

Jurist-Diction

Volume 3 No. 1, Januari 2020

Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Cacat Formil (Studi Kasus : Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)

Fariz Rachman Iqbal

fariz.rachman.iqbal-2015@fh.unair.ac.id

Universitas Airlangga

How to cite:

Fariz Rachman Iqbal,
'Kekuatan Pembuktian Akta
Notaris Yang Cacat Formil
(Studi Kasus : Perkara Nomor
1769/K/Pdt/2011)' (2020) Vol.
3 No. 1 Jurist-Diction.

Histori artikel:

Submit 6 Desember 2019;
Diterima 12 Desember 2019;
Diterbitkan 1 Januari 2020.

DOI:

10.20473/jd.v3i1.17624



Abstrak

Akta Autentik adalah salah satu bukti berupa surat yang dibuat secara tertulis. bukti-bukti surat dalam kasus perdata adalah bukti paling penting yang berbeda dengan dalam kasus pidana. Alat bukti akta autentik diatur secara tegas didalam undang-undang. Akta autentik harus dibuat secara tertulis oleh pejabat-pejabat yang berwenang, pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat notaris, dalam prosedur pembuatan akta autentik harus sesuai aturan undang-undang. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat harus memenuhi persyaratan, yaitu harus memenuhi syarat sah perjanjian, harus memenuhi syarat materil maupun formil didalam undang-undang, tetapi pada perkara nomor 1769/K/Pdt/2011 terdapat akta autentik yang dapat dibatalkan dan dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum oleh hakim dikarenakan tidak terpenuhi syarat-syarat pembuatan akta autentik tersebut dan terdapat perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Akta Autentik; Cacat Formil; Pejabat Notaris; Kekuatan Pembuktian; Perbuatan Melawan Hukum.

Pendahuluan

Perjanjian timbul karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak tersebut. Kata sepakat ini bisa terjadi melalui lisan maupun tertulis. Perjanjian tidak bisa ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan diantara dua pihak tersebut atau ada alasan-alasan tertentu menurut undang-undang.¹ Hal ini bertujuan agar meminimalisir adanya perbedaan kepentingan dari para pihak.²

Suatu perjanjian sudah diatur didalam peraturan perundang-undangan, yaitu di Burgelijk Wetboek (BW) pada Buku III yaitu Pasal 1313 "Suatu perjanjian

¹ Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di bidang kenotar-iatan* (Citra Aditya Bakti).[123].

² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Kharisma Putra Utama).[1].

adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Syarat-syarat dari perjanjian sudah diatur juga didalam Burgelijk Wetboek yang (Selanjutnya disebut BW) pada Pasal 1320 yaitu: 1. Harus ada kata sepakat, 2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Dalam pembuatan perjanjian yang terjadi melalui akta tentunya akan dihadapkan oleh pejabat yang mengurus mengenai perjanjian tersebut.

pejabat berwenang dalam membuat perjanjian tersebut adalah Notaris. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan dari Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang (Selanjutnya disebut UUNJ) “Notaris merupakan Pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang UUNJ Akta Notaris atau Akta Autentik adalah Akta yang dibuat dihadapan Notaris dengan tata cara atau bentuk berdasarkan Undang-Undang. Akta Autentik sendiri sudah atur juga di dalam Burgelijk Wetboek yang selanjutnya akan disebut BW pada Pasal 1868 “Akta Autentik ialah suatu Akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk di tempat dimana Akta dibuatnya. Akta Autentik sendiri dibuat untuk menciptakan adanya kepastian hukum maupun perlindungan hukum bagi para pihak.

Adapun Unsur-unsur yang terdapat didalam Pasal 1868 BW:

- a. Bahwa Akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut Hukum;
- b. Bahwa Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; dan
- c. Bahwa Akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Akta sendiri memiliki 2 (dua) bentuk, bentuk pertama adalah Akta yang Autentik yang kedua Akta dibawah tangan.

Akta Autentik berisikan kebenaran yang sesuai dengan apa yang diinginkan oleh para pihak kepada notaris. Notaris wajib membuat Akta Autentik yang sesuai dengan

keinginan para pihak. Akta Autentik sendiri memiliki sifat pembuktian yang kuat secara formil, lahiriah, maupun materiil.³ Yang dimaksud dengan kekuatan hukum formil adalah Tanggal dan tempat Akta dibuat serta keaslian tanda tangan dalam Akta adalah benar dan berlaku bagi setiap orang sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Kekuatan materiil maksudnya adalah isi dari Akta tersebut adalah benar dan berlaku bagi setiap orang. Kekuatan secara lahiriah maksudnya adalah Keterangan dalam Akta Autentik tersebut adalah benar dan berlaku bagi setiap orang sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Dalam Menjalankan tugasnya membuat Akta Autentik, seorang notaris wajib menjalankan ketentuan dalam Undang Undang Jabatan Notaris. Notaris diwajibkan untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam pembuatan hukum sesuai dengan pasal 16 ayat (1) UUJN. Oleh karena itu notaris dalam membuat Akta notaris tersebut harus bertindak hati-hati dan menjalankan sesuai prosedur yang ada dan juga harus sesuai syarat yang ada. Prosedur yang dimaksud dalam pembuatan Akta notaris adalah meminta dokumen-dokumen atau surat-menyurat yang diperlukan untuk dituangkan dalam Akta.

Akta autentik sendiri memiliki 2 (dua) syarat yaitu syarat formil maupun syarat materiil, syarat formil sebuah akta sendiri sudah diatur didalam Pasal 38 UUJN, sedangkan syarat materiilnya harus sesuai dengan syarat sah sebuah perjanjian yaitu di Pasal 1320 BW. Jika ada salah satu syarat formil tidak dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 41 UUJN, Akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Jika syarat materiilnya tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan maupun batal demi hukum.

Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta

Di indonesia dalam melakukan perjanjian bisa melalui pejabat yang berwenang terlebih dahulu. ketika membuat sebuah perjanjian bisa juga dilakukan

³ Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, *Upaya Tuntutan yang dapat dilakukan oleh pihak berkepentingan terhadap Akta notaris yang cacat yuridis*, prespektif hukum, No.16, [2017], [155] <http://ojs.hangtuah.ac.id/ojs/index.php/perspektif/article/download/62/51>

oleh para pihak itu sendiri. Dalam hal ini yang berwenang membuat perjanjian yang berbentuk akta autentik adalah Notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan Akta berdasarkan UUJN. Akta sendiri dibuat agar terbentuknya sebuah kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat.

Profesi Notaris ini sudah ada sejak zaman Hindia – Belanda. Dimana dahulu dikenal sebagai kenotariatan tetapi masyarakat lebih mengenal kenotariatan ini dari profesinya, yaitu profesi Notaris. Kenotariatan sendiri merupakan lembaga peninggalan Hindia – belanda yang berdiri sejak 1868 yang diatur didalam peraturan perUndang-Undangan Hindia belanda pada zaman itu. Karena kenotariatan memiliki unsur penting dalam kehidupan masyarakat maka diputuskan bahwa lembaga ini harus berlanjut hingga sekarang. Pentingnya profesi Notaris selain untuk menjamin adanya kepastian hukum adalah untuk membuat sebuah Akta yang memiliki pembuktian yang sempurna.

Seorang Notaris adalah sesosok pejabat yang sangatlah disegani oleh masyarakat, masyarakat sendiri menggunakan notaris sebagai sarana untuk meminta nasehat – nasehat hukum.⁴

Pada Pasal 1868 BW sendiri notaris diberikan wewenang untuk membuat sebuah Akta Autentik. pada Pasal 1 ayat (1) UUJN sendiri sedikit dijabarkan mengenai wewenang dari notaris tersebut “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.

Kedudukan Notaris sangatlah berbeda dengan pejabat-pejabat lain, perbedaan yang sangat terlihat dari notaris dengan pejabat-pejabat lain adalah meskipun pejabat lainnya memiliki wewenang dalam pembuatan Akta dan juga untuk melayani kepentingan umum, tetapi pejabat umum bukanlah pejabat yang dimaksud dalam Pasal 1868 BW. Notaris dalam hal ini tidak menerima gaji, melainkan menerima

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & serba-serbi praktek Notaris* (Ichtiar Baru Van Hoeve 2007).[44].

honorarium dari kliennya. Notaris memiliki tempat kedudukan didaerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaris oleh Kantor kementerian Hukum dan HAM RI.

Akta Autentik

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 pembuktian”.⁵

Menurut Pitlo yang ditulis didalam buku M. Isa Arief, bahwa Akta mempunyai bermacam-macam fungsi yaitu:⁶

- a. Syarat menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Sebagai alat pembuktian;
- c. Alat pembuktian satu-satunya.

Pada Umumnya Akta itu adalah surat – surat yang ditanda tangani , memuat keterangan tentang kejadian – kejadian atau hal – hal yang merupakan dasar suatu perjanjina , dapat dikatan bahwa Akta itu adalah tulisan dengan dinyatakan sesuatu perbuatan hukum. Pada Pasal 1867 BW menjelaskan bahwa Pembuktian dengan ditulisan dilakukan dengan tulisan – tulisan Autentik maupun tulisan dibawah tangan.

Fungsi Akta pada umunya digunakan sebagai alat pembuktian, bahwa ada hal yang disebutkan dalam Akta. Hal ini yang membedakan antara Akta autentik dengan Akta di bawah tangan menurut Sudikno Mertokusumo:⁷

- a. Akta dapat mempunyai fungsi formill yang berarti bahwa untuk sempurnanya sebuah perbuatan hukum haruslah dibuat oleh suatu fakta yang ada, sehingga merupakan syarat formill suatu perbuatan hukum;
- b. Akta berfungsi sebagai alat bukti maksudnya adalah bahwa itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya

⁵ Sudikno Mertokusumo dalam buku Daeng Naja, *Tekhnik Pembuatan Akta* (Pustaka Yustisia).[1].

⁶ Pitlo dalam buku M. Isa Arief, *Pembuktian dan daluarsa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda* (P.T .Intermasa 1986). [55].

⁷ *ibid.*[12].

sebuah Akta itu tidak membuat sahnya sebuah perjanjian melainkan sebagai alat bukti pada kemudian hari.

Berdasarkan pengertian diatas, Maka terdapat 2 bentuk Akta yaitu :

- a. Akta Autentik;
- b. Akta di bawah tangan.

Pada Pasal 1868 BW menjelaskan mengenai pengertian dari Akta Autentik yaitu “suatu Akta Autentik adalah suatu Akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat – pejabat umum yang berwenang dimana Akta itu dibuat”. Kedua Akta tersebut harus dibuat berdasarkan isi yang telah ditentukan oleh para pihak.

Pengertian Akta Autentik sendiri juga diatur didalam Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement atau selanjutnya disebut H.I.R “ Akta autentik adalah suatu Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, merupakan bukti lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka mendapat hak daripadanya tentang tercantum didalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi terakhir ini hanya diberitahukan langsung perihal Akta itu. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Maksud dari alat bukti yang sempurna ini adalah tidak perlu alat bukti lain untuk membuktikannya didalam sebuah persidangan.⁸

Akta autentik juga tidak memerlukan pengakuan dari pihak lain agar mempunyai kekuatan pembuktian, terhadap pihak ketiga Akta ini memiliki hanya bersifat sebagai alat bukti yang penilainnya tetap diberikan ke majelis hakim.⁹

Terdapat beberapa perbedaan yang dikemukakan oleh ahli Tan Thong Kie mengenai Akta dengan Akta Autentik:¹⁰

- a. Perbedaan antara tulisan dan Akta terletak pada tanda tangan yang tertera dalam tulisan;
- b. Pada Pasal 1874 ayat (1) BW menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di

⁸ M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika 2005).[38].

⁹ *ibid.*

¹⁰ Tan Thong Ki dalam buku Daeng Naja, *Tekhnik Pembuatan Akta* (Pustaka Yustisia 2012).[14].

bawah tangan adalah Akta dibawah tangan, surat, register, daftar, surat rumah tangga, serta tulisan yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum;

- c. Pasal 1867 BW juga menentykan bahwa Akta Autentik dan tulisan di bawah tangan dianggap bukti tertulis

Akta Autentik adalah Akta notaris atau pejabat resmi lainnya untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perUndang-Undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang dilakukan melalui Akta Autentik yang telah dibuat. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk membuat Akta Autentik yaitu:

1. Akta autentik harus dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta Autentik harus dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang. Kata dihadapan menunjukkan bahwa Akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang. Sedangkan Akta yang dibuat pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan;
3. Pejabat harus berwenang untuk tempat Akta yang dibuatnya.

Akta Autentik sendiri memiliki Kekuatan pembuktian Materiil, Formil dan lahiriah, maksudnya adalah dengan kekuatan hukum formil adalah Akta tersebut harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam Akta betul – betul dilakukan oleh Notaris atau diterayati oleh pihak-pihak yang menghadap dalam arti formil Akta Autentik membuktikan kebenaran daripada apa yang dilihat, didengar, dan dilakukan Notaris.¹¹

Kekuatan materiil maksudnya adalah Akta pejabat tidak lain hanyalah untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat. Kepastian tentang materi suatu Akta, karena apa yang tersebut dalam Akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum.

Dan yang dimaksud dengan kekuatan hukum secara lahiriah ialah Akta yang isinya tampak sebagai Akta Autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka Akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai Akta Autentik, hal

¹¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga 1999).[55- 60].

ini bahwa tanda tangan Notaris dianggap asli. Suatu Akta adalah Autentik, bukan karena penetapan Undang-Undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

Selain Akta Autentik, bentuk lain dari Akta adalah Akta Dibawah tangan. Dalam prakteknya Akta dibawah tangan memiliki beberapa perbedaan yaitu Akta dibawah tangan dibuat antara mereka para pihak yang membuat Akta atau bisa dibidang tanpa keterlibatan orang lain, pada umumnya Akta ini dibuat tanpa dihadirkan saksi. Pada Pasal 1877 BW mengatakan bahwa jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di pengadilan.

Akta Notaris Yang memiliki Cacat Formil

Mengenai akibat hukum Akta Notaris apabila terjadi cacat pada Akta tersebut, maka terdapat beberapa akibat yang dapat terjadi pada Akta tersebut, yaitu Akta tersebut dapat dibatalkan, batal demi hukum, Akta terdegradasi, atau bisa saja menganganti ganti rugi. Sudah dijelaskan sebelumnya suatu Akta dianggap autentik apabila :

1. Jika Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;
3. Pejabat umum itu berwenang untuk membuat Akta tersebut sesuai dengan tempat dimana Akta itu dibuat.

Terdapat beberapa akibat hukum mengenai Akta notaris yang mengalami cacat hukum yaitu:

1. Akta tersebut batal demi hukum;
2. Akta tersebut dapat dibatalkan;
3. Akta Terdegradasi atau Akta menjadi Akta dibawah tangan.

Batal Demi Hukum disini maksudnya adalah Perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam pratiknya batal demi hukum didasarkan oleh putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Menurut Pasal 1320 BW untuk sahnya suatu perjanjian

harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan. Keduanya sering disebut sebagai syarat objektif untuk sahnya sebuah perjanjian. Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau tidak mungkin dapat dilakukan menjadi batal demi hukum. Tanpa objek yang jelas, perjanjian akan sulit atau bahkan mustahil dilakukan oleh para pihak.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang hal ini merupakan karakter dari sebuah Akta Notaris.¹² Sedangkan dapat dibatalkan adalah perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan Akta tersebut.

Kasus Posisi Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011

Kasus ini berawal ketika Maman Suparman dan Ignatius Soetikno atau selanjutnya disebut Penggugat menjadi penggarap tanah seluas ±180.500 m² di Desa Bedahan Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, berdasarkan pengalihan garapan dari 76 (tujuh puluh enam) penggarap pada tahun 1968. Setelah itu penggugat sebenarnya ingin mengalihkan tanah garapan tersebut kepada pihak lain, akhirnya pada 29 Desember 2008 antara Penggugat dan PT Guna Alam Indonesia atau selanjutnya disebut Tergugat membuat Pengikatan Penyerahan Hak, Akta No.7 Di Notaris Ambiati, SH.

Setelah Akta Pengikatan Penyerahan hak tersebut ditandatangani, penggugat secara lisan menagih tergugat untuk melaksanakan pembayaran pertama tetapi tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut. Ketika penggugat melakukan pengecekan ke lokasi tanah, penggugat mendapatkan informasi dari Danramil

¹² Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian* (Nasioanl Legal Reform Program 2010).[6].

setempat bahwa ternyata tanah sudah dibayar lunas oleh tergugat sehingga penggugat menelpon tergugat melalui telepon namun tergugat tidak menanggapi hal ini dengan serius. Pada awal februari 2008, tergugat akan melakukan pembayaran pertama melalui Bilyet Giro yang telah jatuh tempo pada tanggal 27 februari 2008, pada akhirnya tergugat akan mengambil bilyet giro tersebut ke turut tergugat. Ternyata pada tanggal 27 februari tersebut bilyet giro belum dapat dicairkan.

Pada akhirnya , tanggal 28 februari 2008 penggugat mengirim pesan singkat kepada tergugat yang isinya mengatakan bahwa penggugat tidak ingin menerima uang dari tergugat, besoknya tergugat tetap mengirimkan uang sebesar Rp. 217.000.000 kepada penggugat, karena penggugat memang sudah tidak mau menerima uang tersebut, maka pada bulan maret 2008 penggugat mengembalikan uang sebesar Rp.217.000.000 tersebut. pada bulan maret itu, penggugat mendapat sebuah telepon dari seorang yang mengaku bahwa orang tersebut adalah pegawai kantor pertanahan dan mengatakan ada seorang notaris yang ingin bertemu dengan penggugat untuk membahas mengenai masalah tanah a quo tersebut. dan akhirnya penggugat bertemu dengan notaris tersebut. pada akhir bulan maret 2008, Notaris mengundang pengkuat untuk datang ke sebuah di Jakarta dan Notaris juga menunjukkan Akta yang mengatakan bahwa tergugat telah membayar lunas ganti rugi kepada penggugat atas tanah a quo tersebut dan ternyata Akta yang ditunjukkan oleh Notaris tersebut adalah Akta yang dibuat oleh tergugat dengan Nomor Akta dan tanggal serta pihak dan oleh Notaris yang sama yakni antara Penggugat dan Tergugat dengan Akta No. 7 tertanggal 29 Desember 2008 namun dengan judul Akta tentang Perjanjian Penyerahan Hak dengan demikian pada tanggal 29 Desember 2008 Notaris tersebut membuat 2 Akta dengan nomor dan pihak yang sama yakni antara penggugat dan tergugat, namun dengan materi yang sangat bertantangan. 2 Akta itu sendiri terdapat beberapa perbedaan yang sangat mendasar yaitu:

Judul Akta

- a. Pengikatan Penyerahan Hak;
- b. Perjanjian Penyerahan Hak.

Pada Halaman 3 baris ke 6 dan ke 7, yaitu:

- a. Para pihak dengan ini menerangkan, bahwa pihak pertama berjanji dan mengikat dari melepaskan dan seterusnya;
- b. Para pihak dengan ini menerangkan, bahwa pihak pertama telah melepaskan dan menyerahkan kepada dan seterusnya.

Pada Pasal 1:

- a. Pasal 1 Pengikatan Penyerahan Hak : Penyerahan Hak tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga ganti rugi garapan sebesar 12.500 m² dengan Luas tanah ±180.500 m² , luas tanah akan disesuaikan dengan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional;
- b. Pasal Perjanjian Penyerahan Hak: Penyerahan Hak tersebut dilangsungkan dan diterima dengan ganti rugi garapan yang disepakai bersama dengan luas tanah ±180.500 m² luas tanah akan disesuaikan dengan hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional.

Dengan adanya dua Akta tersebut yang dibuat oleh Notaris yang sama dengan pihak dan nomor serta tanggal yang sama adalah merupakan petunjuk sudah ada itikad buruk dari tergugat. Pada akhirnya, setelah tergugat membuat Pengikatan Penyerahan Hak dengan Penggugat pada tanggal 29 Desember 2008 Akta No. 7 yang dibuat oleh Notaris, rupanya Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 Akta No.7 tertanggal 29 Desember 2008, tetapi Tergugat tetap menginginkan untuk memiliki tanah garapan tersebut, sehingga untuk menunjukkan niatnya tersebut Tergugat secara melawan Hukum membuat lagi dari Notaris tersebut sebuah Akta dengan nomor dan Tanggal yang sama tanpa sepengetahuan Penggugat dengan materi yang sangat Kontradiktif dengan Akta No.7 yang dibuat oleh Notaris Ambianti, SH tertanggal 29 Desember 2008 Perihal Pengikatan Penyerahan Hak.

Analisa Kasus

Disini, Penggugat 1 dan Penggugat II merupakan Penggarap Tanah seluas ±180.500 m² didesa Bedahan Kecamatan Sawangan, Kota Depok berdasarkan pengalihan garapan dari 76 (tujuh puluh enam) penggarap pada tahun 1968

sedangkan Tergugat merupakan pihak yang menerima peralihan tanah garapan tersebut melalui Akta perjanjian penyerahan hak yang dibuat oleh Notaris Ambiasi.

Tetapi Notaris Ambiasi ini membuat 2 Akta dengan Nomor, Tanggal, Judul yang sama dan memiliki Objek yang sama yaitu Tanah Garapan tetapi yang membedakan kedua Akta ini adalah dan dianggap bertentangan oleh pihak penggugat adalah Subtansi dari Akta tersebut. pada Akta pertama menjelaskan bahwa tata cara pembayaran terhadap tanah tersebut adalah berangsur angsur sedangkan terhadap Akta yang kedua dijelaskan bahwa Cara pembayarannya adalah tunai atau dibayar lunas, hal ini sangatlah bertentangan dengan apa yang diperjanjikan dari awal oleh kedua belah pihak, yang seharusnya pada Akta tersebut awalnya adalah pembayarannya berangsur – angsur dan tiba – tiba berubah menjadi Tunai dan lunas, dan pada kasus ini juga tergugat maupun turut tergugat sudah memiliki itikad tidak baik dimana pada saat membuat Akta yang kedua dengan Nomor yang sama, judul yang sama dan tanggal yang sama, tergugat tidak memberitahukan kepada penggugat terkait pembuatan Akta kedua tersebut.

Syarat Pembentukan Akta sendiri sudah di jelaskan didalam Pasal 38 (1) UUJN dan syarat tersebut harus dipenuhi semua. Sedangkan Syarat Materil sebuah Akta adalah harus sesuai dengan Pasal 1320 BW yaitu syarat sahnya sebuah perjanjian.

Akan tetapi, Akta ini sudah melanggar ketentuan Pasal 38 (1) UUJN Karena dalam hal ini, Notaris membuat Akta No: 7 tanggal 29 Desember 2008 tentang Penyerahan hak tersebut tidak sesuai dengan Syarat-syarat Formill yang terdapat di pasal 38 - 40 UUJN, dimana hal yang dilanggar adalah Bagian isi Akta seharusnya tidak bertentangan dan juga dalam sebuah Akta tidak diperbolehkan memiliki Nomor, Judul, Maupun tanggal yang sama.

Seharusnya jika sebuah Akta mengalami cacat bentuk, maka akibat hukumnya adalah Akta tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi Akta dibawah tangan, hal ini sudah diatur didalam pasal 41 UUJN yang berbunyi: "Pelanggaran terhadap ketentuan yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 mengakibatkan Akta tersebut memiliki Kekuatan Pembuktian menjadi Akta di bawah tangan".

Maksud dari Kekuatan pembuktian Akta menjadi dibawah tangan adalah Akta tersebut jika ingin dijadikan bukti didalam persidangan maka harus diikuti oleh alat bukti lainnya yang pada intinya Akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hanya memiliki kekuatan Akta dibawah tangan.

Tetapi, berdasarkan Pertimbangan Hakim pada putusan ini Akta tersebut menjadi Batal demi hukum, Dasar hakim menjadikan Akta ini menjadi batal demi hukum dikarenakan dalam kasus ini, Akta yang dibuat oleh notaris ambiati mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum yang selanjutnya disebut PMH, Unsur – Unsur dalam PMH sendiri diatur didalam Pasal 1365 BW yaitu:¹³

a. Harus ada Perbuatan

Unsur ini dapat diartikan secara luas, meliputi juga tidak berbuat kalau orang itu seharusnya wajib berbuat, jadi tidak dilihat dari perbuatan negatifnya jadi unsur ini bersifat aktif tidak pasif, maksudnya adalah orang yang diam saja dengan sadar bahwa ia dengan berdiam saja melanggar hukum, dapat dikatakan bahwa ia melakukan perbuatan melanggar hukum.

b. Harus ada kerugian bagi orang lain

PMH harus menimbulkan kerugian bagi orang lain, sehingga harus ada causa atau sebab akibat antara perbuatan yang timbul. Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW dapat dipergunakan.

c. Adanya kesalahan dari si pembuat

Jika perbuatan melanggar hukum sebagai sebab yang menimbulkan akibat kerugian itu sudah ada, barulah ada pertanggung jawab dari si pembuat. Karena tidak ada perbuatan melanggar hukum tanpa adanya perbuatan ini berhubungan dengan subjek itu, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuat perbuatan melanggar hukum.

¹³ Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum* (Citra Aditya Bakti 2002).[22].

Kesimpulan

Akta Notaris memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi, dari syarat formil hingga syarat materil. Keabsahan Akta Notaris harus berdasarkan Pasal 1320 BW yaitu syarat sah sebuah Perjanjian. Sedangkan, syarat formil sebuah Akta notaris diatur didalam Pasal 38 – Pasal 41 UUJN terdapat akibat hukum jika sebuah Akta mengalami cacat hukum atau tidak memenuhi syarat pembentukan Akta (a). Batal demi hukum (b). Dapat dibatalkan, dan (c). Kekuatan Pembuktian menjadi Akta dibawah tangan.

Ratio Decidendi Hakim dalam memutus perkara No.1969/K/Pdt/2011 adalah karena Akta Pengikatan Penyerahan hak mengalami cacat hukum maupun cacat bentuk. Jika mengalami cacat bentuk Akibat hukumnya adalah Kekuatan Pembuktian dari Akta tersebut hanya menjadi Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 41 UUJN karena cacat hukumnya adalah Notaris tersebut membuat 2 Akta dengan judul, Nomor, Maupun Tanggal yang sama tetapi memiliki Substansi yang berbeda dan yang menyebabkan Akta tersebut cacat bentuk adalah pada saat penandatanganan Akta tersebut notaris tidak hadir tetapi melakukan penandatanganan secara terpisah-pisah yang seharusnya Akta tersebut menjadi Akta dibawah tangan tetapi hakim memiliki pertimbangan lain yaitu terdapat unsur PMH didalam Akta tersebut.

Daftar Bacaan

Buku

Herlien Boediono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Citra Aditya Bakti 2014).

Tan Thong Kie, *Studi Notariat & serba serbi Praktek Notaris* (Ichitjar Baru Van Hoeve 2007).

G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga 1999).

Daeng Naja, *Tekhnik Pembuatan Akta* (Pustaka Yustisia 2012).

M.Isa Arief, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Belanda* (Intermasa 1986).

M.Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika 2005).

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika 2010).

Elly Erawati dan Herlien Boediono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian* (Nasional Legal Reform Program 2010).

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum* (Citra Aditya Bakti).

Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Citra Aditya Bakti).

Agus Yudha Hernoko *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Kharisma Putra Utama 2010).

Jurnal

Ghansam Anand dan Agus Yudha, *Upaya Tuntutan yang dapat dilakukan oleh Pihak Kepentingan terhadap Akta Notaris yang cacat Yuridis* (2017) 16 Perspektif Hukum.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Putusan

Putusan MA Nomor 1769/K/Pdt/2011.

--halaman ini sengaja dibiarkan kosong--