

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA NOTARIS YANG DINYATAKAN TIDAK
BERKEKUATAN HUKUM**
(Study Putusan Hakim No: 28/Pdt.G/2013/PN.Bdw)

Novia Indriawati¹, Heriyanto², Moh. Ali Hofi³
Prodi Hukum
Universitas Ibrahimy, Situbondo Jawa Timur.

Email: ¹Noviindria345@gmail.com, ²heriyanto.muhammad@gmail.com,
³hofiali241@gmail.com

Abstraks

Negara Indonesia sebagai negara hukum maka dalam satu bentuk kepastian ketertiban perlindungan hukum akta notaris yang dibuat hadapan notaris untuk semua mengenai perjanjian dan akan dinyatakan dalam suatu akta notaris serta tujuan untuk menyatakan akta tersebut tidak otentik dan tidak akan diserahkan pada hakim untuk memutuskan bahwa akta otentik didegradasi menjadi akta dibawah tangan dan dapat dibatalkan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum dengan akta tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk memahami konsekuensi hukum terhadap akta notaris berdasarkan putusan (studi putusan Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Bdw). Kedudukan hukum para pihak yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan yang digunakan ialah menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual (doktrin-doktrin) dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Serta dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara kepustakaan (library research) dan menganalisis data secara deduktif ialah menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit yang sedang dihadapi. Hasil yang ditemukan tersebut tertuang dalam putusan majelis hakim pada Perkara Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Bdw. dalam pertimbangan yang hakim terapkan sudah sesuai pasal 1865 KUHPdata yang menyatakan setiap orang yang sudah mengaku mempunyai hak. Kedudukan hukum para pihak yang telah menguasai objek sengketa bahkan melawan hukum maka para pihak tersebut dikenakan sanksi dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada penggugat.

Kata Kunci: : Akta Notaris, Tidak Berkekuatan Hukum.

Abstract

Indonesian country as a country of law, in form of certainty of order legal protection notarial deeds made before a notary for all matters relating to agreements and will be stated in a notarial deed and the aim is to declare the deed inauthentic and will not be left to the judge to decide that the authentic deed is relegated to a deed under the hand and can be canceled and declared to be invalid or null and void by the deed. This research aims to understand the legal consequences of notarial deeds based on decisions (study decision number 28/Pdt.G/2017/PN Bdw). The legal position of parties who are declared to have no legal force, this research uses a normative juridical method and the approach used is a statutory, conceptual (doctrine) and case approach. The sources of legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. And in this research, we use library data collection techniques (library research) and analyze the data deductively namely drawing conclusions from a general problem regarding the concrete problem being faced. The results found are contained in the decision of the panel of judges in Case Number 28/Pdt.G/2017/PN Bdw. In the considerations that the judge applied, it was in accordance with article 1865 of the Civil Code which states that every person who has claimed to have rights. The legal status of the parties who have taken control of the object of the dispute, even if it is against the law, is that the parties are subject to sanctions and hand over the object of the dispute empty to the plaintiff.

Keywords : *Notarial Deed, Not Legally Enforceable.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia, dalam salah satu bentuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum adalah dengan adanya alat bukti yang bersifat otentik yang dibuat oleh di hadapan Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah yang mempunyai fungsi dalam membuat dan memberikan dokumen otentik untuk alat bukti dan nantinya dapat kuat sesuai dengan yang diharapkan dan akan mampu memberi perlindungan hukum untuk para pihak untuk pemegangnya, dan dalam pihak-pihak yang mempunyai urusan dengan dokumen otentik itu.¹

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahean atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini². Dimana Notaris merupakan pejabat pembuat akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tugas dan kewenangan notaris sebagai pembuat akta otentik mempunyai peranan yang sangat besar dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat. Hal ini mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna terhadap suatu perbuatan dan peristiwa hukum tertentu.³

Akta autentik yang dibuat notaris mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴ Dan akta otentik adalah salah satu alat bukti tulisan yang dalam bentuk guna dicantumkan dengan undang-undang, maka akan dibuat dihadapan pejabat atau pegawai umum yang mempunyai hak bagaimana dengan ketentuan pasal 1867 dan pasal 1868 tentang Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁵

Dalam akta otentik notaris juga memiliki fungsi yang mengindari adanya sengketa yang akan terjadi dikemudian hari, akta otentik juga bisa menjadi alat bukti yang kuat dalam proses penyelesaian sengketa. Namun adanya akta notaris merupakan alat bukti yang berkekuatan dalam sengketa hukum perdata, untuk akta otentik dapat mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan dibawah tangan dan apabila melanggar ketentuan hukum merupakan dalam UUJN adalah tidak dapat memenuhi format standar yang telah ditentukan menurut pasal 38 UUJN. Untuk akta otentik notaris juga menjadi suatu akta yang tidak dapat memiliki legalitas dan kekuatan hukum mengikat

² Ibid., 88.

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), 157.

⁴ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, (Jakarta: Erlangga 1999), 31.

⁵ Herlien Budiono, *Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012) 267.

para pihak apabila isi akta tersebut dapat bertentangan dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dibidang hukum kenotariatan hukum perdata lainnya guna menjadi batal demi hukum.⁶

Konsekuensi secara logis adalah dalam negara hukum, maka seluruh sendi dikehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa bernegara wajib berdasarkan ada pada dan tidak boleh menyimpang terhadap norma-norma hukum yang memang berlaku di Indonesia.⁷ Yang dalam artian hukum menjadi panglima di setiap penyelesaian permasalahan yang berkaitan dengan individu, masyarakat dan Negara.

Jika sifat keotentikan dalam akta otentik dapat hilang dan mengalami perubahan kekuatan. Dalam pembuktian untuk membuktikan bahwa akta tersebut tidak otentik dapat diberikan kepada pihak yang menyangkal akta, dan pihak tersebut menyangkal yang harus membuktikan dengan akta tersebut tidak otentik dan berikutnya akan diserahkan kepada pertimbangan hakim guna memutuskan akta itu otentik atau tidak. Untuk hakim dapat menyatakan bahwa akta otentik itu didegradasi menjadi akta dibawah tangan dan akan dibatalkan oleh putusan pengadilan bila akta ternyata terbukti tidak otentik.

Pada tahun 2000 maisaroh telah membeli tanah sebidang tanah pekarangan Kohir No. 1338, Persil No. 39 kelas D.I seluas + 500 M2, Desa Lombok Kulon, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso. Dan pada hatija alias bok anwar, yang memang sudah selanjutnya cukup disebut dengan objek sengketa. Maka sebagai penggugat maisaroh tinggal dimalang, lebih tepatnya pada sekitar tahun 2002 seorang tergugat fariyati dan mempunyai niat tidak baik serta tanpa minta izin terhadap penggugat maisaroh tanah objek sengketa itu.

Sedangkan objek sengketa itu sudah pernah terbit akta jual beli atas nama maisaroh sebagai penggugat pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Wonosari. Bahkan sudah sering kali penggugat maisaroh meminta pada tergugat fariyati untuk segera menyerahkan semua objek sengketa itu, meskipun selalu ditolak dengan berbagai banyak alasan yang dibuat-buat. Serta cukup beralasan menurut hukum semua para tergugat di hukum dan membayar uang ganti

⁶ Nawawi Arman, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*, (Jakarta: Media Ilmu, 2011),12.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, ed. Rev, (Yogyakarta: Liberty, 2010),5.

kerugian dan tanggung rentang pada penggugat selama memakai atau menguasai tanah sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji serta menganalisa perlindungan konsumen dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA NOTARIS YANG DINYATAKAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM. PUTUSAN HAKIM NOMOR 28/Pdt.G/2017/PN Bdw.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang diatas ini sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa dapat menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsekuensi hukum terhadap Akta Notaris berdasarkan putusan hakim (Study Putusan Hakim No 28/Pdt.G/2017/PN Bdw) ?
2. Bagaimana kedudukan hukum para pihak dalam akta notaris yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum ?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode hukum yuridis normative (*Legal Research*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka terhadap peraturan-peraturan asas hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸

Pendekatan yang digunakan ialah menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual (doktrin-doktrin) dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Serta dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara kepustakaan (*liberary research*) merupakan suatu jenis penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data secara mendalam melalui berbagai literatur serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan untuk mendapatkan jawaban dan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.

⁸ Soerjono Soekanto dan S Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Garfindo Persada, 2001), 14.

PEMBAHASAN

Konsekuensi Hukum Terhadap Akta Notaris Berdasarkan Putusan Hakim

Dalam ketentuan pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya dalam ayat (2) huruf f, secara yuridis formal maka notaris berwenang guna membuat akta jual beli tanah. Sebagai wewenang notaris dalam membuat akta jual beli itu adalah memiliki kekuatan hukum yang memang kuat karna wewenang itu yang berdasarkan dengan Undang-Undang.

Sebagai konsekuensi Hukum terhadap akta otentik berdasarkan putusan hakim adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2017/PN Bdw pada tanggal 22 agustus 2013 dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukum karna dengan adanya data yang tidak sesuai dalam suatu akta yang berakibat cacat hukum terhadap akta tersebut sehingga tidak dapat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat putusan hakim terhadap akta jual beli No.05/2013 harus dinyatakan akta cacat yuridis. Sebagaimana adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan penuntutan pembatalan akta tersebut maka akta itu tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang dimana alat bukti yang otentik sudah mengandung cacat yuridis/cacat hukum.

Sedangkan Pada Pasal 163 HIR yang menyatakan “barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengungkapkan suatu perbuatan untuk meneguhkan hak tersebut, untuk membantah hak orang lain, wajib membuktikan dengan adanya hak tersebut untuk membantah perbuatan itu” mengenai ketentuan dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap orang yang sudah mengaku mempunyai suatu hak, bahkan menunjuk suatu peristiwa guna memperkuat haknya serta membantah suatu hak orang lain, harus membuktikan dengan adanya hak kejadian yang dikemukakan tersebut,

Berdasarkan terkait dengan hal-hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso mengadili perkara tersebut dalam Putusan No 28/Pdt.G/2017/PN Bdw yaitu:

- a. Menyatakan bahwa tergugat I telah menguasai tanah objk sengketa alas hak yang benar dan melawan hukum
- b. Menyatakan jual beli antara tergugat I dengan tergugat II terggat III tergugat IV adalah tidak sah menurut hukum

- c. Menyatakan Akta Jual Beli No. 05/2013 pada tanggal 22 agustus 2013 dibuat dihadapanTurut Tergugat selaku PPAT adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum
- d. Menghukum tergugat I dan siapa saja yang sudah memperoleh haknya dari pada serta mengosongkan tanah dan menyerahkannya dalam keadaanm kosong pada penggugat
- e. Menghukum turut tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini
- f. Menghukum para tergugat dan membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut sejumlah Rp 1,884.000.00 (satu juta delapan ratus empat ribu rupiah)

Namun hakim akan menyatakan batalnya suatu akta baik dalam melaksanakannya yang diajukan dengan akta sebagai alat bukti. Hakim tidak akan memberi putusan tanpa adanya akta perjanjian sebagai alat bukti tertulis itu. Hakim dalam persidangan dapat melihat keaslian surat bukti yang akan diajukan dengan para pihak guna dapat tidaknya diterima dalam suatu alat bukti pembuktian. Mengenai dengan kebatalan dan pembatalan akta notaris yang sudah didasarkan dengan adanya kesepakatan para pihak yang akan membatalkannya didasarkan dalam adanya putusan pembatalan akta dengan pengadilan yang memiliki akibat hukum yang jelas berbeda dalam kondisi yang akan dapat perbuatan hukum yang sudah menimbulkan dan akibat hukum yang seperti diinginkan.⁹

Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Akta Notaris Yang Dinyatakan Tidak Berkekuatan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, secara sederhana putusan hakim mencakup dalam kepala putusan, pertimbangan, dan amar. Jika argumen hukum itu tidak benar dan tidak sepantasnya, maka orang dapat menilai bahwa putusan itu tidak benar dan tidak adil.¹⁰

⁹ jameswar, K. R. S, *Bentuk Dan Substansi Cacat Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kajian Dalam Prespektif Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Bukti* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt. G/2018/PN. Dps), Indonesian Notaris 2020, 343

¹⁰ S.M. Amin, *Hukum Acara Pengadilan Negeri* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), 41

Kedudukan hukum para pihak yang berperkara ialah tergugat I tergugat II tergugat III dan tergugat IV telah melakukan objek sengketa dalam menguasai tanpa alas hak yang benar bahkan para pihak tergugat tersebut telah melawan hukum. Maka para pihak tergugat yang bersangkutan dalam hal akta jual beli harus mengosongkan tanah objek sengketa dari penghuni dan juga menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat serta menghukum turut tergugat agar membayar biaya yang sudah timbul dalam empat perkara dengan sejumlah Rp 1.884.000.00 (satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu). Sehingga para pihak harus dihukum bahkan para tergugat harus membayar uang paksa Rp 2.000.000.00 (dua juta rupiah) guna setiap keterlambatannya dalam melaksanakan putusannya. Serta dinyatakan oleh hakim sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam pasal 1869 KUHPdata yang berbunyi: suatu akta yang memang tidak berkuasa dan tidak cakap pegawai yang dimaksud diatas karena suatu cacat dalam bentuknya, yang memang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, maka dengan mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani dengan para pihak. Gugatan yang memang menyatakan terhadap akta Notaris tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik secara aspek lahiriah, formal, dan materiil. Maka jika tidak dibuktikannya, dengan akta yang bersangkutan tetap sah mengikat dengan para pihak yang memang berkepentingan dalam akta itu. Sedangkan akta itu dapat dibuktikan dipersidangan, maka dalam salah satu aspek menyebabkan cacatnya akta, guna akta itu bisa menjadi akta yang terdegradasi akta dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan dapat dibatalkan dan menjadi batal demi hukum atau non exstent, maka terjadi pelanggaran dengan ketentuan perundang-undangan.

Jika syarat objektif tidak terpenuhi serta akta yang telah dibuat dengan Notaris & PPAT dianggap tidak pernah ada bukan merupakan akta otentik, sekalipun akta tersebut dibuat dengan pejabat yang mempunyai wewenang. (HS, Teknik Pembuatan Akta PPAT, 2016,p.125). Akta jual beli hak atas tanah yang tidak terpenuhi prestasinya oleh pihak penjual dan bahkan tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hukum dari akta jual tanah yang tentunya tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, maka wajib dibedakan antara PPAT sendiri dan perjanjian jual beli yang ada dalam akta dengan para pihak.

Adanya pembatalan Akta PPAT, yang berperan didalamnya adalah:

- a. Untuk menghadirkan kembali para pihak yang diberitahukan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap
- b. Untuk mencoret buku kenotariatan yang sudah tersedia di Kantor PPAT, jika dalam putusan pengadilan menyatakan batal akta Jual Beli Tanah, maka jika putusan pengadilan tidak menyatakan batal maka Notaris cukup membuat catatan di Buku kenotariatan yang memang tersedia di Kantornya bahwa Akta Jual Beli Tanah yang akan dimohon batal ternyata tidak dapat dibatalkan
- c. Untuk melaporkan dengan adanya putusan pengadilan yang memang telah berkekuatan hukum tetap ke Kantor Pertanahan setempat.

Apabila tergugat tidak melaksanakan putusannya maka tergugat akan dituntut dengan penggugat dan dibawa ke majlis pengadilan serta majelis hakim yang menyelesaikan putusan tersebut. Sebagai peneliti Mohon kepada pejabat pembuat akta tanah khususnya PPAT agar jujur lebih teliti lagi dan harus lebih kehati-hatian dalam penerbitan akta jual sehingga tidak merugikan pihak yang lainnya.

Seharusnya hakim pada lembaga peradilan dapat menekankan kerugian yang penggugat alami agar dapat perlindungan hukum terhadap kepentingan dari setiap orang dan mewajibkan untuk menjalankan kewajibannya dengan cara menjatuhkan putusan secara adil dan sesuai dengan fungsi hukum.

KESIMPULAN

Dalam putusan majelis hakim pada perkara nomor 28/Pdt.G/2017/PN.Bdw bahwa pada tanggal 22 agustus 2013 dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukum karna dengan adanya data yang tidak sesuai dalam suatu akta yang berakibat cacat hukum sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pada putusan hakim terhadap akta jual beli No.05/2013 harus dinyatakan akta tidak sah dan cacat yuridia. Kedudukan hukum para pihak yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum ialah tergugat I tergugat II tergugat III dan tergugat IV yang telah melakukan objek sengketa dalam menguasai tanpa hak alas yang benar maka para pihak yang berkaitan dngan akta jual beli harus dinyatakan tidak sah dan tergugat harus mengosongkan

tanah objek sengketa tersebut dari penghuni menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat serta meghukum tergugat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdul Kadir, Peran Dan Dampaknya Dalam Pertumbuhan Ekonomi Nasional, Bandung: PT Citra, 2006.

Suharnoko, Hukum Perjanjian Prenadamedia Jakarta : 2004.

Susanti Adi Nugraha, Proses Penyelesaian Sengketa konsumen di Indonesia Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendalanya Jakrta: Prenada Media Group, 2008.

S.M. Amin, Hukum Acara Pengadilan Negeri Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Soerjono Soekanto dan S Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: Raja Garfindo Persada, 2001.

Syahrul Ibad dan Mochamad Chazienul Ulum, Inovasi Pelayanan Publik. (Malang: Intrans Publishing, 2023).
https://www.google.co.id/books/edition/Inovasi_Pelayanan_Publik/8YPgEAAAQBAJ?hl=en&gbpv=0

Undang-undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Jurnal:

Ridwan Khairandy, Tanggung Jawab Pengangkut dan Asuransi Tanggung Jawab Sebagai Instrument Perlindungan Konsumen Angkutan Udara, Jurnal Hukum Bisnis Vol.25 (Jakarta: 2006).