

ABSTRAK

Oleh:

Amalia Puspita Sari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta notaris sebagai alat bukti otentik dalam pengalihan hak atas tanah menurut hukum perdata serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menilai kekuatan hukum akta notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih terjadinya sengketa pertanahan meskipun proses pengalihan hak telah dilakukan berdasarkan akta notaris yang secara normatif memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta tersebut memberikan kepastian hukum terhadap identitas para pihak, waktu pembuatan, serta pernyataan yang disampaikan di hadapan notaris. Namun, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak karena hakim tetap berwenang menilai kebenaran materiil apabila terdapat dugaan cacat hukum, ketidaksesuaian alas hak, atau pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl, majelis hakim menilai bahwa akta notaris tetap memiliki kekuatan hukum karena proses pembuatannya telah memenuhi syarat formil dan tidak ditemukan bukti yang mampu membuktikan adanya cacat hukum maupun perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, gugatan para penggugat ditolak seluruhnya. Penelitian ini menegaskan bahwa kekuatan hukum akta notaris tetap harus didukung oleh keabsahan substansi perbuatan hukum yang mendasarinya agar mampu memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Akta Notaris, Pengalihan Hak Atas Tanah, Kekuatan Pembuktian, Sengketa Pertanahan, Putusan Pengadilan.

ABSTRACT

THE LEGAL VALIDITY OF NOTARIAL DEEDS IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS (A STUDY OF DISTRICT COURT DECISION NUMBER 16/Pdt.G/2025/PN Bgl)

**By:
Amalia Puspita Sari**

This study aims to analyze the legal validity of notarial deeds as authentic evidence in the transfer of land rights under Indonesian civil law and to examine the legal considerations of the judges in assessing the evidentiary value of notarial deeds based on District Court Decision Number 16/Pdt.G/2025/PN Bgl. This research was motivated by the persistence of land disputes despite the transfer of land rights having been carried out through notarial deeds, which normatively possess perfect evidentiary value. The study employed a normative juridical research method using statutory, conceptual, and case approaches. The legal materials consisted of primary, secondary, and tertiary legal sources, which were analyzed qualitatively. The results of the study indicate that a notarial deed, as an authentic deed, possesses external, formal, and substantive evidentiary value as stipulated in Articles 1868 and 1870 of the Indonesian Civil Code. Such a deed provides legal certainty regarding the identity of the parties, the date of execution, and the statements made before the notary. However, its evidentiary value is not absolute, as judges retain the authority to assess the substantive truth when there are indications of legal defects, inconsistencies in the legal basis of ownership, or violations of statutory provisions. In Decision Number 16/Pdt.G/2025/PN Bgl, the panel of judges held that the notarial deed retained its legal validity because it had been executed in compliance with all formal legal requirements and no evidence was presented to establish the existence of legal defects or unlawful acts. Consequently, the plaintiffs' claims were dismissed in their entirety. This study emphasizes that the legal validity of a notarial deed must be supported by the substantive legality of the underlying legal transaction to ensure legal certainty, justice, and legal protection for all parties.

Keywords: Notarial Deed, Transfer of Land Rights, Evidentiary Value, Land Dispute, Court Decision

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria yang tercantum bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi lapisan yang paling atas. Kata “Tanah” dalam arti yuridis adalah permukaan bumi yang diatur oleh hukum tanah. Mencantumkan hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang lain dan badan hukum. Tanah yang diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Agraria (UUPA) 1960, adalah tanah yang digunakan, dimanfaatkan secara produktif bukan ditelantarkan, karena banyak orang yang membutuhkan tanah untuk keperluan hidup.¹

Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek kekayaan atau komoditas ekonomi semata, tetapi juga sebagai sarana untuk menunjang kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sebagai bagian dari identitas sosial seseorang.² Maka dari itu, tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan

¹ Rasmon Nomensen, *Hukum agrarian nasional & kebijakan pertanahan*, (Bekasi: Jala Research Student, 2023), hlm. 3.

² Boedi Harsono, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 42 No. 3, (2012), hlm. 356–358.

bahwa “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.³ Ketentuan ini menunjukkan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan prinsip keadilan sosial.

Sejalan dengan fungsi sosial tanah, maka setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang jelas dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Kepastian hukum menjadi hal yang sangat penting mengingat sengketa pertanahan merupakan salah satu jenis sengketa yang paling sering terjadi di negara indonesia dan kerap menimbulkan konflik berkepanjangan. Maka dari itu, hukum mengatur secara ketat mekanisme pengalihan hak atas tanah, baik dari aspek perdata maupun administrasi pertanahan.⁴

Salah satu alat bukti surat yang dianggap sempurna dalam pemeriksaan perkara perdata yaitu akta otentik sebagaimana dituang dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “*Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*” Maka dapat diartikan bahwa akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi

³ Rasmon Nomensen, *op. cit.*, hlm. 3.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 47.

para pihak dan ahli warisnya mengenai apa yang tercantum di dalam akta tersebut.⁵

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris merupakan landasan notaris untuk memberikan pelayanan pada masyarakat. Menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya.⁶ Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris adalah Pejabat Umum (*Openbare Ambtenaren*), karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban utama membuat akta-akta otentik.⁷ Kekuatan pembuktian yang terikat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna yang artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan. Kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan ketentuan-ketentuan. Sahnya suatu akta tersebut diatur dalam Pasal 1886 Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat dihadapan para pejabat yang berwenang yang membuat pembuktiannya sempurna.

Kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta notaris pada hakikatnya lebih menekankan pada kebenaran yang didasarkan pada apa yang diajukan dan dibuktikan oleh para pihak di persidangan, tanpa hakim harus mencari fakta di luar (kebenaran formil). Kebenaran formil tersebut

⁵ *Ibid.*

⁶ R. Supomo, "*Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*", (Jakarta: Pradnya Paramita, 2023), hlm. 77.

⁷ R. Soegondo Notodisoerjono, "*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 8.

mencakup kepastian mengenai identitas para pihak, tanggal dan tempat pembuatan akta, serta pernyataan yang disampaikan para pihak di hadapan notaris sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.⁸ Keistimewaan akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya walaupun akta otentik memiliki kedudukan hukum yang kuat dan diakui sebagai alat bukti yang sempurna masih terdapat persoalan yang timbul, terutama dalam pengalihan hak atas tanah.

Dalam proses pengalihan hak atas tanah yang melibatkan akta notaris, peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah harus benar-benar memastikan bahwa tanah yang dialihkan tidak sedang dalam sengketa atau dalam status hukum yang bermasalah. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa hukum yang dapat muncul di kemudian hari akibat adanya pengalihan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Sengketa semacam ini menunjukkan bahwa meskipun akta notaris memiliki kedudukan kuat secara normatif, kekuatan hukumnya tetap dapat diuji di hadapan pengadilan apabila terdapat indikasi pelanggaran terhadap hak pihak lain atau cacat pada dasar perolehan hak atas tanah.⁹ Dalam kondisi ini, hakim tidak hanya menilai keabsahan akta notaris secara formil, tetapi juga menilai kebenaran materiil dari perbuatan hukum yang melatarbelakangi lahirnya akta tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa akta notaris tidak berdiri sendiri, melainkan bagian dari suatu sistem hukum yang harus dinilai secara menyeluruh.¹⁰

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 32–35.

⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 52.

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm. 92-96.

Akta notaris sebagai alat bukti dan sarana perlindungan juga menunjukkan adanya batasan dalam fungsi perlindungan hukum. Oleh karena itu hakim dalam memeriksa perkara perdata memiliki kewenangan untuk menggali dan menilai kebenaran sesungguhnya dari isi akta tersebut guna memberikan keadilan yang nyata bagi para pihak, meskipun hal tersebut berpotensi mengesampingkan kepastian hukum formil yang dijanjikan oleh akta otentik.¹¹ Pandangan ini sejalan dengan prinsip hukum acara perdata yang menempatkan hakim tidak semata-mata terikat pada alat bukti tertulis, tetapi juga pada fakta hukum dan keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Kondisi ini terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl. Yang dimana akta notaris tersebut sudah sah secara formil dibuat dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, ahli waris menggugat dengan alasan ayahnya tidak pernah menjual tanah, sertifikat pengganti dianggap bermasalah dan ada indikasi manipulasi. Hal ini dapat terjadi karena akta notaris hanya menjamin kebenaran formil dan kebenaran materil masi dapat diuji di hadapan pengadilan apabila terdapat indikasi pelanggaran terhadap hak pihak lain atau cacat pada dasar perolehan hak atas tanah.

Dalam praktik peradilan, hakim tetap memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan isi akta jika ditemukan unsur cacat hukum atau ketidaksesuaian antara substansi dan tidak hanya bergantung pada formalitas

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 99–101.

dokumen, tetapi juga pada kebenaran materil yang dapat diyakini hakim berdasarkan alat bukti lain seperti penerbitan sertifikat pengganti, keabsahan alas hak, serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Ketika hal ini terjadi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh keadilan dan pemulihan haknya.

Salah satu aspek penting dalam sengketa dalam penelitian ini adalah bagaimana hakim mempertimbangkan kekuatan hukum akta notaris yang diajukan sebagai bukti. Akta notaris memang memiliki keunggulan dari sisi formil, tetapi substansi dari perjanjian juga harus dipertimbangkan. Majelis hakim pengadilan negeri dalam beberapa putusan menyatakan bahwa hakim harus cermat dalam menilai isi akta, terutama jika terdapat indikasi ketidaksesuaian antara isi akta dengan fakta sebenarnya.

Berdasarkan penjabaran tersebut, maka muncul pertanyaan hukum yang menarik untuk di teliti, yaitu: Bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti otentik dalam pengalihan hak atas tanah menurut hukum perdata? Dan, Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menilai kekuatan hukum akta notaris dalam pengalihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl?

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan analisis secara mendalam tentang masalah ini, yang pada akhirnya dituangkan dalam skripsi penelitian dengan judul **“Kekuatan Hukum Akta Notaris Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah dijelaskan sebelumnya dalam latar belakang, penulis lebih menekankan tujuan dari penelitian ini, dan sebagai hasilnya, penulis mengidentifikasi masalah yang dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum akta notaris sebagai alat bukti otentik dalam pengalihan hak atas tanah menurut hukum perdata?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menilai kekuatan akta notaris dalam pengalihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl?

C. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum agraria yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta notaris dalam pengalihan hak atas tanah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah pemahaman mengenai kedudukan akta notaris sebagai alat bukti otentik, serta batas-batas kekuatan pembuktiannya ketika dihadapkan pada permasalahan kebenaran materiil di pengadilan.

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi atau bahan kajian bagi mahasiswa, akademisi, maupun peneliti lain yang ingin meneliti permasalahan yang sama, khususnya yang berkaitan dengan

akta notaris, pembuktian dalam hukum perdata, dan sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis bagi para pihak yang berkaitan dengan pembuatan dan penggunaan akta notaris, khususnya dalam pengalihan hak atas tanah. Bagi notaris dan PPAT, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan agar lebih berhati-hati dalam membuat akta, terutama dalam memastikan keabsahan data dan kebenaran perbuatan hukum yang dilakukan para pihak.

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bahwa meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun tetap dapat dipersoalkan apabila terdapat cacat hukum atau ketidaksesuaian dengan fakta yang sebenarnya.

Selain itu, bagi hakim atau praktisi hukum lainnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menilai kekuatan pembuktian akta notaris, sehingga dapat memberikan putusan yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kekuatan hukum akta notaris sebagai alat bukti otentik dalam pengalihan hak atas tanah menurut hukum perdata.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menilai kekuatan akta notaris dalam pengalihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl.



E. Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Perbedaan Studi
1.	Rahmat Ramadhani (2022)	Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Peralihan Hak Atas Tanah	Fokus penelitian ini adalah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada akta notaris sebagai akta autentik dalam sengketa pengalihan hak atas tanah. ¹²
2.	R. Arifin & M. Fahri (2022)	Kekuatan Hukum Akta Notaris dalam Peralihan Hak atas Tanah	Penelitian ini bersifat normatif umum tanpa studi kasus putusan pengadilan, sedangkan penelitian ini menggunakan studi Putusan PN Bengkulu Nomor 16/Pdt.G/2025/PN Bgl sebagai objek analisis. ¹³
3.	Herlin Meilani Carolina dkk. (2023)	Perlindungan Hukum terhadap Akta yang Dibuak oleh Notaris dan PPAT	Penelitian ini membahas perlindungan hukum akta notaris secara umum, sedangkan penelitian ini fokus pada batas kekuatan hukum akta notaris dalam sengketa pengalihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. ¹⁴

¹² Rahmat Ramadhani, Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Kajian Hukum Iuris Studia*, Vol. 3, No.1, (2022), hlm. 45-50.

¹³ R. Arifin & M. Fahri, Kekuatan Hukum Akta Notaris dalam Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Duta Hukum*, Vol. 2, No. 2, (2022), hlm. 99-110.

¹⁴ Herlin Meilani Carolina dkk, Perlindungan Hukum Terhadap Akta Yang Dibuak Oleh Notaris dan PPAT, *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*, Vol. 3 No. 1, (2025), hlm. 5.