

## Bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Notarial Terhadap Akta Dibawah Tangan Yang Disepakati Kedua Belah Pihak

Carissa Janice

Universitas Tarumanagara

---

### Article Info

#### Article history:

Received : 17 March 2023

Publish : 20 March 2023

---

#### Keywords:

Legality

Notary deeds

---

### Info Artikel

#### Article history:

Diterima : 17 Maret 2023

Publis : 20 Maret 2023

---

### Abstract

*This study aims to determine the evidentiary power of notary deed compared to privately made deed that is agreed by both parties. The research method used is descriptive research method with a case study from high court decision number 288/PDT/2019/PT.DKI. The result of this research is that the evidentiary power of a notary deed is stronger than privately made deed. Even if the privately made deed is made before the notary deed, as long as the privately made deed cannot be proven in court, then the legitimate deed that is approved before the law is the notarial deed which has the perfect evidentiary power.*

---

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah kekuatan pembuktian akta notarial terhadap akta yang dibuat secara lisan yang *disepakati* kedua belah pihak Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif dengan studi kasus putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PDT/2019/PT.DKI. Hasil dari penelitian yang *dilakukan* ini yaitu bahwa bahwa kekuatan pembuktian akta notarial atau akta yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum sebagai akta otentik Sehingga meskipun telah dibuat perjanjian hutang piutang ataupun perjanjian lain terlebih dahulu sebelumnya, selama tidak dapat dibuktikan di hadapan pengadilan maka yang berlaku tetaplah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi: BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



---

### Corresponding Author:

Carissa Janice

Universitas Tarumanagara

Email : carissajaniceee@gmail.com

---

## 1. PENDAHULUAN

Pengertian Akta dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang di buat tetapi bertentangan dengan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Macam Akta Notaris Berdasarkan bentuknya akta Notaris dibagi menjadi dua macam yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Akta Autentik Akta Autentik yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *authentieke akte van*, yang mana di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta autentik adalah “Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan juga pengertian akta autentik yaitu: “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang- undang ini”.

- b. Akta di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”. Sedangkan ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris akta dibawah tangan dapat dibagi menjadi dua yaitu akta dibawah tangan yang dilegalisasi dan akta dibawah tangan diwaarmeken, diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a dan b UUJN, berbunyi:
- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
  - 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Dalam prakteknya, ada pula pihak yang hanya secara dibawah tangan dimana para pihak bersepakat dan bersetuju akan sesuatu hal, sehingga tidak dibuat akta autentik sebelumnya. Namun dalam hal tersebut apabila salah satu pihak wanprestasi, maka pihak yang dirugikan tidak dapat membuktikan hal tersebut sehingga dibuatlah kembali akta autentik.

Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Menurut Pasal 1238 KUHPerdata wanprestasi berarti ketika Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan. Namun, tidak seperti itu halnya menurut putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PDT/2019/PT.DKI. Dalam putusan ini, pada mulanya para pihak setuju untuk menjalankan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan pembayaran oleh Pihak Kedua sebagai pembeli akan dilakukan secara bertahap dan juga melalui Kredit Pemilikan Rumah yang akan dialihkan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk kemudian Pihak Kedua melunasinya kepada bank. Namun, ketika sudah dilakukan pelunasan dan sudah membalik nama sertipikat, Pihak Pertama menyatakan tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dengan alasan bahwa mereka pernah mengadakan perjanjian Pengakuan Hutang sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut pihak pembeli yang akhirnya membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Namun setelah dibuatnya akta autentik tersebut terdapat pihak yang tidak mengakui akta tersebut sehingga kekuatan pembuktian dari akta autentik tersebut menjadi dipertanyakan. Oleh karena itu penulis ingin membahas mengenai bagaimanakah kekuatan pembuktian akta notarial terhadap akta yang dibuat secara lisan yang disepakati kedua belah pihak.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian terdiri atas enam unsur yang nantinya akan membantu menjelaskan mengenai hasil daripada penelitian. Berikut adalah penjelasan mengenai metode tersebut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian doktrinal. Penelitian hukum doktrinal adalah penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengonsep dan/atau sang pengembangnya. Di Indonesia, metode doktrinal ini terlanjur secara lazim disebut sebagai metode penelitian yang normatif, untuk melawankan dengan metode penelitian yang dikatakan terbilang empiris (yang di dalam literatur internasional disebut penelitian non doktrinal). Jenis penelitian ini menggunakan jenis doktrinal karena penelitian ini memperlmasalahkan mengenai keadilan, dan itikad baik sehingga bertujuan untuk meninjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### 2. Sifat Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas maka sifat penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan data yang selektif mungkin tentang manusia,

keadaan/gejala-gejala lainnya, terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama/ di dalam kerangka menyusun teori-teori baru. Teori-teori yang dimaksud adalah terkait bagaimanakah kekuatan pembuktian akta notarial terhadap akta yang dibuat secara lisan yang disepakati kedua belah pihak.

### 3. Jenis Pengumpulan Data

Berdasarkan uraian diatas maka jenis pengumpulan data yang digunakan adalah jenis pengumpulan data primer, sekunder dan tersier dimana data primer akan didapatkan melalui terjun langsung ke lapangan dan data sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung dari lapangan. Sedangkan data tersier adalah bahan-bahan memberi penjelasan terhadap data primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi kepustakaan dimana menurut M. Nazir, Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Studi pustaka yang akan digarap adalah dokumen hukum seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PDT/2019/PT.DKI.

### 5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) Pendekatan undang undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Kemudian pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus dapat berupa sesuatu yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Dalam penelitian ini, undang-undang yang akan ditelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PDT/2019/PT.DKI.

### 6. Teknik Analisis Data

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian doktrinal, maka teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis data kualitatif yaitu membahas mengenai dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah dalam mengkaji Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PDT/2019/PT.DKI.

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan kasus tersebut dimana dalam putusan tersebut, pada mulanya para pihak setuju untuk menjalankan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan pembayaran oleh Pihak Kedua sebagai pembeli akan dilakukan secara bertahap dan juga melalui Kredit Pemilikan Rumah yang akan dialihkan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk kemudian Pihak Kedua melunasinya kepada bank. Namun, ketika sudah dilakukan pelunasan dan sudah membalik nama sertipikat, Pihak Pertama menyatakan tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dengan alasan bahwa mereka pernah mengadakan perjanjian Pengakuan Hutang sebelumnya. Pihak Pertama sebagai penjual menyatakan bahwa sebab (*oorzaak*) dari perjanjian jual beli tersebut, maka hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang piutang. Pihak yang melakukan wanprestasi terhadap akta PPJB tersebut juga menyatakan dalam putusannya bahwa karena sesungguhnya jual beli tanah tersengketa antara Penggugat dengan Tergugat merupakan perbuatan terselubung, yaitu bahwa sesungguhnya hubungan hukum yang ada adalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 192, sebagai jaminan dari hutang terhadap tanah yang disengketakan tersebut.

Dalam hal ini Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pihak mana yang harus disebut pertama kali dalam perjanjian atau menjadi Pihak I dan pihak pihak mana yang disebut setelahnya atau menjadi Pihak II dalam suatu perjanjian. Yang menentukan siapa yang

menjadi pihak I dan pihak II adalah kesepakatan dari para pihak sendiri. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), di mana “para pihak bebas untuk menentukan isi dan bentuk dari perjanjian yang hendak mereka buat, termasuk menentukan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut”. Kedua, penyebutan para pihak di dalam perjanjian tidak harus menggunakan sebutan/nama Pihak I dan Pihak II, tapi juga sebutan/nama lain yang disepakati para pihak. Yang harus diperhatikan adalah konsistensi dalam penggunaan sebutan/nama yang telah dipilih dalam suatu perjanjian. Sementara itu, di dalam praktik pada umumnya adalah pihak yang membuat perjanjian yang ditulis lebih dahulu atau menjadi pihak I dalam suatu perjanjian. Dalam perjanjian hutang piutang misalnya, yang disebut lebih dahulu/menjadi pihak I biasanya adalah Kreditur dan setelah itu barulah si Debitur. Atau contoh lainnya adalah dalam perjanjian kerja, pihak pemberi kerja (perusahaan) umumnya disebut lebih dahulu, baru kemudian si pekerja (karyawan).

Pihak pertama menyatakan bahwa terjadi perjanjian hutang piutang dan atau hutang pokok sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) dan beban bunga sebesar 3% (*tiga persen*) per bulan selama belum mampu melunasi hutang-pokoknya, kepada Pihak Kedua dengan jaminan Sertifikat Hak Milik tersebut. Bahwa Pihak Kedua, dalam proses pemberian hutang kepada Rita Joewono adalah anak Tergugat, sebesar Rp. 1.200.000.000 (*satu milyar dua ratus juta rupiah*), tidak sekaligus dalam memberikan hutang, yaitu melalui beberapa termin sebagai berikut:

- Termin I (Pertama) sebesar Rp. 620.000.000,- (*enam ratus dua puluh juta rupiah*) untuk melunasi sisa kredit Pihak Pertama di BPR Inti Dana Sukses Makmur.
- Termin II (Kedua) sisanya sebesar Rp. 580.000.000,- (*lima ratus delapan puluh juta rupiah*) akan dilunasi oleh Pihak Kedua setelah dokumen asli lengkap diterima dari BPR Inti Dana selambat-lambatnya pada tanggal 5 September 2016.
- Bahwa dalam faktanya Pihak Kedua sampai dengan saat ini belum melunasi Termin II (Kedua) sisa pembayaran pemberian hutang sebesar Rp. 580.000.000,- (*lima ratus delapan puluh juta rupiah*) tersebut, baru memberikan sisanya sebesar Rp. 161.900.000,- (*seratus enam puluh satu juta Sembilan ratus ribu rupiah*) dengan bukti transfer pada tanggal 02 September 2016.

Bahwa selama ini Pihak Pertama telah melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua, sebagaimana sebagai berikut :

- Pada tanggal 23 November 2016 transfer kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 36.000.000,- (*tiga puluh enam juta rupiah*).
- Pada tanggal 23 Desember 2016 transfer kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 36.000.000,- (*tiga puluh enam juta rupiah*).
- Pada tanggal 31 Maret 2017 transfer kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 108.000.000,- (*seratus delapan juta rupiah*).
- Pada tanggal 22 Juni 2017 transfer kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 108.000.000,- (*seratus delapan juta rupiah*).

Kemudian pada akhirnya Pihak Pertama tidak sanggup untuk melunasi hutang yang dimilikinya terhadap Pihak Kedua sehingga dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB umumnya dibuat dihadapan notaris, meskipun dapat juga dilakukan secara bawah tangan. Tentunya berbeda kekuatannya antara PPJB yang dibuat di hadapan notaris dan yang dilakukan secara di bawah tangan. Yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum sebagai akta otentik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

- a Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

- b Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- c Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akte itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Pada akhirnya putusan pengadilan tetap menguatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dikarenakan peran Notaris pada kasus tersebut hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta otentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memuat mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan para pihak, yaitu kesesuaian kehendak antara para pihak tentang apa yang akan diatur dalam suatu perjanjian. Kesepakatan kehendak dianggap ada apabila terjadi tanpa adanya suatu paksaan, tipuan dan kekhilafan;
2. Kecakapan para pihak, maksudnya orang/pihak yang akan membuat perjanjian harus cakap bertindak dalam hukum dan tidak sedang dibawah pengampuan;
3. Adanya objek tertentu sebagai objek perjanjian, dan sebab yang halal, maksudnya isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan alasan-alasan yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam hal ini seluruh syarat formil telah dilakukan sehingga tidak ada alasan untuk dapat membatalkan akta tersebut maupun membuat akta tersebut batal demi hukum. Kedua belah pihak telah menyetujui akta tersebut sehingga akta tersebut menjadi mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Oleh karena itu meskipun telah dibuat perjanjian hutang piutang terlebih dahulu sebelumnya, dikarenakan Pihak Pertama tidak dapat melunasi hutangnya maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara notarial sehingga pada akhirnya akta notarial lah yang diakui dihadapan pengadilan.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian penulis, penulis memberikan kesimpulan bahwa kekuatan pembuktian akta notarial atau akta yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum sebagai akta otentik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sehingga meskipun telah dibuat perjanjian hutang piutang ataupun perjanjian lain terlebih dahulu sebelumnya, selama tidak dapat dibuktikan di hadapan pengadilan maka yang berlaku tetaplah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Bachrudin, H, Hukum Kenotariatan Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan, (Bandung: PT Refika Aditama, 2019)
- Hadyanto, S, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Perlindungan Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, (Jakarta: PT.Sofmedia, 2011)
- Maryati, Kun dan Juju Suryawati, *Sosiologi 3*, (Jakarta: Esis,2006)
- Moh. Nazir, Moh. *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988)

Wignosubroto, Soetandyo “Mengkaji dan Meneliti Hukum Dalam Konsepnya Sebagai Realitas Sosial”, [www.soetandyo.wordpress.com](http://www.soetandyo.wordpress.com) , 26 April 2020