bawah tangan yang dalam putusan ini berupa surat pernyataan.

Hakim dalam memutus seharusnya lebih cermat dan teliti mengkaji bukti-bukti yang ada, karena akta jual beli yang merupakan akta otentik semestinya tidak dapat dilakukan pembatalan dengan surat pernyataan yang merupakan akta dibawah tangan , tanpa kesepakatan para pihak, dan notaris lebih berhati-hati dan teliti serta cermat dalam pembuatan suatu akta, sehingga saat pembuatan akta, para pihak harus setuju dengan semua hak dan kewajiban, sehingga menghindari masalah hukum dikemudian hari.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adam, Muhammad. 1985. *Ilmu Pengetahuan Notariat*. Bandung: Sinar Baru.
- Adjie, Habib. 2011. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Alfitra. 2012. *Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Bakhri, Syaiful. 2009. Syaiful Bakhri. *Hukum Pembuktian Dalam Praktik Peradilan Pidana*. Cet. 1. Jakarta: Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ilmu Hukum (P3IH).
- Budiarto, Ali. 2004. *Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*. Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1980. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti. 2008. *Hukum Pembuktian, Cet 17*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Suharjono. 1995. *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*.
- Soerodjo, Irwan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Tresna, Mr. R. 1996. *Komentar HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita.