

## TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN MENGIKAT SUATU AKTA NOTARIS<sup>1</sup>

Oleh : **Christin Sasauw**<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Kekuatan akta Notaris sebagai alat bukti terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, yaitu Notaris sebagai Pejabat Umum yang secara khusus telah diberikan wewenang untuk membuat akta. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna merupakan bukti yang cukup untuk kedua belah pihak dan orang-orang yang mendapat hak dari pada akta otentik tersebut. Dengan bukti yang cukup atau sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan oleh Hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan. Jadi Hakim harus mengakui apa yang tertulis dalam akta selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Kekuatan akta Notaris sebagai bukti yang sempurna masih dapat digugurkan berdasarkan bukti lawan yang kuat. Misalnya kalau berhasil dibuktikan adanya tanda tangan palsu dalam surat akta Notaris. Pasal 1867 KUHPdata merumuskan bahwa 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 akta dibuatnya. Akta otentik mempunyai 3 nilai kekuatan pembuktian yaitu; Pembuktian secara Lahiriah, Formal dan Materil. Pembuktian Lahiriah membuktikan keotentikan suatu akta dilihat dari fisiknya atau dari luarnya. Pembuktian secara Formal membuktikan bahwa para pihak telah menjelaskan apa yang tertulis di dalam akta tersebut. Dan pembuktian secara Materil membuktikan bahwa peristiwa yng tercantum dalam akta itu benar-benar terjadi.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Wempie Jh. Kumendong, SH, MH; Max Sepang, SH, MH; Zet Viany Liju, SH, MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat. NIM. 110711238

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peningkatan taraf kehidupan masyarakat ditandai dengan meningkatnya tingkat kecerdasan dari masyarakat itu pula. Terkait hal ini, kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris, dari waktu ke waktu semakin bertambah. Notaris sebagai pelayan masyarakat, mempunyai fungsi melayani masyarakat dalam bidang perdata, khususnya pembuatan akta otentik.<sup>3</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukan 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 penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Menegaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPdata mengenai kebebasan

<sup>3</sup> Pieter Tamba Simbolon di akses dari [http://eprints.undip.ac.id/17605/1/Pieter\\_Tamba\\_Simbolon.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17605/1/Pieter_Tamba_Simbolon.pdf) pada tanggal 17-Mar-2013 Pukul 20:42

berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Pasal 1338 KUHPerdara juga diberlakukan bukan hanya pada saat ditandatanganinya dan dilaksanakan perjanjian, tetapi juga pada saat sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut.<sup>4</sup>

Alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum dalam Pasal 1866 KUHPerdara, salah satunya adalah bukti tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang.

Membatalkan akta Notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut, oleh sebab itu harus dibuktikan dari awal sampai dengan akhir akta Notaris. Jika dapat dibuktikan bahwa akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai sebuah akta Notaris, maka akta tersebut akan mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan yang penilaian pembuktiannya tergantung kepada pengakuan para pihak dan hakim.<sup>5</sup>

Berdasarkan latar belakang masalah yang di telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah Kekuatan Mengikat Akta Notaris Terhadap suatu Perjanjian sebagai Pembuktian dalam Sidang Perkara Perdata?
2. Mengapa Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dapat Dibatalkan atau Batal Demi Hukum?

## **C. METODE PENELITIAN**

<sup>4</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-3, Jakarta, 2004, hlm 9

<sup>5</sup> Adjie, Op.Cit, hlm, 22.

Agar dapat menyelesaikan penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi, diperlukan suatu metode penelitian yang tepat sesuai dengan permasalahan yang telah ditentukan. Pendekatan masalah yang dipilih dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Kekuatan Mengikat Akta Notaris Terhadap Suatu Perjanjian Sebagai Pembuktian Dalam Sidang Perkara Perdata**

Tujuan diadakannya suatu proses di muka Pengadilan adalah untuk memperoleh putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, artinya suatu putusan yang tidak dapat diubah lagi. Hakim wajib mengadili segala bagian dari tuntutan penggugat dan ia tidak boleh memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau meluluskan lebih dari pada yang dituntut.<sup>6</sup> Pembuktian adalah proses, cara, perbuatan untuk membuktikan atau usaha menunjukkan benar atau salahnya para pihak dalam sidang pengadilan. Hakim terikat dengan alat-alat bukti yang sah yang diatur dengan undang-undang. Ini berarti hakim hanya boleh menjatuhkan putusan berdasarkan alat-alat bukti yang telah diatur undang-undang.<sup>7</sup>

Kekuatan pembuktian Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang mengatakan bahwa; Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu; Sempurna (*volledig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende*

<sup>6</sup> M.Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm, 48

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm, 119

*bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil 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 didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>8</sup>

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPdata, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan, oleh karena itu dalam pembuatan suatu akta otentik oleh Notaris, hendaknya diperhatikan 3 (tiga) aspek, Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu;

### **1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)**

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, artinya sampai ada yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu dengan adanya tanda tangan dari Notaris

yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.<sup>9</sup>

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan pada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.<sup>10</sup>

### **2. Formal (*formele bewijskracht*)**

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris, (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan

<sup>8</sup> Harahap, Op.Cit, Hlm,545

<sup>9</sup> Adjie, Op.Cit, hlm, 18

<sup>10</sup> Ibid, hlm, 19

para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dapat dibuktikan dari formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda-tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun.

Tidak dilarang siapa pun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda-tangan dalam akta bukan tanda-tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau penghadap tersebut untuk menggugat Notaris, penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.<sup>11</sup>

### **3. Materil (*meteriele bewijskracht*)**

Merupakan kepastian tentang meteri suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai berkata benar dan kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat, atau para pihak yang telah berkata benar di hadapan Notaris menjadi tidak benar dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di

---

<sup>11</sup> Ibid, Hlm, 20

bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan dalam kekuatan pembuktiannya hanya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.<sup>12</sup>

Apabila memperhatikan uraian diatas dapat dijelaskan bahwa antara akta otentik dengan akta dibawah tangan terdapat suatu perbedaan yang prinsip, letak perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan yaitu;

1. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, Pasal 15 ayat (1) UUJN, sedangkan mengenai tanggal pembuatan akta dibawah tangan tidak ada jaminan tanggal pembuatannya.
2. Grosse dari akta otentik untuk pengakuan hutang dengan frasa dikepala akta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya keputusan Hakim, Pasal 1 angka 11 UUJN, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>13</sup>
3. Minuta akta otentik adalah merupakan arsip Negara, Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan Notaris menyimpan akta, karena akta Notaris adalah arsip Negara, maka tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan kemungkinan hilang sangat besar.
4. Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna tentang yang termuat didalamnya (*volledig bewijs*), Pasl 1870 KUHPerdara artinya apabila satu pihak mengajukan suatu akta otentik, Hakim harus menerimanya dan menanggapi apa yang dituliskan didalam akta tersebut sungguh telah terjadi sesuatu yang besar, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan menambah bukti yang lain. Sedangkan akta dibawah tangan dalam hal ini perjanjian, apabila pihak

yang menandatangani tidak menyangkal atau mengakui tanda tangannya, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sebagai bukti yang sempurna. Pasal 1875 KUHPerdara. Tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut, hal tersebut merupakan sebaliknya dari yang berlaku pada akta otentik.<sup>14</sup>

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain. Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik, pada Akta tersebut langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yaitu sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).<sup>15</sup>

Hakim wajib dan terikat menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti. Hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.

Kualitas kekuatan pembuktian Akta Otentik tidak bersifat memaksa (*dwingend*) atau menentukan (*beslissend*) dan terhadapnya dapat diajukan bukti lawan.Seperti yang dijelaskan, derajat kekuatan pembuktiannya hanya sampai pada tingkat sempurna dan mengikat, tetapi tidak memaksa dan menentukan.Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat imperatife. Dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan.

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm, 21

<sup>13</sup> Sjaifurrachman, Op.Cit. hlm. 118

---

<sup>14</sup> Ibid. hlm. 119

<sup>15</sup> Harahap, Op.Cit, hlm,583

Apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka, derajat kualitasnya merosot menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van schriftelijke*), dalam keadaan yang demikian, tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu dengan salah satu alat bukti yang lain.<sup>16</sup>

### B. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dapat Dibatalkan Atau Batal Demi Hukum Dalam Persidangan

Mengenai Kebatalan dan Pembatalan Perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, bagian Kedelapan, Bab IV (Pasal 1446 - Pasal 1456 KUHPerdara). Bagian ini hanya mengatur sebagian dari Kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh dibawah pengampuan, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Istilah Kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh **Herlien Budiono**, bahwa: Undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana "batal", tetapi adakalanya menggunakan istilah "batal dan tak berhargalah" (Pasal 879 KUHPerdara) atau tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara).<sup>17</sup>

Batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) dan sebab yang tidak dilarang (*een geoorloofde oorzaak*), dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toetsemming van*

*degenen die zich verbinden*) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan*).<sup>18</sup>

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan mengikat siapapun.<sup>19</sup>

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*).<sup>20</sup>

Berkaitan dengan Kebatalan atau Pembatalan akta Notaris, Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. telah mengatur tersendiri, yaitu jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat

<sup>16</sup> Ibid, hlm, 584

<sup>17</sup> Adjie, Op.Cit, hlm, 63

<sup>18</sup> Ibid, hlm, 65

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Ibid, hlm, 66

(1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Untuk menentukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

- a. Isi (dalam) pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika Notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- b. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar menurut Pasal 84 UUJN, termasuk ke dalam akta yang batal demi hukum.<sup>21</sup>

### 1. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian haruslah dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>22</sup>

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdota mengenai kebebasan

berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Unsur subjektif yang pertama untuk sahnya perjanjian adalah kesepakatan antar pihak yang membuatnya. KUHPerdota tidak menjelaskan tentang apa yang diartikan dengan sepakat, tetapi sebaliknya mengatur tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, KUHPerdota menyebutkan beberapa keadaan atau kondisi tertentu yang menjadikan perjanjian menjadi cacat sehingga terancam kebatalan. Pasal-pasal tersebut adalah: 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328.<sup>23</sup>

Adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak mana pun, tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Pasal 1321 KUHPerdota menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut **Subekti** digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physic*) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.<sup>24</sup>

Berkaitan dengan kesepakatan ini dalam praktek dikenal doktrin penyalahgunaan keadaan (*undue influence*), doktrin ini dapat dipergunakan melalui kedudukan

<sup>21</sup> Ibid, hlm,67

<sup>22</sup> Ibid, hlm,68

<sup>23</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, hlm, 15

<sup>24</sup> Adjie, Op.Cit, hlm,69

seseorang dari posisinya yang memungkinkan untuk melakukan penekanan kepada pihak lainnya, misalnya dalam jabatannya (baik pemerintah atau politik atau dalam masyarakat), secara ekonomis, dalam keadaan seperti ini, pihak yang lainnya tidak mempunyai kemampuan untuk menghindarinya selain menerima isi akta yang diberikan kepadanya untuk disepakati. Dengan kata lain dalam doktrin seperti ini tidak ada kekerasan fisik atau ancaman, tapi lebih menitikberatkan kepada keadaan (situasi dan lingkungan) salah satu objek dalam akta yang bersangkutan.

Doktrin Penyalahgunaan Keadaan disebut juga *Unconscinability* atau *misbruik van omstandigheden*. Dalam *Common Law* ada 3 (tiga) tolok ukur untuk diklasifikasikan telah terjadinya *Unconscinability*, yaitu:

- a. Para pihak yang berkontrak berada dalam posisi yang sangat tidak seimbang dalam upaya untuk menegosiasikan penawaran dan penerimaan.
- b. Pihak yang lebih kuat tersebut secara tidak rasional menggunakan posisi kekuatan yang sangat mendominasi tersebut untuk menciptakan suatu kontrak yang didasarkan pada tekanan dan ketidakseimbangan dari hak dan kewajiban.
- c. Pihak yang kedudukannya lebih lemah tersebut tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui kontrak tersebut.<sup>25</sup>

Adanya penipuan merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara. Bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila ada tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan ini dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun

pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak yang berkaitan dengan substansi akta, dan salah satu pihak kemudian tergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan semacam ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak, sebagai sebuah kerugian yang nyata.

Unsur Subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak, keduanya berkaitan dengan peristiwa melakukan tindakan hukum. Tindakan hukum merupakan peristiwa sehari-hari, karena manusia dalam kehidupan bermasyarakat perlu mengadakan hubungan dengan anggota masyarakat yang lain, dengan melakukan tindakan-tindakan hukum.<sup>26</sup> Pasal 1329 KUHPerdara merumuskan; setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Kata "perikatan" dalam Pasal 1329 KUHPerdara seharusnya dibaca "perjanjian" karena perikatan tidak dibuat, tetapi muncul dengan sendirinya dari perjanjian atau undang-undang. Kata perjanjian dalam pasal berikutnya. Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUHPerdara dikatakan bahwa: tak cakap untuk membuat perjanjian adalah; orang-orang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>27</sup> Bagi mereka yang tidak cakap bertindak, undang-undang memberikan lembaga perwakilan, dengan mana kebutuhan para pihak cakap untuk melakukan tindakan hukum dipenuhi. Kepada para tidak cakap, undang-undang menunjuk siapa yang wajib untuk mewakili si tidak cakap dalam melakukan

<sup>25</sup> Ibid, hlm, 70

<sup>26</sup> Ade Maman Suherman, J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, Hlm, 6

<sup>27</sup> Ibid, hlm, 14



tindakan hukum. Mereka adalah orang tua (Pasal 307 jo 310 KUHPerdara, Pasal 47 UU Perkawinan), wali (Pasal 383 KUHPerdara, Pasal 50 UU Perkawinan), atau curator (Pasal 446 jo 452 KUHPerdara)<sup>28</sup>

Kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Dalam kaitan ini berkaitan dengan Subjek Hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.<sup>29</sup>

Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang saksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.<sup>30</sup>

## 2. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Apabila suatu perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang membuat perjanjian semacam itu, yakni melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Jadi, tidak ada dasar saling menuntut di muka hakim.<sup>31</sup> Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnyanya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keduanya sering disebut syarat objektif untuk sahnyanya perjanjian. Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai

dengan uang, atau yang tidak mungkin dapat dilakukan, menjadi batal demi hukum. Tanpa objek yang jelas, perjanjian akan sulit atau bahkan mustahil dilakukan oleh para pihak.<sup>32</sup>

Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan. Prestasi merupakan pokok atau objek perjanjian. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara.<sup>33</sup> Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, tak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak. Prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini sebagaimana tersebut dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu: Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.

Unsur Objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

Pasal 38 ayat (3) Huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari Badan Akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap

<sup>28</sup> Ibid

<sup>29</sup> Adjie, Op.Cit, hlm,70

<sup>30</sup> Sjaifurrachman, Op.Cit hlm, 125

<sup>31</sup> Elly Herawati dan Herlien Budiono, Op.Cit, hlm, 6

<sup>32</sup> Ibid, hlm, 9

<sup>33</sup> Adjie, Op.Cit, hlm, 75

membatalkan seluruh Badan Akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat ditempatkan sebagai bagian dari Awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN) hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.<sup>34</sup>

Pasal 84 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, telah menentukan sendiri akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan disebutkan dengan tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang bersangkutan sebagaimana tersebut diatas, maka dapat ditafsirkan bahwa ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka selain itu termasuk ke dalam akta Notaris yang batal demi hukum.

Akta Notaris atas permintaan para pihak sendiri atau menghadap untuk akta-akta yang tertentu, seperti perjanjian kerjasama

atau pengikatan jual beli dengan cara angsuran, selalu dicantumkan syarat batal demi hukum, artinya jika ada syarat tertentu yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka akta ini menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari akta batal demi hukum. Akta batal demi hukum seperti ini tidak melanggar syarat objektif, tapi atas kesepakatan bersama para pihak menentukan sendiri syarat batal demi hukumnya.

Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*extunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>35</sup>

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materil maka pada akta otentik itu sendiri langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain, dan langsung sah sebagai Akta Otentik. Pada Akta Otentik itu sendiri langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*), dan mengikat (*bindende*). Hakim wajib dan terikat untuk menanggapi bahwa Akta Otentik tersebut benar dan sempurna. Harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti. Hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.

Kualitas kekuatan pembuktian Akta Otentik, tidak bersifat memaksa (*dwingend*) atau menentukan (*beslissend*) dan terhadapnya dapat di

<sup>34</sup> Adjie, Op.Cit, hlm, 77

<sup>35</sup> Sjaifurrachman, Op.Cit hlm, 125

ajukan bukti lawan. Seperti yang telah dijelaskan, derajat pembuktiannya hanya sampai pada tingkat sempurna dan mengikat, tetapi tidak memaksa dan menentukan. Oleh karena itu, sifat kekuatan pembuktiannya tidak bersifat imperatife. Dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka derajat kualitas akta otentik merosot dan menjadi bukti permulaan tulisan, dan dalam keadaan yang demikian, tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu dengan salah satu alat bukti yang lain.

2. Akta Notaris dapat dibatalkan dan dapat dimintakan pembatalan. Akta Notaris yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan dan dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Menurut Pasal 1320 KUHPerdato syarat Subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Syarat Objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Kedua syarat tersebut harus dapat dibuktikan dalam persidangan. Apabila kedua syarat ini tidak dapat dibuktikan, maka pada syarat subjektif akta tersebut Dapat Dibatalkan, dan pada syarat objektif akta tersebut dapat dinyatakan Batal Demi Hukum.

## B. SARAN

1. Kekuatan Akta Notaris yang sempurna dan mengikat diharapkan dapat dipergunakan sebaik mungkin oleh para pihak. Dalam membuat akta Notaris diharuskan memberikan keterangan yang sebenar-benarnya kepada Notaris serta memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif.

2. Dalam pembuatan akta otentik, Notaris telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang. Oleh karena itu Notaris tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dibebankan atas batalnya akta. Notaris juga tidak bertanggung jawab untuk mengganti kerugian kepada para pihak yang bersangkutan, dan Notaris juga tidak dibebankan untuk mengembalikan ke posisi semula.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Achmad Ali, Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, KencanaCetakan kedua, Jakarta, 2013.
- Ade Maman Suherman, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur*, (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur), Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-5, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Peneliatan Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Cetakan Kesatu, Bandung, 2008.
- Ely Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Cetakan Ketiga. Refika Aditama, Surabaya. 2011.
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2010.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Grafiti Budi Utami, Bandung, 2005.
- M.Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, cetakan ketiga, Jakarta, 2003.
- M.Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika. Cetakan kedelapan, Jakarta, 2008.
- R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, 2011.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Teori dan Analisa Kasus cetakan ke-3, Jakarta, 2004.

Telly Sumbu, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, cetakan pertama, Media Prima Aksara, Jakarta 2011.

Otje Salman. S. *Filsafat Hukum*. Refika Aditama, Cetakan Ketiga, Bandung, 2012

#### **B. UNDANG-UNDANG**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk wetboek*)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

#### **C. WEBSITE**

<http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>

<http://kumpulanakta.blogspot.com/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html>

<https://staff.blog.ui.ac.id/disriani.latifah/2009/01/10/akta-notaris-sebagai-alat-bukti-tertulis-yang-mempunyai-kekuatan-pembuktian-yang-sempurna/>

[http://id.wikipedia.org/wiki/Akta\\_Notaris](http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris)

<http://notarisarief.wordpress.com/2011/04/21/pembuktian-akta-otentik/>

[http://eprints.undip.ac.id/17605/1/pieter\\_tamba\\_simbolon](http://eprints.undip.ac.id/17605/1/pieter_tamba_simbolon)