JURNAL HUKUM ACARA PERDATA

ADHAPER

Vol. 6, No. 2, Juli – Desember 2020

- **Keabsahan Pembuktian Akta Notaris di Pengadilan sebagai Akta Otentik (Kajian Putusan No. 3591K/PDT/2018)**
Hazar Kusmayanti, Yuda Anrova..... 53

ISSN: 2442-9090
e-ISSN: 2579-9509

ADHAPER

DAFTAR ISI

1. Tindakan <i>Contempt of Court</i> dalam Proses Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia dan Perbandingannya dengan Singapura Muhammad Ridwan Fadhly, Anita Afriana, Sherly Ayuna Putri	1
2. <i>Actio Pauliana</i> sebagai Upaya Perlindungan bagi Kreditor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Rai Mantili.....	21
3. Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 Wiwin Dwi Ratna Febriyanti.....	39
4. Keabsahan Pembuktian Akta Notaris di Pengadilan sebagai Akta Otentik (Kajian Putusan No. 3591K/PDT/2018) Hazar Kusmayanti, Yuda Anrova	53
5. Prinsip Kemanfaatan Penyelesaian Sengketa Elektronik sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Transaksi Perdagangan Elektronik Ayudya Rizqi Rachmawati, Rahmadi Indra Tektona, Dyah Ochtorina Susanti.....	67
6. Kedudukan Pegawai Notaris sebagai Saksi dalam Akta Autentik pada Proses Penyidikan dan Peradilan Ditinjau Undang-Undang Jabatan Notaris Fakta Andony, Anita Afriana, Indra Prayitno	81
7. Perbandingan Tugas Mediator pada Pengadilan Agama Indonesia dengan Mahkamah Syariah Malaysia Mardalena Hanifah.....	101
8. Penerapan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Masa Pandemi Covid 19 (Studi di Pengadilan Agama Kab. Kediri) Emi Puasa Handayani, Zainal Arifin	117
9. Pengaturan Pendidikan Profesi Advokat di Indonesia Mustakim.....	133
10. Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga <i>Rechtsverwerking</i> (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang) Azmi Fendri; Yussy A. Mannas.....	151

KEABSAHAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS DI PENGADILAN SEBAGAI AKTA OTENTIK (Kajian Putusan No. 3591K/PDT/2018)

Hazar Kusmayanti, Yuda Anrova

hazar.kusmayanti@unpad.ac.id;

yuda.anrova@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung

ABSTRAK

Proses pembuktian membutuhkan alat bukti yang pengaturannya ada dalam hukum acara perdata pada Pasal 164 HIR. Putusan Mahkamah Agung nomor 3591K/Pdt/2018, membahas alat bukti surat berupa perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah. Putusan Mahkamah Agung nomor 3591K/Pdt/2018 menyatakan bahwa akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang sah secara hukum. Tujuan karya tulis ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang keabsahan akta otentik dihubungkan dengan hukum positif di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis melalui data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah metode normatif kualitatif. Kesimpulan didapat menunjukkan akta perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta nomor 255 sah secara hukum karena perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata, akan tetapi hakim tidak memberikan penjelasan lebih lanjut dalam pertimbangan hakim mengenai keabsahan surat tersebut.

Kata kunci: *Akta; Otentik; Pembuktian.*

ABSTRACT

The evidentiary process requires evidence which is regulated under the civil procedure law in Article 164 HIR. Supreme Court decision number 3591K/Pdt/2018, discusses documentary evidence in the form of an agreement to transfer and transfer land rights. Mahakamah Agung's decision number 3591K/Pdt/2018 states that the deed has no legal force because the land object of the dispute has been issued a legally valid right to build (HGB) certificate. The purpose of this paper is to find out the legal considerations of the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia regarding the validity related to positive law in Indonesia. The research method used is a normative juridical approach with research specifications in the form of descriptive analytical through secondary data obtained from literature studies. The data analysis method used is qualitative normative method. The conclusion was obtained that the deed of agreement of transfer and transfer of land rights as outlined in deed number 255 is legally valid because the agreement was made by fulfilling the validity

requirements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code, however the judge did not provide further explanation in the judge's consideration regarding the validity of the letter.

Keywords: *Acta; Authentic; Evidence.*

LATAR BELAKANG

Indonesia membutuhkan sebuah instrumen untuk mewujudkan negara yang adil dan sejahtera. Hukum merupakan sebuah instrumen yang dapat mewujudkan cita-cita tersebut. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Artinya, Indonesia tidak berdasar pada kekuasaan belaka, akan tetapi berdasar dan tunduk pada hukum.

Manusia melakukan interaksi satu sama lain yang kemudian menimbulkan peristiwa hukum dan mempunyai akibat hukum. Akibat hukum yang berbenturan dengan kepentingan dari orang lain akan menimbulkan sengketa hukum. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, para pihak yang terlibat di dalam suatu sengketa dapat memusyawarahkan secara kekeluargaan untuk mencapai suatu kesepakatan, apabila kesepakatan tidak dicapai dalam musyawarah maka salah satu pihak yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengacu pada hukum acara perdata. Dalam hal ini hukum acara perdata dapat menunjukkan jalan yang harus ditempuh agar sengketa dapat diperiksa dan diselesaikan melalui pengadilan. Penyelesaian perkara perdata melalui litigasi dimulai dengan pengajuan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Prosedur ini merupakan prosedur umum, berlaku untuk orang dan sengketa hukum pada umumnya¹. Namun, penyelesaian dengan cara tersebut banyak menimbulkan kerugian karena main hakim sendiri bersifat sewenang-wenang, tanpa ada persetujuan dari pihak lain yang berkepentingan.²

Sengketa hukum yang terjadi dapat diselesaikan dengan berbagai macam metode, salah satunya melalui litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian masalah hukum melalui proses peradilan di instansi pengadilan atau dengan kata lain penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan beracara di muka pengadilan.³ Sebagai salah satu sarana untuk menjalankan fungsi dari hukum di pengadilan, diperlukan hukum acara untuk menerapkan hukum materiil yang ada.

¹ Jumaidah Aulia N, "Eksekusi Riil Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Mempunyai Kekuatan Tetap Pada Perkara Perdata No.20/P.dt.G/2011/PN.Pbr Di PN Kelas IA Pekan Baru", *JOM Fakultas Hukum* Vol. III No. 2, 2016, h 2.

² Sudikno Mertokusumo, 2017, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h 2.

³ Tri Jata Ayu, "*Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*", 2013, <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>> [19/02/2020].

Perkara yang sampai ke depan persidangan muncul akibat adanya suatu sengketa atau pelanggaran hak yang dilakukan satu pihak terhadap pihak lainnya hingga mengakibatkan kerugian pada orang yang dilanggar. Terlebih dahulu, sengketa dapat diselesaikan dengan baik dan secara kekeluargaan. Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan, maka haruslah diselesaikan dan diputus oleh pengadilan.⁴ Kemudian, hal tersebut bertujuan pula untuk memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam penyelesaian sengketa, disamping proses pengadilan yang bersifat memutus (adjudikatif) juga sebagai salah satu *access to justice* bagi masyarakat pencari keadilan.⁵

Hukum perdata mengatur dua garis besar sengketa hukum. Pertama, sengketa hukum yang didasari oleh ingkar janji (*wanprestasi*) para pihak terhadap perikatan yang bersumber dari perjanjian. Kedua, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau sengketa hukum yang didasari oleh perbuatan yang melawan hukum. Hukum acara perdata mengatur bagaimana cara pihak yang merasa haknya dilanggar mengajukan perkara di Pengadilan hingga bagaimana hakim untuk memeriksa dan memutus perkara. Hukum acara perdata adalah hukum perdata formil yang menentukan dan mengatur cara-cara melaksanakan hukum perdata materil. Tujuannya adalah agar hukum perdata bukan menjadi kumpulan tulisan saja, tetapi dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.

Hukum Acara Perdata terdapat dua jenis perkara, yaitu permohonan dan gugatan, dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan, untuk mendapatkan suatu putusan dari pengadilan adanya suatu proses yang harus dilaksanakan untuk mendapatkan suatu putusan, gugatan akan diperiksa dan ditindaklanjuti sesuai dengan prosedur beracara di pengadilan. Secara garis besar dapat dikatakan setelah gugatan diterima dan proses beracara di persidangan seperti mediasi, pemeriksaan dan pembuktian, maka hasil akhir dari gugatan ini adalah dengan dikeluarkannya putusan oleh hakim.⁶

Proses penyelesaian masalah melalui jalur litigasi, perlu adanya proses pembuktian. Sofyan Muchtar berpendapat bahwa membuktikan adalah sebuah proses menguatkan dalil-dalil dakwaan atau gugatan, serta merupakan kunci dari kemenangan berperkara.⁷ Pembuktian ini merupakan bagian dari hukum formil yang bertujuan memelihara dan mempertahankan hukum

⁴ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, h 10.

⁵ Hazar Kusmayanti; Agus Mulya Karsona; Efa Laela Fakhriah, "Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial Melalui Putusan Perdamaian di Pengadilan Hubungan Industrial Pengadilan Negeri Padang Kelas I (A)", *Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER)*, Vol. 6 No. 1, 2020, h 29, <https://doi.org/10.36913/jhaper.v6i1.100>.

⁶ Hazar Kusmayanti, Sandi Yusta Hawari, "Praktik Eksekusi Riil Tanah Milik Masyarakat Adat Sunda Wiwitan", *SASI*, Vol. 26 No. 3, 2020, <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i3.285>, h 342.

⁷ Sofyan Muchtar, 1998, *Hukum Acara Perdata*, Universitas Andalas, Padang, h 20

materil. Pembuktian adalah sebuah proses yang dilakukan para pihak dalam menyelesaikan sengketa untuk membuktikan dalil yang disampaikan dihadapan hakim yang memutus sengketa hukum tersebut agar hakim dapat memutus dengan seadil-adilnya.

Hakim harus bertindak atas inisiatifnya sendiri untuk mencoba dan memutuskan kasus jika undang-undang terkait untuk kasus ini tidak ada atau tidak jelas. Dalam hal ini hakim harus membuat penemuan hukum, dan salah satu sumber hakim dalam mencari hukum berasal dari pendapat seorang ahli hukum atau doktrin terkemuka.⁸ Tetapi dalam hukum acara perdata Hakim di persidangan sangat terikat dengan alat bukti yang diajukan, sehingga hakim wajib untuk memberikan putusan sesuai dengan alat bukti yang ada. Hakim memutus suatu perkara didasari oleh alat bukti yang ditentukan oleh Hukum acara perdata. Selain itu, hakim juga perlu menilai alat bukti dan pembuktian yang dilakukan para pihak. Sehingga dapat tercapai suatu putusan yang menjunjung tinggi keadilan. Alat bukti dalam hukum acara perdata diatur Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR).

Dalam sistem peradilan, keberadaan alat bukti sangat menentukan putusan hukum yang diambil oleh hakim.⁹ Dalam praktik seperti contoh putusan nomor 3591K/Pdt/2018. Majelis hakim dalam pertimbangannya memberikan penilaian tersendiri terhadap pembuktian dan alat bukti yang diajukan para pihak. Majelis hakim memberikan amar putusan tanpa memberikan pertimbangan hukum yang jelas terlebih dahulu dalam gugatan rekonvensi, sehingga penulis mengambil putusan nomor 3591K/Pdt/2018 sebagai penelitian.

Pada kasus tersebut, PT. DAM Utama Sakti dan Fandam Darmawan selaku Direktur PT. DAM Utama Sakti, menggugat ahli waris Jajat Samsudajat terkait perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah. PT. DAM Utama Sakti memintakan akta perjanjian penyerahan hak atas tanah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena PT. DAM Utama Sakti sudah memiliki sertifikat HGB atas sebidang tanah di Daerah Ciumbuleuit (tanah objek sengketa). Setelah mengirimkan gugatan maka agenda persidangan selanjutnya adalah para pihak dipersilahkan untuk dapat membuktikan dalilnya masing-masing. Para pihak kemudian melakukan pembuktian yang berguna untuk membuktikan dalil yang dikemukakan melalui proses pengajuan alat bukti untuk membuktikan hak yang dimilikinya. Berdasarkan kasus ini, hakim memiliki penilaian yang berbeda atas pembuktian yang dilakukan oleh para pihak tersebut.

⁸ Hazar Kusmayanti, Yola Maulin, Eidy Sandra, "Breach of Notarial Deed for Peace under Indonesian Civil Law Perspective", *Media Hukum*, Vol. 26, No. 1, June 2019, <https://doi.org/10.18196/jmh.20190121>, h 36.

⁹ Rusyadi, "Kekuatan Alat Bukti Dalam Persidangan Perkara Pidana", *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 5 No. 2, Tahun 2016, h 70

Berdasarkan pandangan hakim di Pengadilan Negeri Bandung, gugatan PT. DAM Utama Sakti diterima. Pengadilan Negeri Bandung berpendapat bahwa akta perjanjian tersebut tidak dapat dinyatakan tidak sah karena sudah dibuat dihadapan notaris. Akan tetapi, akta perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. PT. DAM Utama Sakti dan Fandam Darmawan selanjutnya mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Permohonan Kasasi dikabulkan oleh Mahkamah Agung dengan amar putusan Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan menyatakan bahwa PT. DAM Utama Sakti dan Fandam Darmawan tidak melakukan PMH. Berdasarkan kasus tersebut, dapat dilihat bahwa pembuktian yang dilakukan para pihak memiliki nilai yang berbeda dihadapan setiap hakim. Hal ini dapat menimbulkan tidak adanya kepastian hukum terkait pembuktian oleh alat bukti yang dilakukan para pihak, terkait tata cara pembuktian dan kedudukan alat bukti untuk menjadi dasar hakim untuk memutus perkara.

Putusan yang akan diteliti penulis memiliki masalah perbedaan penilaian pembuktian oleh hakim terkait keabsahan alat bukti akta otentik. Penulis merasa adanya kekurangan hakim melihat pembuktian yang dilakukan para pihak, maka dari itu penulis akan mengkaji lebih dalam terkait proses pembuktian kasus putusan Mahkamah Agung nomor 3591K/Pdt/2018 agar dapat menemukan jalan keluar untuk penilaian pembuktian perkara perdata.

Tulisan ini merupakan tulisan hukum normatif, yaitu tulisan yang menggunakan data sekunder. Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis asas-asas hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim. Tulisan ini menganalisis Putusan No. 3591K/PDT/2018 untuk mencari asas-asas hukum yang dijadikan sebagai dasar pertimbangan hakim untuk mengabulkan alat bukti akta notaris menjadi alat bukti yang sah dan dasar hakim untuk mengikuti putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap pada perkara sebelumnya.

PEMBAHASAN

Hakim atau para hakim memiliki kekuasaan yang besar terhadap para pihak yang bersengketa berkenaan dengan masalah atau konflik yang dihadapkan kepada hakim atau para hakim tersebut. Namun demikian Keputusan hakim yang tidak adil bahkan dapat membekas dalam batin para yastisinbel yang bersangkutan sepanjang hidupnya.¹⁰

Hakim menggunakan pertimbangan hukum yang jelas dalam memutus suatu perkara dengan terlebih dahulu melaksanakan musyawarah majelis. Pertimbangan hukum terkait

¹⁰ Firman Floranta Adonara, "Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Volume 12, Nomor 2, 2015, <http://dx.doi.org/10.31078/jk1222>, h 219

suatu perkara yang sudah melalui proses musyawarah didasarkan pada hukum dan fakta yang terungkap dalam persidangan dengan berdasarkan pada pembuktian yang dilakukan di persidangan. Pembuktian sangat penting untuk memberikan kepastian kepada hakim akan peristiwa yang sedang diperkarakan.¹¹ Para pihak dalam persidangan memiliki kewajiban untuk membuktikan dalil yang dikemukakan, sementara hakim memiliki wewenang untuk menilai pembuktian para pihak. Pengaturan perihal pembuktian yang digunakan dalam hukum formil merupakan proses untuk menegakkan hukum materiil.

Hukum acara perdata memiliki tugas dalam mengatur pelaksanaan penegakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam hukum perdata materiil.¹² Indonesia saat ini belum memiliki suatu undang-undang tersendiri untuk hukum acara perdata, kaidah hukum yang digunakan adalah *Reglement Indonesia yang diperbaharui* (RIB) sebagai pembaharuan dari *Rechtsreglement Buitengewesten* (Rbg) yang berlaku di luar Jawa dan Madura, *Hetherziene Indonesisch Reglemen* (HIR) yang berlaku di Jawa dan Madura, serta yang terakhir Bab IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).¹³

Hukum pembuktian ialah hukum yang mengatur segala bentuk-bentuk alat bukti yang sah, cara mengajukan alat bukti tersebut dalam persidangan, dan kewenangan dari hakim untuk dapat menerima ataupun menolak pembuktian yang dilakukan pihak yang bersengketa.¹⁴ Debra L. Shinder mengemukakan, bahwa terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar alat bukti dapat diterima di pengadilan, yaitu pertama, alat bukti harus kompeten (reliable dan credible) sehingga terjamin validitasnya.¹⁵ Menurut Supomo, pembuktian memiliki arti yang luas dan terbatas. Luas artinya adalah pembuktian merupakan sebuah proses memperkuat kesimpulan hakim dengan bukti yang sah. Terbatas artinya hanya membuktikan hal yang dibantah oleh pihak lain. Sehingga, kebenaran yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan.¹⁶

Hukum acara perdata menganut asas *actori incumbit probatia*, maksudnya adalah barang siapa mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdata.¹⁷ Pasal tersebut menyebutkan:

“Barang siapa mengaku mempunyai hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya

¹¹ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “Asas Nebis in Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, *Jurnal Yudisial*, Vol 11, No 1, 2018, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v11i1.167>, h 33

¹² R. Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, h 1

¹³ Retnowulan Sutantio, *Op. Cit.*, h 5

¹⁴ *Ibid.*, h. 10

¹⁵ Ramiyanto, “Bukti Elektronik Sebagai Alat Bukti yang Sah Dalam Hukum Acara Pidana”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 6 No. 3, November 2017 10.25216/JHP.6.3.2017, h 437

¹⁶ Supomo, 1993, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Bina Aksara, Jakarta, h 188

¹⁷ Asma Karim, “Legal Standing Pemegang Hak Merek Terdaftar yang Belum Dimohonkan Perpanjangan”, *Jurnal Yudisial* Vol. 13 No. 1 April 2020, 10.29123/jy.v13i1.359, h 111

hak itu atau adanya peristiwa itu”

Menurut Herowati Poesoko dalam tulisannya mengatakan bahwa Pasal 163 HIR merupakan asas umum beban pembuktian yang dituangkan dalam pasal yang dikenal dengan asas *actori incumbit probatio*, yang berarti bahwa, siapa yang mengaku mempunyai hak harus dibebani dengan pembuktian. Penggugat harus membuktikan adanya hubungan antara dirinya dengan hak atau kepentingan yang diajukan dan terealisasikan dalam gugatan.¹⁸

Para pihak membuktikan dalil yang dikemukakan dengan menggunakan alat bukti. Hukum pembuktian di Indonesia berpegang kepada jenis atau bentuk alat bukti tertentu saja. Tidak membenarkan mengajukan alat bukti selain yang ditentukan dalam Hukum Positif Indonesia. Alat bukti dalam Hukum acara perdata disebutkan dalam Pasal 164 HIR yang terdiri dari:

1. Bukti tertulis;
2. Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan; dan
5. Sumpah.

Dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3591K/Pdt/2018, terdapat sengketa peralihan hak atas tanah garapan. Tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang sudah diterbitkan sertifikat HGB pada tahun 2004. Tanah tersebut dialihkan oleh Jajat Samsudajat kepada PT. DAM Utama Sakti pada tahun 1993 dan dituangkan dalam Akta Notaris di Bandung.

Pada tahun 1993, Jajat Samsudajat membuat perjanjian pengoperan dan penyerahan tanah garapan kepada PT. DAM Utama Sakti, perjanjian antara keduanya dibuatkan dalam bentuk akta notaris nomor 255. PT. DAM Utama Sakti kemudian membayarkan Rp250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran atas tanah tersebut, kemudian PT. DAM Utama Sakti mengajukan permohonan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah objek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan permohonan dikabulkan dengan diterbitkannya HGB No. 133/Ciumbuleuit tertanggal 2 April 2004.

Permasalahan muncul pada tahun 2016, setelah Jajat Samsudajat meninggal dunia pada tahun 2005. Istri dan Anak Almarhum Jajat Samsudajat (Tergugat Dalam Rekonvensi) mengajukan gugatan PMH dengan nomor register 347/Pdt.G/2016/PN.Bdg. kepada PT. DAM Utama Sakti (Penggugat I Dalam Rekonvensi) dan Fandam Darmawan (Penggugat II Dalam

¹⁸ Herowati Poesoko, “Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER)*, Vol. 1 No. 2, 2015, h 217

Rekonvensi). Tergugat Dalam Rekonvensi menganggap penerbitan HGB atas tanah objek sengketa tidak sesuai.

Berdasarkan hal tersebut, Para Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan balik kepada Tergugat Dalam Rekonvensi. Penggugat Dalam Rekonvensi menganggap bahwa perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah yang dibuat bersama Jajat Samsudajat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena objek dalam perjanjian tersebut bukanlah milik Jajat Samsudajat. Amar putusan pengadilan tingkat pertama nomor 347/Pdt.G/2016/PN.Bdg. menyatakan bahwa akta perjanjian pengoperan dan penyerahan tersebut sah tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat Dalam Rekonvensi yang merasa putusan tersebut tidak adil, kemudian mengajukan banding. Amar putusan banding nomor 54/PDT/2018/PT.BDG. menyatakan bahwa akta perjanjian pengoperan dan penyerahan tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Penggugat Dalam Rekonvensi yang merasa keberatan atas putusan banding, mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.

Amar putusan Mahkamah Agung nomor 3591K/Pdt/2018 menyatakan bahwa perjanjian pengoperan dan penyerahan yang dibuat Jajat Samsudajat dengan PT. DAM Utama Sakti (Penggugat Dalam Rekonvensi) tidak mempunyai kekuatan hukum, menetapkan Tergugat Dalam Rekonvensi adalah benar ahli waris dari Jajat Samsudajat, perbuatan Penggugat Dalam Rekonvensi yang meminta penerbitan HGB tidak melawan hukum, dan menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara. Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Mahkamah Agung tidak memberikan pertimbangan yang jelas mengenai keabsahan akta perjanjian pengoperan dan penyerahan tanah, seharusnya Majelis Hakim dapat memberikan pertimbangan hukum terhadap akta perjanjian pengoperan dan penyerahan tanah terkait keabsahannya terlebih dahulu, sebelum menyatakan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Menurut ketentuan alat bukti dalam hukum acara perdata, akta merupakan surat yang digunakan sebagai alat bukti, memuat tanda tangan sebagai dasar terjadinya suatu hak atau perikatan.¹⁹

Menurut Pasal 1867 Kitab UndangUndang Hukum Perdata, Akta dapat berupa Akta Otentik atau Akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut, merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya.²⁰ Menurut 1868 KUHPerdata, bahwa suatu surat yang dibuat secara demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang membuatnya, menjadikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak dari padanya, yaitu

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h 158

²⁰ Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Jurnalica* Vol. 12 No. 3, 2015. h 249

tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan kemudian itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.²¹ Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, suatu surat wajib memuat tanda tangan untuk digolongkan sebagai akta. Fungsi dari tanda tangan dalam akta adalah untuk membedakan antara akta yang dibuat oleh seseorang dengan yang dibuat oleh orang lain.²²

Apabila dikaitkan dengan putusan nomor 3591K/Pdt/2018 maka akta perjanjian pengoperan dan penyerahan yang dijadikan alat bukti adalah sebuah akta karena memuat tanda tangan para pihak didalamnya. Hukum acara perdata tidak memberikan ketentuan sahnya perjanjian secara rinci dan jelas. Ketentuan syarat sahnya perjanjian dapat kita temukan dalam hukum materil yang ada. Keabsahan suatu perjanjian dapat kita temukan dalam hukum perdata materil. Syarat sahnya perjanjian tercantum sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata:²³

1. Ada persetujuan kehendak (*consensus*)

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan para pihak mengenai isi perjanjian. Persetujuan bersifat final dan tidak dalam proses perundingan lagi. Persetujuan haruslah dengan kehendak yang bebas, tidak dalam paksaan, tekanan, kekhilafan atau penipuan.

Fakta-fakta putusan nomor 3591K/Pdt/2018 menunjukkan bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi telah memiliki kesepakatan untuk saling mengikatkan diri (*de toestemming van degenem eene verpinden*). Penggugat Dalam Rekonvensi melaksanakan pengoperan dan penyerahan pada tahun 1993 dihadapan Notaris dan saksi lainnya. Proses ini menunjukkan bahwa dalam kesepakatan para pihak dilakukan tanpa adanya tekanan, paksaan, penipuan, atau ancaman. Adanya fakta ini menjelaskan terpenuhinya syarat sah perjanjian yang pertama.

2. Kecakapan para pihak (*capacity*)

Kecakapan merupakan standar seseorang mampu atau tidak melakukan perbuatan hukum. Orang yang dikatakan cakap adalah orang yang sudah dewasa dan tidak dalam pengampunan dan apabila perjanjian dibuat oleh orang yang tidak cakap, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak.

Menurut syarat kedua dikaitkan dengan putusan nomor 3591K/Pdt/2018, Penggugat

²¹ Sony Nurul Akhmad, "Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1 Februari 2019, <http://dx.doi.org/10.33474/hukeno.v3i1>, h 91

²² Enju Juanda, "Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia", *Galuh Justisi*, Volume 4 Nomor 1, 2016, <http://dx.doi.org/10.25157/jigj.v4i1.409>, h 29

²³ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h 225

Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi cakap membuat suatu kontrak (*de bekwaam heid om een te gam*). Kedunya merupakan subjek hukum dan cakap. Para pihak dapat menyampaikan kehendaknya dan sudah dewasa serta tidak dalam pengampuan.

3. Objek tertentu (*object*)

Perjanjian haruslah memuat suatu hal tertentu yang disebutkan dengan jelas. Kejelasan isi pokok perjanjian untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut.

Menurut syarat ketiga dikaitkan dengan putusan nomor 3591K/Pdt/2018, objek yang dijadikan pokok perjanjian adalah objek tertentu yang dapat ditentukan (*eeng bedald on derwerp obyekt*). Objek dalam perjanjian adalah sebidang Tanah Ex Hak *Erfpacht* No. 12, Blok Bengkok Dago, seluas $\pm 113.075,05$ m² (kurang lebih seratus tiga belas ribu tujuh puluh lima koma nol lima meter persegi), terletak di Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat. Objek yang jelas dan tidak melawan hukum menandakan bahwa syarat ketiga Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal (*causa*)

Sebab yang halal adalah latar belakang para pihak membuat perjanjian tersebut. Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian tanpa ada sebab yang jelas, sebab palsu, atau sebab terlarang, maka perjanjian tidak berkekuatan hukum. Pasal 1335 KUH Perdata berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Menurut syarat terakhir dengan dikaitkan dengan putusan nomor 3591K/Pdt/2018, sebab yang halal dalam peralihan hak atas tanah tidak bertentangan dengan hukum. Tidak adanya *causa* yang dilarang (*eene geoorloofde oorzak*) mengakibatkan perjanjian dalam perkara sudah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata.

Dari ke empat syarat keabsahan perjanjian yang telah dijabarkan di atas, syarat sahnya perjanjian tersebut oleh R.Subekti dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu syarat yang bersifat subjektif dan syarat yang bersifat objektif.²⁴ Syarat pertama dan kedua pada Pasal 1320 KUH Perdata disebut sebagai syarat subjektif, jika ada salah satu atau keduanya tidak terpenuhi dengan benar, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim. Perjanjian para pihak yang tidak pernah memintakan pembatalan perjanjian, maka perjanjian tersebut tetap sah dan dapat dilaksanakan.

²⁴ Tri Wahyu Surya Lestari, Lukman Santoso, “Komparasi Syarat Keabsahan “Sebab Yang Halal” Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah”, *Al Istimbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 2, No. 1, <http://dx.doi.org/10.29240/jhi.v2i1.2017>, h 9

Syarat ketiga dan keempat pada Pasal 1320 KUH Perdata disebut sebagai syarat objektif. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat tersebut, otomatis batal demi hukum tanpa dimintakan pembatalannya pada hakim. Terjadinya kondisi tersebut membuat para pihak tidak memiliki kewajiban memenuhi perjanjian karena perjanjian tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum.²⁵

Penilaian keabsahan sebuah alat bukti surat tercantum dalam Pasal 165 HIR. Pasal 165 HIR menyebutkan bahwa:

“Surat sah yaitu surat sedemikian yang diperbuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa membuatnya, memberikan bukti yang cukup kepada kedua pihak dan ahliwarisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang tersebut dalam surat sah itu, dan juga tentang yang tercantum dalamnya selaku pemberitahuan saja; tetapi yang tersebut kemudian ini sekadar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam surat sah itu”

Berdasarkan pasal tersebut, surat sah adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa membuatnya. Pokok isi dari surat tersebut dapat dipercaya dan benar adanya selama tidak dibuktikan sebaliknya.

Salah satu pegawai umum yang berkuasa membuat suatu akta otentik adalah Notaris. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.²⁶

Berdasarkan kasus dalam putusan, akta yang digunakan sebagai alat bukti surat adalah akta otentik perjanjian pengoperan dan penyerahan tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT di Kota Bandung bernama Tien Norman Lubis, S.H.. Penggugat Dalam Rekonvensi dan Tergugat Dalam Rekonvensi menghadap kepada Notaris untuk membuat akta otentik tersebut pada tahun 1993. Berdasarkan hukum, jika membuat akta dihadapan notaris, akta tersebut merupakan akta dengan pembuktian otentik, dan siapa saja yang menampik keotentikan akta tersebut, harus bisa membuktikan ketidak otentikannya.²⁷ Apabila dikaitkan dengan kasus yang ada maka seharusnya akta otentik yang dijadikan alat bukti pada persidangan dapat dinyatakan sah berdasarkan hukum oleh hakim.

²⁵ Novina Sri Indiraharti, “Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak (Suatu Perbandingan antara Indonesia dan Korea Selatan)”, *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 4 No.1, 2014, h 22

²⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁷ Andi Nurlaila Amalia Huduri, “Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Yang Para Pihaknya Adalah Keluarga Notaris Yang Diganti”, *Mimbar Keadilan*, Vol. 13 No.1 2020, <https://doi.org/10.30996/mk.v13i1>, h 32

Berdasarkan analisis tersebut, maka putusan Mahkamah Agung Nomor 3591K/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa akta perjanjian nomor 255 tidak mempunyai kekuatan hukum, kurang lengkap. Seharusnya Hakim memutus dengan menyebutkan terlebih dahulu akta tersebut sah tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum.

PENUTUP

Bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3591K/Pdt/2018, berpendapat bahwa akta perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum. Akan tetapi, perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah antara Jajat Samsudajat dan PT. DAM Utama Sakti merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 165 HIR akta perjanjian yang menjadi bukti dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3591K/Pdt/2018 dapat dikatakan sah sebagai alat bukti surat karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

DAFTAR BACAAN

Buku

R. Subekti, 1977, Hukum Acara Perdata, Bina Cipta, Jakarta.

Supomo, 1993, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Bina Aksara, Jakarta.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju, Bandung.

Mertokusumo, Sudikno, 2017, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.

Muchtar, Sofyan, 1998, Hukum Acara Perdata, Universitas Andalas, Padang.

Muhammad, Abdulkadir, 2000, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Jurnal

Adonara, Firman Floranta. *Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi. Jurnal Konstitusi, Volume 12, Nomor 2, 2015.* <http://dx.doi.org/10.31078/jk1222>

Akhmad, Sony Nurul. *Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan. JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN Volume 3 Nomor 1 Februari 2019.* <http://dx.doi.org/10.33474/hukeno.v3i1>

- Aulia, Jumaidah. 2016. *Eksekusi Riil Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Mempunyai Kekuatan Tetap Pada Perkara Perdata No.20/Pdt.G/2011/PN.Pbr Di PN Kelas IA Pekan Baru*. JOM Fakultas Hukum, III (2).
- Ayu, Tri Jata. 2013. "Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan". <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>> diakses pada 19/02/2020.
- Butarbuta, Elisabeth Nurhaini. *Asas Nebis in Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*. Vol 11, No 1, 2018, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v11i1.167>
- Indiraharti, Novina Sri. *Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak (Suatu Perbandingan antara Indonesia dan Korea Selatan)*. Jurnal Hukum Prioris, Volume 4 Nomor 1, 2014.
- Juanda, Enju. *Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia*. Galuh Justisi, Volume 4 Nomor 1, 2016. <http://dx.doi.org/10.25157/jigi.v4i1.409>
- Karim, Asma. *Legal Standing Pemegang Hak Merek Terdaftar yang Belum Dimohonkan Perpanjangan*. Jurnal Yudisial Vol. 13 No. 1 April 2020. 10.29123/jy.v13i1.359
- Kusmayanti, Hazar, Agus Mulya Karsona, dan Efa Laela Fakhriah. *Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial Melalui Putusan Perdamaian di Pengadilan Hubungan Industrial Pengadilan Negeri Padang Kelas I (A)*. Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER), Vol 6 No. 1, 2020. <https://doi.org/10.36913/jhaper.v6i1.100>.
- _____, dan Sandi Yusta Hawari. *Praktik Eksekusi Riil Tanah Milik Masyarakat Adat Sunda Wiwitan*. SASI, Vol. 26 No. 3, 2020. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i3.285>
- _____, Yola Maulin dan Eidy Sandra. *Breach of Notarial Deed for Peace under Indonesian Civil Law Perspective*. Media Hukum, Vol. 26, No. 1, June 2019. <https://doi.org/10.18196/jmh.20190121>
- Lestari, Tri Wahyu Surya, Lukman Santoso, *Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah, Al Istimbath: Jurnal Hukum Islam* vol. 2, no. 1, <http://dx.doi.org/10.29240/jhi.v2i1> 2017
- Nurlaila, Andi dan Amalia Huduri. *Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Yang Para Pihaknya Adalah Keluarga Notaris Yang Diganti*. Mimbar Keadilan, Volume 13 Nomor 1 2020. <https://doi.org/10.30996/mk.v13i1>,

Poesoko, Herowati. *Penemuan hukum oleh hakim dalam penyelesaian perkara perdata*. Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER), 1(2), 2015: 217

Pramono, Dedy. *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 3, 2015.

Ramiyanto. *Bukti Elektronik Sebagai Alat Bukti yang Sah Dalam Hukum Acara Pidana*. Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 6 Nomor 3, November 2017 10.25216/JHP.6.3.2017

Rusyadi. *Kekuatan Alat Bukti Dalam Persidangan Perkara Pidana*. Jurnal Hukum Prioris, Vol 5 No. 2, 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

Het Herziene Indonesisch Reglement atau HIR

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris