

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN
OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI
SAAT PENANDATANGANAN AKTA**

TESIS



Oleh :

DIYAH RETNO SARI

NIM : 21302300040

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTAROATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN
OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI
SAAT PENANDATANGANAN AKTA**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M. Kn)**



Oleh :

DIYAH RETNO SARI

NIM : 21302300040

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTAROATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN
OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI
SAAT PENANDATANGANAN AKTA**

TESIS

Oleh :

DIYAH RETNO SARI

NIM : 21302300040

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Hari/Tanggal: Kamis, 16 Januari 2025


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN
OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI
SAAT PENANDATANGANAN AKTA**

TESIS

Oleh :

DIYAH RETNO SARI

NIM : 21302300040

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Hari/Tanggal: **28 Februari 2025**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 06-0707-7601

Anggota,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

Anggota,

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK : 89-5410-0020

Mengetahui,

Dean, Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **DIYAH RETNO SARI**

NIM : **21302300040**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACA OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI SAAT PENANDATANGANAN AKTA" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Januari 2025

Yang Menyatakan


DIYAH RETNO SARI
21302300040

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **DIYAH RETNO SARI**

NIM : **21302300040**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/ Tesis/ Disertasi*~~ dengan judul:

"KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI SAAT PENANDATANGANAN AKTA"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Januari 2025

Yang Menyatakan



DIYAH RETNO SARI

21302300040

MOTTO

✚ “Jangan pernah menyerah.”

✚ "Jadilah matahari dalam hidup yang lain.”

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan hormat, saya persembahkan Tesis ini kepada:

1. Allah SWT atas berkah karunia ilmu yang diberikan kepada penulis maka tesis ini bisa selesai pada waktunya, dan telah meridhoi mengabulkan segala doa.
2. Penulis sebagai bentuk penghargaan atas semangat berjuang keras tak kenal lelah, semoga pencapaian ini menjadi motivasi untuk terus berkembang.
3. Ibu Partinah (Almh) dan Bapak Slamet, yang telah memberikan doa dan kasih sayang, serta mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
4. Ibu Sariyem dan Bapak Agus Riyanto atas doa, dukungan, cinta tanpa syarat, pengorbanan yang tak terhitung, dan kebaikan yang selalu menginspirasi.
5. Ibu Tri Harsiam dan Bapak Sutarmin atas doa, kasih sayang, selalu ada dan mendukung penulis dengan luar biasa.
6. Suamiku Aji Prasetya dan anakku Nayshila Azzahra Kusumawardhani sudah sangat pengertian, selalu setia mendampingi dan memberikan support yang luar biasa.
7. Saudara-saudari penulis yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, dan doa untuk keberhasilan ini, kasih sayang kalian adalah salah satu semangat yang menggebu, terima kasih untuk kalian.
8. Sahabat dan Teman Tersayang atas doa, semangat, dukungan dan bantuan kalian semua, serta menemani penulis dalam setiap suka dan duka.
9. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

ABSTRAK

Profesi Notaris di Indonesia diatur oleh UU Nomor 30 Tahun 2004 yang diperbarui dengan UU Nomor 2 Tahun 2014, memberikan notaris kewenangan sebagai pejabat umum untuk membuat akta autentik. Akta autentik harus dibacakan di hadapan notaris, berbeda dari akta di bawah tangan, dan berfungsi sebagai bukti sah dalam sengketa hukum. Notaris wajib membacakan akta di depan penghadap dan saksi, kecuali terdapat pernyataan pemahaman dari penghadap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta notaris yang ditandatangani tanpa dibacakan di hadapan para pihak dan saksi serta untuk mengidentifikasi hambatan dan solusi terkait konsekuensi hukum yang timbul atas masalah tersebut.

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif untuk menilai keabsahan akta notaris yang tidak dibacakan di depan pihak terkait saat penandatanganan. Pendekatan ini mengandalkan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan sumber hukum lainnya. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, termasuk dokumen resmi dan literatur hukum. Analisis dilakukan secara preskriptif untuk mengevaluasi status hukum akta notaris dan memberikan rekomendasi mengenai kepatuhan hukum dalam praktik kenotariatan di Indonesia.

Keabsahan hukum akta notaris bergantung pada pemenuhan syarat formal sesuai undang-undang, termasuk prosedur pembacaan yang melibatkan notaris, penghadap, dan saksi. Jika prosedur ini dilanggar, akta dapat kehilangan status autentiknya, dan notaris dapat menghadapi sanksi. Solusi untuk masalah ini meliputi kepatuhan terhadap UU Jabatan Notaris, memberikan salinan draf akta kepada pihak terkait, dan meningkatkan profesionalisme serta pengawasan dari Majelis Pengawas Notaris. Dengan mematuhi aturan tersebut, hak semua pihak dan keabsahan akta akan terjamin.

Kata Kunci: Notaris, Keabsahan Akta, Prosedur Pembacaan Akta, Sanksi Hukum.

ABSTRACT

The Notary profession in Indonesia is regulated by Law Number 30 of 2004 which was updated with Law Number 2 of 2014, giving notaries the authority as public officials to make authentic deeds. Authentic deeds must be read before a notary, different from private deeds, and serve as legal evidence in legal disputes. The notary is obliged to read the deed in front of the presenter and witnesses, unless there is a statement of understanding from the presenter. This research aims to analyze the validity of notarial deeds that are signed without being read in front of the parties and witnesses and to identify obstacles and solutions related to the legal consequences that arise from this problem.

This research applies normative legal methods to assess the validity of notarial deeds that are not read in front of the relevant parties when signing. This approach relies on legislation, jurisprudence and other legal sources. Data was obtained through literature study, including official documents and legal literature. The analysis was carried out prescriptively to evaluate the legal status of notarial acts and provide recommendations regarding legal compliance in notarial practice in Indonesia.

The legal validity of a notarial deed depends on the fulfillment of formal requirements according to the law, including reading procedures involving the notary, presenters and witnesses. If these procedures are violated, the deed may lose its authentic status, and the notary may face sanctions. Solutions to this problem include compliance with the Law on the Position of Notaries, providing copies of draft deeds to related parties, and increasing the professionalism and supervision of the Notary Supervisory Board. By complying with these rules, the rights of all parties and the validity of the deed will be guaranteed.

Keywords: Notary, Validity of Deed, Deed Reading Procedure, Legal Sanctions.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga tesis yang berjudul **“KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI SAAT PENANDATANGANAN AKTA”** ini dapat diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Tesis ini disusun dengan harapan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum terkait keabsahan akta notaris, khususnya dalam hal prosedur pembacaan akta, serta konsekuensi hukum jika prosedur tersebut tidak dilakukan. Penelitian ini juga diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan dan menjadi acuan dalam praktik kenotariatan di Indonesia.

Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis menerima bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sebagai Pembimbing, atas ilmu dan waktu yang telah diberikan dengan penuh kesabaran dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu dan wawasan dalam bidang kenotariatan selama masa perkuliahan.
6. Seluruh Staff administrasi, tata usaha dan perpustakaan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
7. Keluarga dan sahabat yang selalu ada disamping saya, memberikan semangat, dukungan, doa dan kasih sayang yang tak ternilai, serta menemani dalam setiap suka dan duka.
8. Rekan-rekan Angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas kebersamaan, diskusi, dan dukungannya selama menempuh studi ini.
9. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberkan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Januari 2025

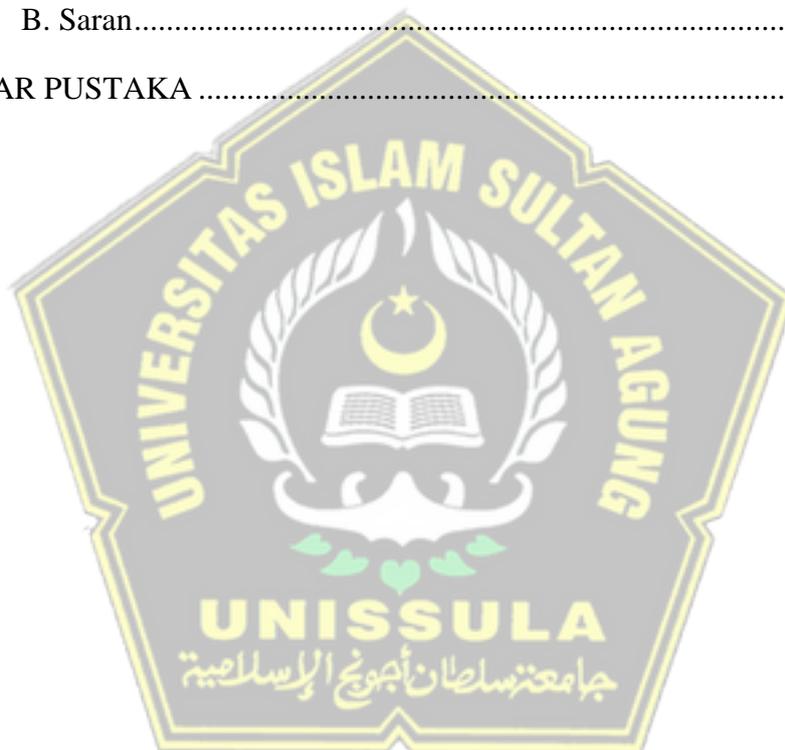
DIYAH RETNO SARI

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual	6
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	16
2. Metode Pendekatan	16
3. Jenis dan Sumber Data	17

4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisis Data	19
H. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan	22
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	24
1. Pengertian Notaris	24
2. Kewenangan Notaris	27
3. Kewajiban Notaris	29
4. Larangan Notaris	33
5. Syarat Diangkat menjadi Notaris.....	37
C. Tinjauan Umum Tentang Akta	38
1. Pengertian Akta	38
2. Jenis Akta.....	40
3. Kekuatan Pembuktian Akta	46
4. Sanksi Notaris.....	49
D. Tinjauan Teori Prosedur Pembuatan Akta Notaris	59
1. Pengertian Prosedur	59
2. Prosedur.....	62
3. Manfaat Prosedur.....	63
4. Tujuan dan Fungsi Standar Operasional Prosedur	67
5. Manfaat.....	69
6. Prinsip-prinsip	70
7. Pembuatan Akta Notaris.....	71
8. Anatomi Pembuatan Akta Notaris.....	75
E. Tinjauan Umum Mengenai Notaris dalam Perspektif Islam	76
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	82

A. Keabsahan Hukum Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Di Hadapan Para Penghadap Dan Saksi Saat Penandatanganan Akta	82
B. Hambatan Dan Solusi Atas Konsekuensi Hukum Akta Notaris Yang Tidak Membacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Saksi Saat Penandatanganan Akta	108
BAB IV PENUTUP.....	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA	129



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 30/2004) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2/2014). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 2/2014, disebutkan bahwa : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Secara yuridis, Notaris dilahirkan untuk memberi perlindungan hukum bagi masyarakat untuk melaksanakan urusan dalam lingkup perdata. Di sini, Notaris menjadi pejabat umum dalam membuat akta autentik.¹ Peran Notaris yang demikian sejalan dengan tujuan hukum yang disampaikan oleh Friedman dalam Margono,² yaitu : keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Secara sederhana, dalam mencapai tujuan ini salah satu yang dibutuhkan adalah alat bukti autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris.

Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW) menyebutkan:³ *Eene authentieke acte is de zoodanige welke in de wettelijken vorn is verleden, door of ten overstain van*

¹ Laurensius Arliman S, *Notaris dan penegakan Hukum Oleh Hakim*, Deepublish, Sleman, 2015, hlm. 1.

² Margono, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastia Hukum dalam Putusan Hakim*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 27.

³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Kedua, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 5.

openbae ambtenaren die daartoe bevoegd zijn terplaaste alwaar zulks is geschied.

(Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat).

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴ Ada 2 jenis akta yaitu :

1. Akta autentik adalah “suatu akta yang dibuat yang bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat” (pasal 1868 KUHPerdara).
2. Akta dibawah tangan adalah “suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja dengan tanpa bantuan seorang pejabat umum”.

Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat yang bersifat sempurna karena akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu⁵ :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendigebewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik;
2. Kekuatan pembuktian formil (*formelebewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul

⁴ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Pres. Hlm. 18.

⁵ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, hlm. 26-27.

diketahui dan didengar oleh Notaris dan diterangkan oleh para pihak yang menghadap, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris;

3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi suatu akta.

Dalam Hukum Acara Perdata, alat bukti yang atau yang diakui oleh hukum, terdiri dari : Tulisan; Saksi-saksi; Persangkaan-persangkaan; Pengakuan; DAN Sumpah. Sesuai penjelasan Pasal 1870 KUHPerdata yaitu akta notaris adalah akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Di dalam Hukum Pidana terutama dalam KUHAP alat bukti tulisan atau surat diatur sebagai alat bukti, berdasarkan Pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, alat bukti yang Sah yaitu : Keterangan saksi; Keterangan ahli; Surat; Petunjuk; dan Keterangan terdakwa.

Akta Notaris dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak yang dapat berguna sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa di Pengadilan. Akta Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat umum (Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, Pegawai Kantor Catatan Sipil).

Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau

keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris. Pada kenyataannya tidak tertutup kemungkinan akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut dipermasalahkan oleh para pihak dikemudian hari, Notaris dapat dipanggil diperiksa oleh penyidik Polri berkaitan dengan dugaan pelanggaran hukum atas akta yang dibuatnya.

*Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN tersebut menjelaskan tentang kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya. Notaris berkewajiban membacakan akta autentik dihadapan para penghadap dan para saksi pada saat penandatanganan akta sebagai akta autentik. Sedangkan dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN yang tertulis bahwa:*⁶

“Pembacaan akta sebagaimana pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta dalam setiap halaman minuta akta diparaf oleh para penahadap, saksi, dan notaris.”

Oleh karena itu dalam praktik pembuatan akta notaris, terdapat ketentuan hukum yang mengharuskan pembacaan akta notaris di hadapan para penghadap dan para saksi. Saksi yang diwajibkan untuk hadir dan menyaksikan secara langsung pembuatan akta autentik oleh Notaris yang sebagaimana telah dikenal dengan saksi instrumenter.

Tugas Saksi instrumenter ini adalah membubuhkan tanda tangan, memberikan bukti tentang kebenaran isi akta dan memenuhi formalitas yang

⁶ Lihat Pasal 16 ayat (7) UUJN.

diwajibkan oleh undang-undang. Saksi Instrumenter bertujuan sebagai alat bukti sehingga dapat membantu posisi seorang Notaris menjadi aman dalam hal akta yang dibuat oleh Notaris diperkarakan oleh salah satu pihak dalam akta atau pihak ketiga.

Hal ini bertujuan untuk memastikan adanya transparansi dan keabsahan proses pembuatan akta tersebut. Maka dari itu, penulis tertarik membuat penelitian berjudul **“KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI DEPAN PARA PENGHADAP DAN SAKSI SAAT PENANDATANGANAN AKTA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana keabsahan hukum dari akta notaris yang tidak dibacakan oleh Notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta?
2. Bagaimana hambatan dan solusi atas konsekuensi hukum akta notaris yang tidak membacakan oleh Notaris didepan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui keabsahan akta notaris dari penandatanganan akta autentik yang tidak dibacakan dihadapan para pihak dan saksi.

2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi atas konsekuensi hukum akta notaris yang tidak membacakan oleh Notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait keabsahan akta notaris dari penandatanganan akta autentik yang tidak dibacakan dihadapan para pihak dan saksi.
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang

berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar absah. Keabsahan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga keabsahan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Keabsahan juga berarti kesahan. Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren, convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate, to legalize, to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal.⁷

2. Notaris

Notaris adalah pejabat publik yang dalam melaksanakan profesinya memberikan pelayanan kepadamasyarakat sesuai peraturan yang berlaku dan berpegang teguh terhadap kode etik jabatan notaris. Notaris mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya. Dalam pembuatan akta otentik notaris harus jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta otentik harus

⁷ Van Pramodya Puspa, 1977, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, hal. 252

dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

3. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

4. Saksi

Saksi adalah orang yang memberikan keterangan dalam suatu perkara pidana. Keterangan saksi dapat berupa keterangan tertulis maupun lisan. Dalam proses peradilan pidana, saksi dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan ini berupa pemberian hak-hak kepada saksi agar tidak terganggu keamanannya dan kepentingannya.

5. Hukum Positif

Hukum positif disebut juga *ius constitutum* yang berarti kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan

mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.⁸

F. Kerangka Teori

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa “teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”⁹ Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁰ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹¹ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

⁸ Gede Pantja Astawa, 2008, *Dinamika Hukum dan ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 56

⁹ Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

¹⁰ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹¹ Achmad Ali, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum.

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, keadilan, daya guna dan kemanfaatan.¹² Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh

¹² Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal.33

dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu.¹³

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:¹⁴

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

¹⁴ <https://www.gamedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Hukum haruslah ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

2. Teori Perlindungan Hukum

Tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang terjadi berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan Teori Perlindungan Hukum, tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:¹⁵

a. Perlindungan Hukum Preventif,

Subyek hukum Pada perlindungan hukum preventif ini diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan

¹⁵ Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 20

pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. **Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan

jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.¹⁶ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.¹⁷ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).¹⁸ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) mengenai keabsahan akta notaris yang tidak dibacakan oleh notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta.

2. **Metode Pendekatan**

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan Perundang-undangan ini

¹⁶ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

¹⁷ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Selain itu dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konseptual dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.¹⁹ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai keabsahan akta notaris yang tidak dibacakan oleh notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.²⁰ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

¹⁹ Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

²⁰ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, diantaranya:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) KUHPerdata
- 3) KUHPidana
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
- 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.²¹ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepastakaan (*study document*). Penelitian kepastakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepastakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan ukum tersier.²² Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.²³

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitan yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam dibantu penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang

²¹ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

²³ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

telah dilakukan memberikan argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²⁴

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan, Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Akta, Tinjauan Teori Prosedur Pembuatan Akta Notaris dan Tinjauan Umum Mengenai Notaris dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai keabsahan akta notaris yang tidak dibacakan oleh notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta serta hambatan dan solusi atas konsekuensi hukum akta notaris yang tidak dibacakan oleh notaris di depan para penghadap dan saksi saat penandatanganan akta.

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

BAB IV Penutup

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran atas hasil penelitian yang diperlukan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Keabsahan

Istilah keabsahan merupakan terjemahan dari istilah hukum Belanda “*rechtmatig*” yang secara harfiah dapat diartikan sebagai “berdasarkan atas hukum”. Dalam Bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan “*legality*” yang mempunyai arti “*lawfulness*” atau sesuai dengan hukum.

Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintah harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur “*rechtmatig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah.

Artinya bahwa konsep tersebut lahir sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan raja yang pada waktu itu mutlak sebagai pemegang kedaulatan (*princeps legibus solutus est*). Untuk itu hukum lahir sebagai batasan kekuasaan, sehingga apabila tindakan pemerintah tidak didasarkan pada hukum atau melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum, maka tindakan pemerintah menjadi cacat hukum (*onrechtmatig*) atau tidak absah. Dengan demikian maka prinsip mengenai keabsahan/ legalitas ini sangat

erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah.²⁵

Keabsahan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata absah. Keabsahan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga keabsahan dapat menyatakan nama dari sebuah benda dan segala yang dibendakan. Keabsahan juga berarti suatu kesahan.

Dalam Teori Keabsahan Hukum dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain *to validate, to legalize, to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal sebagai contoh adanya pengesahan Rancangan Undang-Undang yang diajukan oleh DPR yang tidak disahkan oleh presiden maka tidak boleh diajukan lagi dalam persidangan Dewan Perwakilan Rakyat pada masa (tahun) itu. Keabsahan hukum mengandung arti telah dituangkannya suatu kesahan dan kepastian hukum dalam suatu aturan tertulis seperti Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Pemerintah, Surat Keputusan dan beberapa aturan hukum tertulis lainnya. Keabsahan hukum lebih menjelaskan kepada pembuktian secara nyata terhadap sumber hukum yang diyakini dan dipercaya oleh masyarakat. Dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan adalah suatu hal yang pasti, yang nyata, telah ada dan berlaku. Keabsahan hukum adalah aturan hukum yang telah berlaku, nyata dan pasti.²⁶

²⁵ Sofyan Hadi & Tomy Michael, Prinsip Keabsahan (*rechmatigheid*) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2017, hlm 3

²⁶ Van Pramodya Puspa, Kamus Hukum, Semarang: 1977, Aneka Ilmu, hlm 252

Pengertian tentang keabsahan hukum penting untuk dimasukkan dalam penelitian ini karena yang menjadi objek penelitian pada tulisan ini adalah keabsahan, kesahan suatu aturan tertulis yang sifatnya nyata. Sebelum masuk pada pembahasan, maka pertama kali yang harus dikaji adalah pengertian keabsahan itu sendiri.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah: orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta autentik dalam hal keperdataan. Keberadaan Notaris adalah untuk melayani kepentingan umum. Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang

mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.²⁷

Di dalam pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het notaris-ambt in indonesie*) telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.²⁸

Pengertian notaris dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta

²⁷ Salim Hs, 2015, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 33

²⁸ Ibid

pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundangundangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.²⁹

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.³⁰ Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.³¹

²⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, hal.16.

³⁰ Suhrawardi K. Lubis, 2006, Etika Profesi Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 34

³¹ Habib Adjie, Op.cit hal. 31.

Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

2. Kewenangan Notaris

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat Notaris melakukan suatu tindakan yang bukan wewenangnya sebagaimana telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris.³²

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik,

³² Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat Notaris melakukan suatu tindakan yang bukan wewenangnya sebagaimana telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris:12

menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Kewenangan Notaris yang dilakukan dalam hal menjalankan jabatannya sebagai Notaris dalam membuat akta autentik merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Standar wewenang yang dimaksud adalah kewenangan Notaris dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum dalam membentuk suatu alat bukti yang sempurna.

Kewenangan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Pelanggaran atas kewenangan yang telah diberikan oleh undang-undang tersebut menimbulkan akibat pertanggungjawaban hukum. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diperoleh berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain misalnya dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.³³

3. Kewajiban Notaris

³³ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Cetakan Ke-4 (Bandung: Refika Aditama, 2014), hlm. 78.

Dalam melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai seorang Notaris, haruslah dapat mempertanggung jawabkan setiap tindakan ataupun perbuatan yang dilakukan, hal tersebut bukan saja dilaksanakan untuk menjaga nama baiknya tetapi juga menjaga kehormatan dan nama baik dari lembaga kenotariatan sebagai wadah dari para Notaris-Notaris di seluruh Indonesia. Berkenaan dengan hal tersebut maka oleh UUJN, diatur tentang kewajiban Notaris dalam pasal 16 yang menyatakan bahwa :

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
 - a) bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - b) membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
 - c) mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
 - d) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
 - e) merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

- f) menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- g) membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- h) membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- i) mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- j) mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- k) mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- l) membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat)

orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah
angan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh
penghadap, saksi, dan notaris;

m) menerima magang calon Notaris.

- 2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta
dalam bentuk originali.
- 3) Akta originali sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (2)
adalah akta:
 - a) pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
 - b) penawaran pembayaran tunai.
 - c) protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya
surat berharga.
 - d) akta kuasa;
 - e) akta keterangan kepemilikan atau;
 - f) akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat
lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk,
dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap kata tertulis
kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
- 5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama
penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

- 6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan peraturan Menteri.
- 7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta dalam setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- 8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- 9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Dasar pelaksanaan jabatan Notaris tidak bisa dilepaskan dari ketentuan dasar dalam pasal-pasal tersebut diatas yang mengatur mengenai kewenangan dan jabatan Notaris. Bila hal tersebut tidak diterapkan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, maka sudah dapat dipastikan Notaris tersebut sangat rawan dan dekat dengan pelanggaran jabatan dan dapat berakibat pada keabsahan ataupun keautentikan dari akta yang dibuatnya maupun pada dirinya sendiri yang dapat dikenakan sanksi akibat perbuatannya tersebut.

4. Larangan Notaris

Kewajiban-kewajiban Notaris disertai pula dengan larangan-larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 UUJN, sebagai berikut :

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta.
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris.
- h. menjadi Notaris pengganti atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Larangan-larangan tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris. Selanjutnya, larangan dalam ketentuan Pasal 17 huruf a UUJN dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar Notaris dalam

menjalankan jabatannya. Salah satu upaya dalam mencegah persaingan tersebut, Notaris hendaknya memperhatikan ketentuan mengenai honorarium yang merupakan hak Notaris atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya (Pasal 36 UUJN) dengan tidak memungut biaya yang terlampau murah dibanding rekan-rekan Notaris lainnya, namun dengan tetap melaksanakan kewajiban dalam memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 UUJN. Berkaitan dengan kedudukan dan wilayah jabatan Notaris, Pasal 18 UUJN menyatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Selanjutnya Pasal 19 Ayat (1) UUJN menyatakan, bahwa Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya (Pasal 19 Ayat (2) UUJN). Dengan demikian Notaris hanya mempunyai satu kantor, Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya, sehingga akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali perbuatan akta-akta tertentu, misalnya Akta Risalah Rapat.

Selain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 17 UUJN, mengenai larangan bagi Notaris juga diatur dalam Pasal 18 Keputusan

Menteri Kehakiman dan HAM Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 Tentang Kenotarian (selanjutnya disebut Kepmenkeh Nomor M01.HT.03.01 Tahun 2003), Notaris dilarang :

- a) membuka kantor cabang atau mempunyai kantor lebih dari satu.
- b) melakukan tindakan atau perbuatan yang dapat merendahkan martabat jabatan Notaris.
- c) meninggalkan daerah kerja lebih dari tiga hari, kecuali ada izin dari Pejabat yang berwenang atau dalam keadaan cuti.
- d) mengadakan promosi yang menyangkut jabatan Notaris melalui media cetak maupun media elektronik.
- e) membacakan dan menandatangani akta di luar wilayah kerja Notaris yang bersangkutan.
- f) menyimpan protokol setelah Notaris yang bersangkutan diberhentikan oleh Menteri.
- g) merangkap jabatan sebagai ketua atau anggota lembaga tinggi negara tanpa mengambil cuti jabatan.
- h) merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, pegawai swasta.
- i) merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wilayah kerja Notaris.
- j) menolak calon Notaris magang di kantornya.

Berdasarkan ketentuan peralihan Pasal 86 UUJN, Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, peraturan pelaksanaan yang

berkaitan dengan jabatan Notaris tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti berdasarkan Undang-Undang ini. Kepmenkeh Nomor M01.HT.03.01 Tahun 2003 merupakan salah satu peraturan pelaksanaan yang dimaksud, salah satu yang sudah diganti adalah mengenai larangan meninggalkan daerah kerja lebih dari tiga hari, sekarang berdasarkan Pasal 17 UUJN, adalah 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah meninggalkan wilayah jabatan.

Apabila seorang notaris melanggar larangan yang tersebut dalam pasal 17 UUJN tersebut di atas maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi sebagai berikut:

- a) Peringatan tertulis.
- b) Pemberhentian sementara.
- c) Pemberhentian dengan hormat.
- d) Pemberhentian dengan tidak hormat.

5. Syarat Diangkat menjadi Notaris

Pada prinsipnya tidak setiap orang atau warga negara dapat diangkat menjadi notaris, namun yang dapat diangkat menjadi notaris adalah warga negara atau orang-orang yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Syarat-syarat itu meliputi :

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Bertaqwa kepada Tuhan yang Maha Esa.
- c) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.

- d) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dari dengan surat keterangan sehat dari dokter psikiater.
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
- f) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat dua puluh empat bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, dan tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk rangkap dengan jabatan notaris.
- h) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.³⁴

Kedelapan syarat itu merupakan syarat kumulatif. Artinya bahwa setiap calon notaris harus memenuhi semua syarat itu. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka yang bersangkutan tidak dapat diberikan izin praktek notaris.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

³⁴ Salim Hs, op.cit, hal. 40

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁵ Menurut R. Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³⁶ Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.³⁷ Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- 1) Perbuatan hukum itulah pengertian yang luas
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal

³⁵ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149.

³⁶ Subekti, Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm. .25.

³⁷ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermedia, Jakarta, 2001, hlm. 29.

yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

2. Jenis Akta

Menurut Pasal 1867 KUHPerdota yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta Autentik

Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan

pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta autentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu.³⁸

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:³⁹

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana

³⁸ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

³⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3-4.

disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi.
3. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dalam praktek notaris disebut akta relaas atau akta berita acara berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan notaris, dalam praktek notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris, Pengaturan pertama kali notaris Indonesia berdasarkan *Instruktie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860: 3), dan Reglement ini berasal dari *Wet op het 29 Notarisambt* (1842), kemudian Reglement tersebut diterjemahkan menjadi PJN.⁴⁰
- c) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:
- 1) Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu.
 - 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
 - 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.
 - 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

b. Akta Dibawah Tangan

⁴⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, Ichtiar Baru van Hoeve*, Jakarta, 2005, hml. 362.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Dalam Pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- 1) Legalisasi

Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada

legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

2) Waarmerken

Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

3. **Kekuatan Pembuktian Akta**

Kekuatan pembuktian akta autentik dalam hal ini terdapat 3 aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:⁴¹

a. **Lahiriah**

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Jika dilihat dari luar sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang

⁴¹ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 72.

membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta autentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.

b. Formil

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu 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 menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris, dan mencatatkan keterangan atau

pernyataan para pihak/penghadap. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan 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. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, 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 siapapun.

c. Materiil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa 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/dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang

diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara 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, atau para pihak yang telah benar berkata menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris. Dalam praktik pembuatan akta Notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keautentikan akta Notaris.

4. Sanksi Notaris

Mengenai sanksi yang dapat dijatuhkan apabila terdapat pelanggaran dalam pembuatan akta, yaitu:

- a. Sanksi terhadap Notaris yang bersangkutan
 - 1) Sanksi Pidana (Pasal 263, 264 dan 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana).
 - 2) Sanksi Perdata, yang dapat berupa sanksi denda, membayar kerugian dan bunga, pemberhentian untuk sementara/diskors, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).
- b. Sanksi terhadap akta notaris itu sendiri
 - 1) Pengesampingan akta sebagai alat bukti, yaitu bahwa akta tersebut tidak mengikat bagi hakim dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
 - 2) Pembatalan akta berdasarkan pada putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.

Adanya pengesampingan akta autentik sebagai alat bukti dan bahkan pembatalan akta autentik, khususnya akta notaris, maka muncullah berbagai macam pendapat baik dikalangan teoritis maupun praktisi hukum. Sudikno Mertokusumo, Guru Besar Fakultas Hukum UGM menyatakan bahwa pada prinsipnya pengadilan dapat saja membatalkan akta notaris. Pendapat ini didukung oleh Yeremias

Lemek (Pengacara Yogyakarta). Mudofir Hadi, seorang notaris senior, juga mengemukakan pendapat yang sama. Beliau mengatakan, bahwa hakim dapat membatalkan akta notaris, baik isi akta maupun sekaligus batalnya akta, atau isi akta batal tetapi aktanya tidak.⁴²

Notaris lainnya, A. Soemitro Suryonegoro juga tidak keberatan akta yang dibuat dihadapannya dibatalkan, dengan alasan bahwa notaris dalam membuat akta bentuk tersebut hanya berdasarkan atas apa yang dilihat, didengar, dan sejauh yang dimintakan untuk ditulis dalam akta. Jika memang akta itu mengandung cacat hukum atau tidak memenuhi salah satu ketentuan syarat sah perjanjian, dapat saja dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum.⁴³ Pelaksanaan tugas jabatan notaris diperlukan suatu pedoman atau asas-asas yang dapat diadopsi dari asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu:⁴⁴

1. Asas Persamaan.

Pada awal kehadiran notaris di Indonesia sekitar tahun 1620, kewenangannya terbatas dan hanya melayani golongan penduduk tertentu atau hanya melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde Oost Ind Compagnie (VOC)*. Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, notaris pernah diberi kewenangan membuat akta peralihan untuk bidang tanah yang tunduk kepada ketentuan-ketentuan BW dan tanah-tanah

⁴² Nindy Lestari, 2019, "Pembatalan Akta Notaris", Harian Bernas, No. 3 Vol. 6, Tesis, Program Magister (S2) Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

⁴³ Ibid

⁴⁴ Habib Ajie, 2008, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, hal. 82-87

yang terdaftar, di mana peralihan haknya harus dilakukan dan didaftarkan pada pejabat-pejabat yang disebut Pejabat-Pejabat Balik Nama (*Overschrijvingambtenaren*) S.1834-27.⁴⁵

Institusi notaris di Indonesia kini memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat, terutama setelah diberlakukannya UUJN. Notaris diwajibkan untuk memberikan layanan secara adil, tanpa memandang latar belakang sosial ekonomi klien, dan hanya dapat menolak permohonan jasa dengan dasar hukum yang jelas. Selain itu, sesuai dengan Pasal 37 UUJN, mereka juga diharuskan menyediakan layanan gratis bagi mereka yang kurang mampu.

2. Asas Kepercayaan.

Jabatan notaris merupakan posisi yang mengandalkan kepercayaan, di mana pemegangnya harus menjalankan tugasnya dengan integritas dan dapat dipercaya. Keberadaan notaris sebagai pejabat kepercayaan menjadi tidak berarti jika orang yang menjalankan peran tersebut tidak memiliki kredibilitas. Dalam konteks ini, hubungan antara jabatan notaris dan pejabat yang mengembannya harus saling mendukung, ibarat dua sisi mata uang yang tak terpisahkan.

Notaris memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan semua informasi terkait akta yang disusunnya, sesuai dengan

⁴⁵ Ibid, hlm. 83

sumpah jabatan mereka, kecuali diatur lain oleh undang-undang (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN). Kewajiban ini merupakan bagian dari tugas notaris dalam menjalankan prinsip ingkar (*verschoningsplicht*). Pelaksanaan tanggung jawab notaris dimulai saat calon notaris diambil sumpah atau mengucapkan janji. Janji ini memiliki makna yang dalam dan mengikat dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris.

Sumpah atau janji notaris tersebut mengandung dua hal yang harus dipahami, yaitu:⁴⁶

- 1) Notaris wajib bertanggung jawab kepada Tuhan, karena sumpah atau janji yang diucapkan berdasarkan agama masing-masing, artinya bahwa segala sesuatu yang dilakukan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya akan dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk yang dikehendaki Tuhan;
- 2) Notaris wajib bertanggung jawab kepada negara dan masyarakat, artinya bahwa negara telah memberi kepercayaan kepada notaris untuk menjalankan tugas negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, dan kepada masyarakat yang telah percaya bahwa notaris mampu

⁴⁶ Ibid, hlm. 84

memformulasikan kehendaknya ke dalam bentuk akta notaris, dan percaya bahwa notaris mampu menyimpan (merahasiakan) segala keterangan atau ucapan yang diberikan di hadapan notaris.

Pasal 4 ayat (2) UUJN mengenai sumpah/janji notaris ditegaskan “...bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya...”, dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, bahwa notaris berkewajiban “merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain”.

Secara umum notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan lain oleh undang-undang bahwa notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian batasannya hanya undang-undang saja yang tidak dapat memerintahkan notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.⁴⁷

⁴⁷ Ibid

Kewajiban ingkar bagi notaris ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, yang menjelaskan bahwa notaris harus menjalankan kewajiban ini sebagai bagian dari tugasnya. Berbeda dengan hak ingkar yang bersifat opsional, kewajiban ingkar bersifat mutlak dan harus dilakukan, kecuali ada undang-undang yang menyatakan sebaliknya. Notaris dapat melaksanakan kewajiban ingkar ini ketika diperiksa oleh instansi yang meminta pernyataan atau keterangan terkait akta yang telah dihasilkan olehnya.

Notaris memiliki tanggung jawab untuk menjaga kerahasiaan akta yang dibuat dan informasi dari pihak-pihak terkait, kecuali jika undang-undang mengharuskannya untuk membukanya. Ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. Jika notaris melanggar kewajiban ini, seperti memberikan keterangan yang seharusnya dirahasiakan, mereka dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 322 ayat (1) dan (2) KUHP. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengadukan notaris kepada pihak berwenang, dan tindakan pembongkaran rahasia dapat mengakibatkan konsekuensi hukum. Notaris dapat meminta dibebaskan dari kewajiban kesaksian dalam perkara perdata karena diharuskan oleh undang-undang untuk menjaga kerahasiaan (Pasal 1909 ayat (3) KUH Perdata). Kewajiban ini bukan untuk kepentingan pribadi, melainkan untuk melindungi

kepercayaan pihak-pihak yang telah memberikan informasi dalam pembuatan akta.

3. Asas Kepastian Hukum.

Notaris harus mematuhi aturan hukum dalam setiap tindakan yang dilakukan, yang kemudian dituangkan dalam akta. Kepatuhan terhadap hukum memberikan kepastian bagi semua pihak, memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan hukum. Jika ada masalah, akta notaris dapat menjadi acuan bagi pihak-pihak yang terlibat.

4. Asas Kecermatan.

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya notaris wajib bertindak seksama. Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan:⁴⁸

- 1) Melakukan pengenalan terhadap para penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris;

⁴⁸ Ibid, hlm. 86

- 2) Menanyakan, mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak dari para pihak tersebut (tanya jawab);
 - 3) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
 - 4) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
 - 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
 - 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.
5. Asas Pemberian Alasan.
- Setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung dari para pihak untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.
6. Larangan Penyalahgunaan Wewenang.

Pasal 15 UUJN menentukan batas wewenang notaris dalam menjalankan tugasnya. Penyalahgunaan wewenang terjadi jika notaris melakukan tindakan di luar kewenangan hukum yang ditetapkan. Tindakan tersebut dapat disebut penyalahgunaan wewenang dan jika merugikan pihak lain, mereka berhak menuntut notaris. Pihak yang dirugikan dapat

mengajukan klaim untuk mendapatkan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dari notaris yang bersangkutan atas tindakan merugikan tersebut.

7. Larangan Bertindak Sewenang-wenang.

Notaris memiliki kewenangan untuk menentukan apakah tindakan pihak-pihak dapat dituangkan dalam akta notaris. Sebelum memutuskan, notaris wajib mempertimbangkan semua dokumen yang disampaikan. Peran notaris adalah menilai kelayakan tindakan tersebut dan memberikan penjelasan hukum yang mendasari keputusan yang diambil kepada para pihak yang terlibat.

Kepentingan pelaksanaan tugas jabatan notaris, ditambah dengan:

1. Asas Proporsionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, notaris diharuskan menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Notaris harus memastikan keseimbangan antara hak dan kewajiban pihak-pihak tersebut, serta mendengarkan dan mempertimbangkan keinginan mereka. Hal ini bertujuan agar tindakan notaris tercatat dalam akta, menjaga kepentingan secara proporsional.

2. Asas Profesionalitas.

Pasal 16 ayat (1) huruf d mewajibkan notaris melayani sesuai UUJN, kecuali ada alasan penolakan. Asas ini menekankan keahlian notaris dalam menjalankan tugas jabatan berdasarkan UUJN dan Kode Etik, serta menegaskan pentingnya pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta.

Asas-asas tersebut dapat diadopsi sebagai asas-asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan notaris sebagai asas-asas pelaksanaan tugas jabatan notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan notaris.⁴⁹

D. Tinjauan Teori Prosedur Pembuatan Akta Notaris

1. Pengertian Prosedur

Dalam suatu organisasi penyelenggara pelayanan dibutuhkan prosedur didalamnya yang berguna sebagai pendukung dari pelayanan tersebut. Dalam hal memberikan pelayanan membutuhkan prosedur yang jelas agar pelayanan dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan aturan serta dapat mencapai tujuan. Ada beberapa pendapat dari para ahli yang mengatakan prosedur sebagai berikut :

Moekijat dalam Ida Nuraida (2010:35) memaparkan prosedur merupakan:⁵⁰

1. Metode-metode yang dibutuhkan untuk menangani aktivitas-

⁴⁹ Ibid hal 82

⁵⁰ Ida Nuraida. 2010. Manajemen Administrasi Perkantoran. Kanisius; Yogyakarta

aktivitas yang akan datang.

2. Urutan aktivitas untuk mencapai tujuan tertentu.
3. Pedoman untuk bertindak.

Menurut Moenir (2014:105) Sistem dan prosedur merupakan dwitunggal yang tidak terpisahkan sistem merupakan kerangka mekanisme organisasi sedangkan prosedur adalah rincian dinamika mekanisme sistem. Jadi tanpa adanya sistem prosedur tidak ada landasan untuk berkiprah, dan tanpa prosedur suatu mekanisme sistem juga tidak akan berjalan.⁵¹

Prosedur sendiri menurut Moenir (2014:105) bisa diterjemahkan prosedur adalah sebagai tata cara yang berlaku dalam organisasi. Kedudukannya demikian penting sebab sah atau tidaknya perbuatan orang dalam kaitan organisasi ditentukan oleh tingkah lakunya berdasarkan prosedur itu, sekali prosedur ditetapkan, siapapun yang tidak mengikuti prosedur tidak akan menghasilkan apa yang akan dituju disamping itu apa yang mungkin diperoleh menjadi tidak sah. Segala sesuatu yang didapat dari pengurusan dalam bentuk apapun dari kepemilikan ataupun perolehan hak yang didapat tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan tanpa melalui prosedur bisa berarti kepemilikannya ataupun perolehan hak tersebut asli ataupun palsu Pengertian prosedur juga dijelaskan oleh James dalam Moenir (2014-106) prosedur berarti adalah menyediakan petunjuk

⁵¹ Moenir. 2010. Manajemen Peayanan Umum Di Indonesia. Bumi Aksara: Jakarta. Hlm 88

yang rinci untuk melakukan sebuah urutan dari tindakan yang sering terjadi atau secara teratur.⁵²

Sedangkan Louise A. Allen James dalam Moenir (2014- 106) mendefinisikan prosedur merupakan suatu ketentuan cara atau metode yang harus dilakukan.

Prosedur yang terdapat pada birokrasi penyedia pelayanan merupakan suatu prosedur yang digunakan untuk menetapkan proses pelayanan yang telah disepakati dan ditetapkannya prosedur pelayanan dan tidak boleh diubah oleh para pemberi pelayanan atau pegawai tempat penyedia pelayanan tersebut.

Prosedur pelayanan sendiri menurut Ratminto dan Atik Septi Winarsih (2005:209) adalah serangkaian proses atau tata kerja yang berkaitan satu sama lain, sehingga menunjukkan adanya tahapan secara jelas dan pasti serta cara-cara yang harus ditempuh dalam rangka penyelesaian suatu pelayanan.⁵³

Dari beberapa definisi para ahli diatas mengenai prosedur penulis dapat menyimpulkan bahwa, Prosedur adalah sekumpulan aturan yang ditetapkan untuk memastikan pelayanan berjalan sesuai tujuan. Pentingnya prosedur terletak pada kemampuannya untuk menyediakan pedoman dalam pelaksanaan tugas, serta menjamin bahwa pengurusan dilakukan dengan benar. Prosedur yang diikuti

⁵² Ibid.

⁵³ Ratminto & Atik Septi Winarsih. 2005. Manajemen Pelayanan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

memastikan hasil yang diinginkan tercapai, sementara pelanggaran terhadap prosedur dapat menunjukkan adanya ketidaksesuaian, baik yang sah maupun yang palsu. Dengan adanya prosedur, setiap tahapan dalam proses pelayanan akan menjadi lebih jelas dan terstruktur.

2. Prosedur

Prosedur pada intinya berguna untuk membuat segala macam pekerjaan menjadi lebih efisien dan efektif serta membuat suatu pekerjaan menjadi lebih mudah. Dengan adanya prosedur tertulis maka pekerjaan akan lebih tertata dengan rapi. Ida Nuraida (2008:35) memaparkan prosedur kerja dalam setiap kantor hendaknya :⁵⁴

- a. Bersifat formal artinya prosedur tersebut diakui oleh semua orang yang berada dalam organisasi,
- b. Tertulis,
- c. Prosedur hendaknya selalu diperbaharui, artinya selalu up to date dengan perkembangan organisasi yang aktif dan dinamis.

Moekijat (1995:108) yang dikutip oleh Ida Nuraida (2008:36) menjelaskan prosedur perkantoran sebaiknya ditulis dalam buku pedoman kantor, daftar tugas atau dalam formulir lepas. Pada buku pedoman prosedur tersebut dimuat instruksi- instruksi tertulis mengenai apa yang harus dilakukan seperti bagaimana pekerjaan dilakukan, bilamana pekerjaan dilakukan, dimana pekerjaan dilakukan, dan memberi informasi tentang sistem yang membantu

⁵⁴ Ida Nuraida. 2010. Manajemen Administrasi Perkantoran. Kanisius: Yogyakarta.

organisasi. Sehingga dari pemaparan diatas dapat disimpulkan prosedur umumnya berupa instruksi yang tertulis serta berisi pedoman untuk bertindak.

3. Manfaat Prosedur

Prosedur merupakan bagian yang penting di dalam suatu sistem, prosedur membuat seluruh pekerjaan menjadi lebih terarah, efektif, dan efisien dalam penggunaan waktu maupun biaya. Ida Nuraida (2008:35) menjelaskan bahwa prosedur sangat bermanfaat bagi tingkat managerial maupun non-managerial dalam melaksanakan fungsi manajemen pada setiap bagian atau divisi, manfaat prosedur antara lain:⁵⁵

a. *Planning-controlling* :

- 1) Mempermudah dalam pencapaian tujuan.
- 2) Merencanakan secara seksama mengenai besarnya beban kerja yang optimal bagi masing-masing pegawai.
- 3) Menghindari pemborosan atau memudahkan penghematan biaya.
- 4) Mempermudah pengawasan yang berkaitan dengan hal-hal yang seharusnya dilakukan, menilai apakah pelaksanaannya sudah sesuai dengan prosedur atau tidak. Apabila pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan prosedur maka perlu diketahui penyebabnya, hal ini dilakukan sebagai

⁵⁵ Ida Nuraida. 2010. Manajemen Administrasi Perkantoran. Kanisius: Yogyakarta.

bahan masukan dalam tindakan koreksi terhadap pelaksanaan atau revisi terhadap prosedur. Dengan adanya prosedur yang telah dibakukan maka dapat disampaikan proses umpan balik yang konstruktif.

b. *Organizing* :

Mendapatkan instruksi kerja yang dapat dimengerti oleh bawahan mengenai :

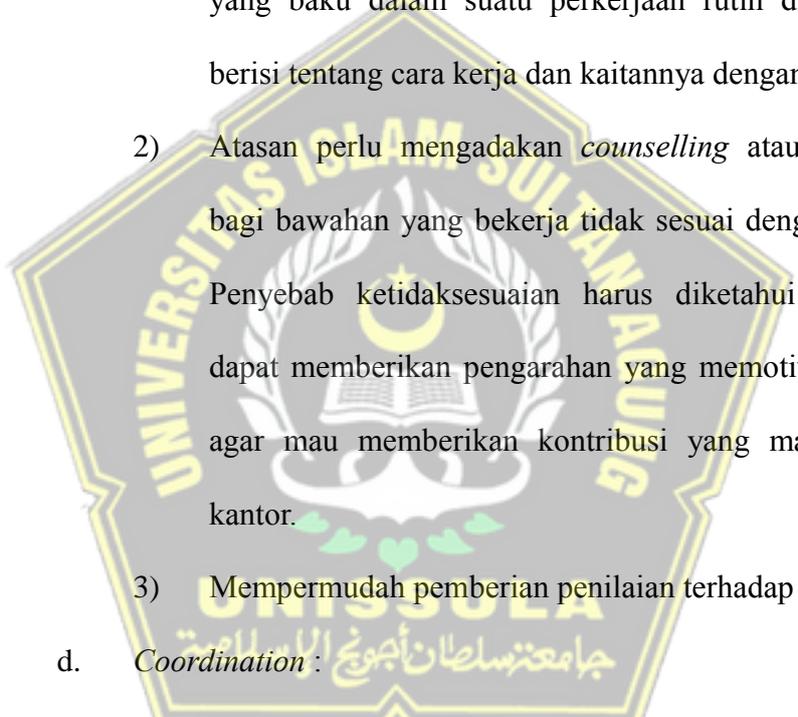
- 1) Bagaimana tanggung jawab setiap prosedur pada masing-masing bagian atau divisi, terutama pada saat pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan bagian-bagian lain. Misalnya, bagian atau divisi yang terlibat dalam inventarisasi barang-barang kantor suatu perusahaan adalah bagian sarana dan prasarana serta bagian keuangan.
- 2) Bagaimana proses penyelesaian suatu pekerjaan.
 - a) Dihubungkan dengan alat-alat yang mendukung pekerjaan kantor serta dokumen-dokumen kantor yang diperlukan.
 - b) Mengakibatkan arus pekerjaan kantor menjadi lebih baik dan lebih lancar, serta menciptakan konsistensi kerja.

c. *Staffing-leading* :

- 1) Membantu atasan dalam memberikan training pelatihan atau dasar-dasar instruksi kerja bagi pegawai baru dan

pegawai lama. Prosedur mempermudah orientasi bagi pegawai baru. Sedangkan bagi pegawai lama, training juga diperlukan apabila pegawai lama harus menyesuaikan diri dengan metode dan teknologi yang baru, atau mendapat tugas baru yang masih asing sama sekali. Dengan demikian pegawai akan terbiasa dengan prosedur-prosedur yang baku dalam suatu pekerjaan rutin dikantor yang berisi tentang cara kerja dan kaitannya dengan tugas lain.

- 2) Atasan perlu mengadakan *counselling* atau penyuluhan bagi bawahan yang bekerja tidak sesuai dengan prosedur. Penyebab ketidaksesuaian harus diketahui dan atasan dapat memberikan pengarahan yang memotivasi pegawai agar mau memberikan kontribusi yang maksimal bagi kantor.
- 3) Mempermudah pemberian penilaian terhadap bawahan.

d. *Coordination* : 

- 1) Menciptakan koordinasi yang harmonis bagi tiap departemen dan antar departemen.
- 2) Menetapkan dan membedakan prosedur-prosedur yang rutin dan prosedur-prosedur yang independen

Standar Operasional Prosedur adalah dokumen yang berkaitan dengan prosedur yang dilakukan secara kronologis untuk menyelesaikan suatu pekerjaan yang bertujuan untuk memperoleh

hasil kerja yang paling efektif dari para pekerja dengan biaya yang serendah-rendahnya. Standar Operasional Prosedur biasanya terdiri dari manfaat, kapan dibuat atau direvisi, metode penulisan prosedur, serta dilengkapi oleh bagan *flowchart* di bagian akhir (Laksmi, 2008:52).

Terdapat beberapa pemaparan dari para ahli yang memaparkan Standar Operasional Prosedur :⁵⁶

Menurut Sailendra (2015:11), Standar Operasional Prosedur merupakan panduan yang digunakan untuk memastikan kegiatan operasional organisasi atau perusahaan berjalan dengan lancar.⁵⁷ Menurut Moekijat (2008), Standar Operasional Prosedur adalah urutan langkah-langkah atau pelaksanaan-pelaksanaan pekerjaan, di mana pekerjaan tersebut dilakukan, berhubungan dengan apa yang dilakukan, bagaimana melakukannya, bilamana melakukannya, di mana melakukannya, dan siapa yang melakukannya.

Dari pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa Standar Operasional Prosedur merupakan dokumen tertulis yang berkaitan dengan prosedur yang digunakan oleh lembaga atau instansi untuk memastikan kegiatan operasional berisikan langkah-langkah atau pelaksanaan-pelaksanaan pekerjaan yang dapat dijadikan sebagai

⁵⁶ Standar Operasional Prosedur. Diakses pada 29 Oktober 2018, dari [http://www.kajianpustaka.com/2016/10/pengertian-tujuan ...](http://www.kajianpustaka.com/2016/10/pengertian-tujuan...)

⁵⁷ Sailendra. (2015, 11). Pengertian Standar Operasional Prosedur Menurut Para Ahli. Dipetik July 17, 2020, dari jurnal.id: https://www.jurnal.id/id/blog/2017-mengenal-manfaat-cara-pembuatandan-contoh-sop/#a_Sailendra_201511

suatu pedoman atau acuan untuk melaksanakan tugas pekerjaan berdasarkan indikator teknis, administratif dan prosedural sesuai dengan tata kerja Standar Operasional Prosedur akan terus digunakan dalam menjalankan tugas dan pekerjaan.

4. Tujuan dan Fungsi Standar Operasional Prosedur

Tujuan pembuatan Standar Operasional Prosedur adalah untuk menjelaskan perincian atau standar yang tetap mengenai aktivitas pekerjaan yang berulang-ulang yang diselenggarakan dalam suatu organisasi. Standar Operasional Prosedur yang baik adalah Standar Operasional Prosedur yang mampu menjadikan arus kerja yang lebih baik, menjadi panduan untuk karyawan baru, penghematan biaya, memudahkan pengawasan, serta mengakibatkan koordinasi yang baik antara bagian-bagian yang berlainan dalam perusahaan. Tujuan Standar Operasional Prosedur adalah sebagai berikut (Indah Puji, 2014:30).⁵⁸

- a. Untuk menjaga konsistensi tingkat penampilan kinerja atau kondisi tertentu dan kemana petugas dan lingkungan dalam melaksanakan sesuatu tugas atau pekerjaan tertentu.
- b. Sebagai acuan dalam pelaksanaan kegiatan tertentu bagi sesama pekerja, dan supervisor.
- c. Untuk menghindari kegagalan atau kesalahan (dengan demikian

⁵⁸ Indah Puji. (2014). Buku Pintar Membuat SOP (Standar Operasional Prosedur). Yogyakarta: Flashbooks

menghindari dan mengurangi konflik), keraguan, duplikasi serta pemborosan dalam proses pelaksanaan kegiatan.

- d. Merupakan parameter untuk menilai mutu pelayanan.
- e. Untuk lebih menjamin penggunaan tenaga dan sumber daya secara efisien dan efektif.
- f. Untuk menjelaskan alur tugas, wewenang dan tanggung jawab dari petugas yang terkait.
- g. Sebagai dokumen yang akan menjelaskan dan menilai pelaksanaan proses kerja bila terjadi suatu kesalahan atau dugaan mal praktek dan kesalahan administratif lainnya, sehingga sifatnya melindungi rumah sakit dan petugas.
- h. Sebagai dokumen yang digunakan untuk pelatihan.
- i. Sebagai dokumen sejarah bila telah di buat revisi Standar Operasional Prosedur yang baru.

Sedangkan fungsi Standar Operasional Prosedur adalah sebagai berikut (Indah Puji, 2014:35):⁵⁹

- a. Memperlancar tugas petugas/pegawai atau tim/unit kerja.
- b. Sebagai dasar hukum bila terjadi penyimpangan.
- c. Mengetahui dengan jelas hambatan-hambatannya dan mudah dilacak.
- d. Mengarahka petugas/pegawai untuk sama-sama disiplin dalam bekerja.

⁵⁹ Indah Puji. (2014). Buku Pintar Membuat SOP (Standar Operasional Prosedur). Yogyakarta: Flashbooks

- e. Sebagai pedoman dalam melaksanakan pekerjaan rutin

5. Manfaat Standar Operasional Prosedur

Standar Operasional Prosedur atau yang sering disebut sebagai prosedur tetap (protap) adalah penetapan tertulis mengenai apa yang harus dilakukan, kapan, dimana dan oleh siapa dan dibuat untuk menghindari terjadinya variasi dalam proses pelaksanaan kegiatan oleh pegawai yang akan mengganggu kinerja organisasi (instansi pemerintah) secara keseluruhan. Standar Operasional Prosedur memiliki manfaat bagi organisasi antara lain (Permenpan No.PER/21/MPAN/11/2008):

- a. Sebagai standarisasi cara yang dilakukan pegawai dalam menyelesaikan pekerjaan khusus, mengurangi kesalahan dan kelalaian.
- b. Standar Operasional Prosedur membantu staf menjadi lebih mandiri dan tidak tergantung pada intervensi manajemen, sehingga akan mengurangi keterlibatan pimpinan dalam pelaksanaan proses sehari-hari.
- c. Meningkatkan akuntabilitas dengan mendokumentasikan tanggung jawab khusus dalam melaksanakan tugas.
- d. Menciptakan ukuran standar kinerja yang akan memberikan pegawai. Cara konkret untuk memperbaiki kinerja serta membantu mengevaluasi usaha yang telah dilakukan.
- e. Menciptakan bahan-bahan training yang dapat membantu

pegawai baru untuk cepat melakukan tugasnya.

- f. Menunjukkan kinerja bahwa organisasi efisien dan dikelola dengan baik.
- g. Menyediakan pedoman bagi setiap pegawai di unit pelayanan dalam melaksanakan pemberian pelayanan sehari-hari.
- h. Menghindari tumpang tindih pelaksanaan tugas pemberian pelayanan.
- i. Membantu penelusuran terhadap kesalahan-kesalahan prosedural dalam memberikan pelayanan. Menjamin proses pelayanan tetap berjalan dalam berbagai situasi.

6. Prinsip-prinsip Standar Operasional Prosedur

Dalam PERMENPAN PER/21/M-PAN/11/2008 disebutkan bahwa penyusunan Standar Operasional Prosedur harus memenuhi prinsip-prinsip antara lain: kemudahan dan kejelasan, efisiensi dan efektivitas, keselarasan, keterukuran, dimanis, berorientasi pada pengguna, kepatuhan hukum, dan kepastian hukum.

- a. Konsisten. Standar Operasional Prosedur harus dilaksanakan secara konsisten dari waktu ke waktu, oleh siapapun, dan dalam kondisi apapun oleh seluruh jajaran organisasi pemerintahan.
- b. Komitmen. Standar Operasional Prosedur harus dilaksanakan dengan komitmen penuh dari seluruh jajaran organisasi, dari level yang paling rendah dan tertinggi.
- c. Perbaikan berkelanjutan. Pelaksanaan Standar Operasional

Prosedur harus terbuka terhadap penyempurnaan-penyempurnaan untuk memperoleh prosedur yang benar-benar efisien dan efektif.

- d. Mengikat. Standar Operasional Prosedur harus mengikat pelaksana dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur standar yang telah ditetapkan.
- e. Seluruh unsur memiliki peran penting. Seluruh pegawai peran-peran tertentu dalam setiap prosedur yang distandarkan. Jika pegawai tertentu tidak melaksanakan perannya dengan baik, maka akan mengganggu keseluruhan proses, yang akhirnya juga berdampak pada proses penyelenggaraan pemerintahan.
- f. Terdokumentasi dengan baik. Seluruh prosedur yang telah distandarkan harus didokumentasikan dengan baik, sehingga dapat selalu dijadikan referensi bagi setiap mereka yang memerlukan.

7. Pembuatan Akta Notaris

Ketentuan pembuatan akta notaris aturan dasarnya ada pada Undang-Undang nomor 30 tahun 2004. Kemudian peraturan tersebut mengalami pembaharuan melalui Undang-Undang nomor 2 tahun 2014. Sehingga memahami sebuah akta dengan beberapa pengertian berikut ini: **Sebagai Perbuatan Hukum**, banyak kegiatan masyarakat sehari-hari yang menimbulkan perikatan. Sebelum adanya perikatan, pasti ada persetujuan yang memiliki akibat hak dan kewajiban. Baik

itu karena peraturan perundangan yang mengatur maupun karena perjanjian itu sendiri. Secara umum, akta notaris juga memiliki pengertian sebagai surat yang berisi tanda tangan dan memuat keterangan mengenai kejadian tertentu. Surat ini menjadi dasar dari sebuah perjanjian dan dapat disimpulkan sebagai sesuatu perbuatan hukum. **Pembuatan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti**, Pengertian lain menyebutkan bahwa dokumen legal ini merupakan surat yang ditandatangani dan menyatakan sebuah perbuatan. Fungsi lain yang melekat pada dokumen legal ini menjadi dasar suatu hak atau perikatan dan juga sebagai pembuktian. **Untuk pembuatan akta notaris sendiri disebut juga sebagai akta autentik**. Penjelasan dan dasar hukum dari akta autentik ada pada pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Prosedur pembuatan akta notaris terdiri dari beberapa tahapan yang dilakukan secara sistematis untuk memastikan akta memenuhi persyaratan hukum. Berikut adalah langkah-langkah utama dalam prosedur tersebut:

a. Konsultasi Awal

Para pihak yang ingin membuat akta datang ke kantor notaris untuk menjelaskan tujuan pembuatan akta dan wajib membawa dokumen yang relevan, seperti:

- 1) KTP atau paspor (untuk identitas pribadi).
- 2) NPWP, akta pendirian perusahaan, atau SIUP (untuk

badan hukum).

- 3) Sertifikat tanah, bukti kepemilikan, dan/atau dokumen lain terkait objek akta.

Notaris membantu para pihak memahami implikasi hukum dari akta yang akan dibuat.

b. Verifikasi Identitas dan Kapasitas Hukum

Notaris memeriksa keabsahan dan kelengkapan dokumen pendukung yang diberikan, memastikan identitas para pihak sesuai dengan dokumen resmi. Memastikan para pihak berwenang dan tidak sedang berada dalam keadaan yang menghalangi (misalnya, pailit, di bawah umur, atau dalam pengampunan).

c. Penyusunan Draf Akta

Draf akta disusun berdasarkan keterangan para pihak, dokumen pendukung, dan ketentuan hukum. Isi Akta harus mencakup:

- 1) **Data Para Pihak:** Nama, alamat, status hukum.
- 2) **Obyek Perjanjian:** Informasi tentang apa yang menjadi subjek dalam akta.
- 3) **Kesepakatan:** Klausul dan ketentuan hukum yang relevan.
- 4) **Konsultasi Ulang,** para pihak dapat mengusulkan perubahan sebelum finalisasi.

d. Pembacaan dan Persetujuan Akta

Pembacaan oleh Notaris, akta dibacakan secara lengkap di hadapan para pihak dan saksi. Para pihak memeriksa isi akta untuk memastikan semuanya sesuai dengan yang disepakati. Notaris menjelaskan istilah hukum atau ketentuan yang mungkin kurang dipahami oleh para pihak.

e. Penandatanganan Akta

Semua pihak yang berkepentingan menandatangani akta, penandatanganan dilakukan di hadapan saksi, minimal dua orang, yang dihadirkan oleh notaris. Akta dianggap sah setelah ditandatangani oleh notaris.

f. Pengesahan dan Penyimpanan Akta

Akta diberi nomor urut sesuai dengan buku daftar notaris. Akta dicap dan disahkan sebagai dokumen autentik. Notaris menyimpan minuta akta (dokumen asli) dan memberikan salinan resmi (grosse) kepada para pihak sesuai kebutuhan.

g. Distribusi dan Tindak Lanjut

Para pihak menerima salinan resmi akta. Jika diperlukan, notaris membantu mendaftarkan akta ke instansi terkait, seperti: Badan Pertanahan Nasional (untuk akta tanah) dan/atau Kementerian Hukum dan HAM (untuk akta pendirian perusahaan). Semua proses harus dilakukan dengan hati-hati untuk menghindari kesalahan administratif atau hukum. Notaris

wajib menjaga kerahasiaan isi akta. Isi akta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau mengandung unsur penipuan.

8. Anatomi Pembuatan Akta Notaris

Sebagai contoh cara membuat akta notaris yayasan agar berfungsi sebagai akta autentik harus memenuhi persyaratan. Hal ini sebagaimana ada dalam pasal 1868 BW. Sebuah akta harus memenuhi unsur-unsur autentik, maka pembuatannya harus memenuhi:

a. Kepala Akta

Pada bagian kepala akta yang berada di awal akta, maka harus memuat: Judul akta, nomor akta, Notaris juga harus menambahkan jam, hari, tanggal, bulan dan tahun. Selain itu, ada nama lengkap serta tempat kedudukan notaris.

b. Badan Akta

Setelah memenuhi seluruh unsur kepala akta, Anda harus menyusun badan akta yang memuat: Identitas diri yang harus melengkapi beberapa hal, antara lain: Nama lengkap, Tempat dan tanggal lahir, Kewarganegaraan, Pekerjaan, Jabatan, Kedudukan, Tempat tinggal para penghadap, dan juga harus memuat keterangan mengenai kedudukan penghadap. Isi dalam akta merupakan keinginan dari para pihak yang berkepentingan mengadakan perjanjian. Selain itu, dalam badan akta harus memuat: Nama lengkap, Tempat Tanggal lahir, Pekerjaan,

Jabatan, Kedudukan dan tempat tinggal para saksi.

c. Penutup Akta

Sebagai bagian akhir dari pembuatan akta notaris, penutup dokumen legal ini harus memuat: uraian yang menjelaskan pembacaan akta sebagaimana telah ada dalam pasal 16 ayat 1 dan 7, yakni: Notaris akan membacakan akta di hadapan para pihak. Sehingga paling tidak ada 2 orang saksi yang hadir dan menandatangani akta pada saat itu juga. Jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan juga bisa terjadi. Penghadap bisa membaca sendiri dan memahami isinya kemudian menyatakan hal ini pada penutup akta dan minuta akta. Penjelasan mengenai penandatanganan dan tempat atau penerjemah akta juga harus tertera. Penutup akta juga harus menambahkan uraian yang menjelaskan perubahan akta. Misalnya saja untuk penambahan, pencoretan, atau penggantian.

E. Tinjauan Umum Mengenai Notaris dalam Perspektif Islam

Profesi notaris merupakan salah satu praktisi hukum yang diberi wewenang oleh hukum untuk mendorong adanya kepastian hukum melalui pencatatan setiap perbuatan hukum dalam suatu akta autentik. Dalam penjelasannya, notaris tidak boleh memihak dalam melakukan tindakan hukum terkait pembuatan akta autentik untuk menghindari terjadinya suatu masalah. Notaris hanya dapat memberikan nasihat hukum berupa saran bukan keberpihakan pada salah satu pihak.

Konsep Islam dalam mengatur perbuatan hukum manusia dalam melakukan perjanjian, termasuk akhirnya mengatur siapa yang bertugas sebagai pejabat yang menjaganya atau mencatatnya bisa dilihat dari Al Quran Surat Al Baqarah 282, menjelaskan:

أَنْ كَاتِبٌ يَأْبُ وَلَا بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلْيَكْتُبْ فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنِ تَدَايِنْتُمْ إِذَا أَمُنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
الَّذِي كَانَ فَإِنْ شَيْئًا مِنْهُ يَحْسُ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ حَقُّهُ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيَمْلِكِ فَلْيَكْتُبْ اللَّهُ عَلَّمَهُ كَمَا يَكْتُبُ
مِنْ شَهِيدَيْنِ وَاسْتَشْهَدُوا بِالْعَدْلِ وَلِيَهُ فَلْيَمْلِكِ هُوَ يُمَلِّ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا الْحَقُّ عَلَيْهِ
فَتَذَكَّرَ إِحْدَهُمَا تَضِلَّ أَنْ الشُّهَدَاءِ مَنْ تَرْضَوْنَ مِمَّنْ وَأَمْرَاتِنِ فَرَجُلٍ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ فَإِنْ رَجَالِكُمْ
ذَلِكَ أَجَلُهُ إِلَىٰ كَبِيرًا وَأَصْغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسْمُؤَا وَلَا دُعُوا مَا إِذَا الشُّهَدَاءُ يَأْبُ وَلَا الْأُخْرَىٰ إِحْدَهُمَا
عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَ وَهِيَ حَاضِرَةٌ تِجَارَةٌ تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا وَأَدْنَىٰ لِلشَّهَادَةِ وَأَقْوَمُ اللَّهُ عِنْدَ أَقْسَطُ
وَاتَّقُوا بِكُمْ فُسُوقٌ فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ هُ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا تَبَايَعْتُمْ ذَا وَأَشْهَدُوا تَكْتُبُوا هَا إِلَّا جُنَاحُ
○ ٢٨٢ عَلِيمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ وَاللَّهُ اللَّهُ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalinya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua

orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Untuk pembuatan akta notaris sendiri, dapat dilihat Firman Allah, “Dzan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki”, mengandung ketentuan bahwa dalam melakukan akad/transaksi yang disertai oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua) Saksi perempuan selaras dengan asas dalam hukum: *unus testis nullus testis* (satu Saksi bukanlah Saksi).

Dalam Surat An-Nisa’ ayat 58,

اللَّهُ إِنَّ بِالْعَدْلِ تَحْكُمُوا أَنْ النَّاسِ بَيْنَ حَكْمَتُمْ وَإِذَا أَهْلَهَا إِلَى الْأَمْنِ تَوَدُّوا أَنْ يَأْمُرُكُمْ اللَّهُ إِنَّ ﴿٥٨﴾
 ٥٨ : بَصِيرًا ُ سَمِيْعًا كَانَ اللَّهُ إِنَّ بِهِ يَعِظُكُمْ نِعْمًا

artinya, “*Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia ingin kamu menetapkannya secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.*”

Ayat ini sangat relevan dengan kewajiban notaris untuk tidak memihak. Notaris diberi amanat kepada pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e UU Jabatan Notaris. Jadi, ayat ini secara tegas mewajibkan notaris untuk menggunakan wajib ingkar kepada pihak yang tidak berkepentingan. Notaris adalah jabatan kepercayaan.

Hukum Islam mengatur prinsip-prinsip profesi notaris, di antaranya:

1. Notaris harus menyampaikan amanat kepada yang berhak
2. Notaris harus memberikan putusan adil terhadap sesama
3. Notaris harus tidak memihak
4. Notaris harus merahasiakan segala sesuatu mengenai akta
5. Notaris harus cakap
6. Notaris tidak boleh dalam pengampuan
7. Notaris tidak boleh menulis secara tidak adil dan memihak
8. Notaris tidak boleh menulis tidak sesuai kaidah-kaidah penulisan

Dalam Islam, notaris juga harus menerapkan prinsip mujahid, mujjadid, dan mujtahid. Penerapan prinsip mujahid untuk notaris sebagai seorang yang senantiasa bersungguh-sungguh dalam menjalankan tugas atau

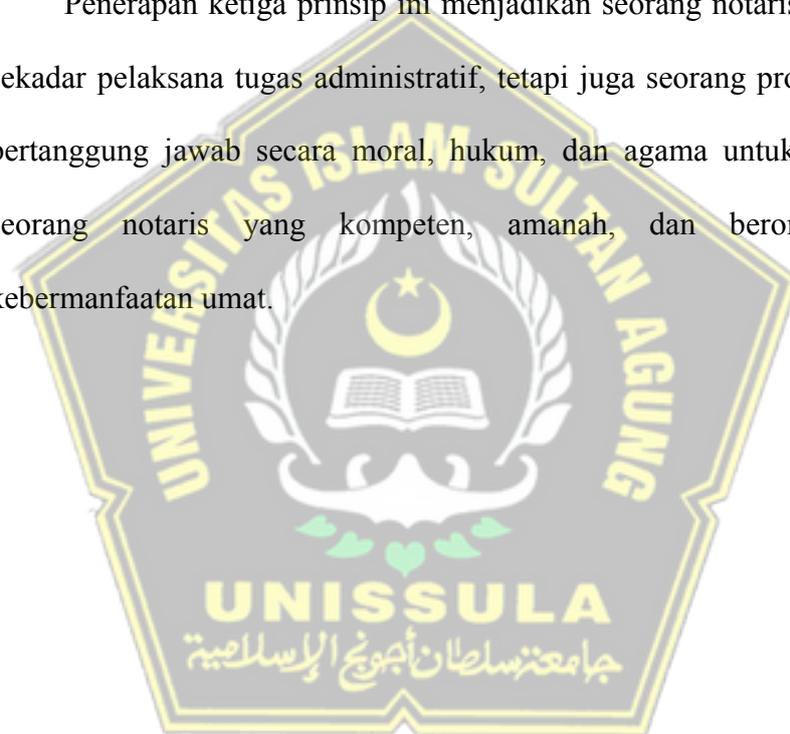
amanah dan penuh dengan tanggung jawab. Seorang notaris harus menjalankan tugasnya dengan dedikasi penuh, memastikan bahwa setiap dokumen atau akta yang dibuat mencerminkan kebenaran dan keadilan. Seorang notaris harus menjalankan tugasnya dengan dedikasi penuh, memastikan bahwa setiap dokumen atau akta yang dibuat mencerminkan kebenaran dan keadilan. Dalam profesinya, notaris sering menghadapi tekanan eksternal seperti suap, intervensi pihak ketiga, atau kepentingan pribadi. Prinsip *mujahid* menuntut mereka untuk tetap teguh pada kebenaran meski menghadapi tantangan.

Prinsip Mujadid, karena notaris harus selalu dapat menciptakan suatu keadaan baru yang tidak pasti menjadi pasti, dan memiliki dasar pijakan hukum yang jelas. Notaris harus mampu mengklarifikasi keadaan yang tidak pasti, memberikan solusi yang berdasarkan aturan hukum yang jelas, dan menciptakan rasa aman bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi. Dengan dinamika hukum yang terus berkembang, notaris perlu berpikir kreatif dan memberikan pendekatan baru yang sesuai dengan norma hukum tanpa meninggalkan prinsip syariah. Notaris perlu fleksibel dalam menghadapi perubahan regulasi dan situasi sosial, memastikan bahwa setiap tindakan profesional mereka tetap relevan dan sah.

Prinsip Mujtahid, seseorang yang berijtihad, yakni melakukan upaya sungguh-sungguh dalam mencari solusi hukum yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam era digital, notaris harus memahami penggunaan teknologi, seperti tanda tangan elektronik, *blockchain* untuk keamanan data, dan

digitalisasi dokumen, sembari tetap menjaga prinsip syariah. Notaris terus memperbarui pengetahuan hukum mereka untuk memastikan bahwa setiap layanan yang diberikan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, baik secara nasional maupun internasional. Seorang notaris muslim perlu memastikan bahwa seluruh aktivitas mereka tidak bertentangan dengan prinsip syariat, baik dalam niat, proses, maupun hasil akhirnya.

Penerapan ketiga prinsip ini menjadikan seorang notaris bukan hanya sekadar pelaksana tugas administratif, tetapi juga seorang profesional yang bertanggung jawab secara moral, hukum, dan agama untuk menciptakan seorang notaris yang kompeten, amanah, dan berorientasi pada kebermanfaatan umat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Hukum Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Di Hadapan Para Penghadap Dan Saksi Saat Penandatanganan Akta

Aturan yang ditetapkan berfungsi sebagai syarat agar suatu akta dapat memiliki sifat autentik. Autentisitas suatu akta muncul sebagai akibat dari pelaksanaan kewajiban formal yang harus dipenuhi dalam proses penyusunan akta tersebut. Pentingnya keabsahan formal suatu akta dapat dilihat dari kehadiran saksi akta yang khusus diundang untuk memberikan kesaksian bahwa proses pembuatan akta telah mematuhi ketentuan-ketentuan formal yang ditetapkan untuk akta autentik. Selain kewajiban yang harus dipenuhi saat pembuatan akta, seorang notaris juga memiliki tanggung jawab setelah akta selesai disusun, yaitu menyerahkan salinan akta kepada para pihak yang terlibat. Seluruh rangkaian kegiatan sebelum, selama, dan setelah pembuatan akta tersebut merupakan suatu proses yang tidak terpisahkan dalam pembentukan sebuah akta autentik. Kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta autentik dapat menimbulkan akibat hukum tertentu dan tentunya akan menimbulkan konsekuensi yang harus dipertanggungjawabkan oleh notaris tersebut, apabila pihak yang merasa dirugikan kemudian mengajukan tuntutan pertanggungjawaban.

Fungsi utama dari sebuah akta autentik adalah untuk menciptakan alat

bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan adanya akta autentik, diharapkan penyelesaian masalah perdata dapat dilakukan dengan lebih mudah, khususnya berkaitan dengan proses pembuktian yang dilakukan di pengadilan. Oleh karena itu, diharapkan suatu akta autentik memiliki substansi materi yang sesuai dengan kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akta autentik dapat berperan sebagai sumber kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan. Untuk menjamin kebenaran materil dari isi akta, undang-undang telah mengatur rangkaian proses pembuatan akta agar dapat menjamin keakuratan isi akta tersebut. Salah satu aspek penting yang diatur sebagai suatu bentuk kebenaran formal dalam pembuatan akta adalah mengenai pembacaan akta.

Pembacaan akta merupakan bagian dari syarat "*verlijden*" sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup penyusunan, pembacaan, dan penandatanganan akta. Dalam pembuatan suatu akta, notaris wajib memperhatikan apakah akta yang disusun telah sesuai dengan keinginan para pihak serta telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mengetahui hal tersebut, notaris berkewajiban untuk membaca dengan seksama dan memahami isi akta secara menyeluruh sebelum akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak dan ditandatangani oleh mereka. Dengan dibacakannya akta oleh notaris kepada para penghadap, notaris akan memperoleh pemahaman mengenai kesesuaian akta tersebut dengan

kehendak para penghadap. Apabila dalam proses pembacaan teridentifikasi adanya aspek yang dianggap tidak sesuai dengan kehendak para pihak, maka akta tersebut dapat diperbaiki sebelum dilakukan penandatanganan akhir.

Pembacaan akta yang dilakukan oleh seorang notaris tidak semata-mata berarti menyampaikan isi tulisan yang terdapat dalam akta tersebut. Namun, dalam pembacaan ini mengharuskan notaris untuk memahami secara mendalam materi yang terkandung dalam akta dan, dengan berdasarkan pengetahuan hukum yang dimilikinya, melakukan analisis terhadap substansi isi akta serta mengevaluasi kesesuaian materi tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalam proses pembacaan, notaris tidak hanya bertindak demi kepentingan para pihak, tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum akta yang bersangkutan. Lebih jauh lagi, dalam proses pembacaan tersebut, notaris juga memberikan penjelasan kepada para pihak. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya kesalahpahaman mengenai isi akta, di mana apa yang dinyatakan dalam akta mungkin tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Dengan demikian, pembacaan akta ini akan memberikan kepastian kepada notaris bahwa para pihak telah memahami isi akta dan bahwa apa yang tertuang dalam akta tersebut sesuai dengan harapan penghadap.

Akta notaris, sebagai akta autentik, harus memenuhi syarat formal sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hal ini terutama terkait dengan

bentuk akta yang harus sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang. Selain itu, terdapat beberapa formalitas lain yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik, yang dikenal dengan istilah “*verlijden*”. Secara umum, *verlijden* dipahami sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi, dan para penghadap, yang membentuk suatu rangkaian proses. Proses ini dimulai dengan penyusunan dan pembuatan akta oleh notaris, diikuti dengan pembacaan akta oleh notaris kepada penghadap dan saksi-saksi, dan diakhiri dengan penandatanganan akta oleh penghadap, saksi-saksi, dan notaris segera setelah akta selesai dibacakan.⁶⁰

Apabila salah satu dari ketiga syarat terkait *verlijden* tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dihasilkan hanya akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Implikasi terhadap Keabsahan Akta

Hilangnya autentisitas suatu akta memiliki dampak yang merugikan bagi semua pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Tujuan pembuatan akta autentik menjadi tidak tercapai, sekaligus mengakibatkan ketidakpastian hukum. Masalah ini semakin diperburuk oleh kesadaran notaris dalam melaksanakan tugasnya, di mana masih terdapat oknum notaris yang menganggap remeh pentingnya kebenaran formil suatu akta. Sebagai contoh, dalam praktik ditemukan bahwa beberapa notaris melanggar formalitas dalam proses penyusunan akta. Penyerahan penyusunan akta kepada karyawan notaris yang tidak diikuti dengan

⁶⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 1993), hlm. 59.

pemeriksaan lanjutan oleh notaris dapat mengakibatkan ketidaksesuaian dengan ketentuan perundang-undangan, baik dalam isi maupun dalam kewenangan bertindak di hadapan notaris. Selain itu, praktik kenotariatan juga menunjukkan banyaknya oknum notaris yang menyimpang dalam proses pembacaan dan penandatanganan akta.

Contoh-contoh penyimpangan tersebut mencakup tindakan notaris yang menandatangani akta di luar wilayah jabatannya, menandatangani akta tanpa melakukan pembacaan terlebih dahulu, serta melakukan pembacaan dan penandatanganan tanpa kehadiran saksi atau hanya didampingi oleh satu orang saksi. Situasi yang lebih serius adalah ketika seluruh proses penyusunan, pembacaan, dan penandatanganan diserahkan sepenuhnya kepada pihak ketiga, di mana notaris hanya menandatangani akta yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi tanpa memperhatikan kebenaran materi isi akta dan tidak memenuhi syarat kebenaran formil. Hal ini merupakan pelanggaran serius terhadap tugas jabatan notaris, yang merupakan suatu jabatan kepercayaan.

Aspek formal dalam pelaksanaan tugas notaris sering kali dianggap remeh oleh oknum-oknum tertentu, padahal hal tersebut memiliki dampak hukum yang signifikan terhadap autentisitas dan keabsahan akta autentik. Pelanggaran yang dilakukan oleh oknum notaris tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang mengatur bahwa dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib membacakan akta di hadapan para penghadap dengan dihadiri oleh paling

sedikit dua orang saksi, yang ditandatangani secara bersamaan oleh penghadap, saksi, dan notaris. Terkait dengan pembacaan akta, penting untuk dicatat bahwa akta tersebut disusun oleh notaris, sehingga pembacaan harus dilakukan oleh notaris itu sendiri dan tidak diperkenankan untuk dibacakan oleh asisten atau pegawai notaris. Pembacaan oleh notaris merupakan bagian integral dari proses "*verlijden*" dan memiliki manfaat yang signifikan, termasuk memberikan kesempatan untuk mengoreksi kesalahan yang mungkin terlewat oleh notaris sebagai pejabat yang mengkonsolidasikan kehendak para pihak, serta memastikan bahwa semua hal yang kurang jelas dapat dijelaskan kepada penghadap.

Pembacaan akta juga bertujuan memberikan kesempatan bagi notaris dan para penghadap untuk mengevaluasi kembali, bertanya, dan jika diperlukan, mengubah isi akta.⁶¹ Jika pembacaan dilakukan oleh pihak lain selain notaris, hal ini dapat menimbulkan kebingungan di antara para penghadap, karena belum tentu karyawan notaris memiliki pengetahuan dan pemahaman hukum yang sama seperti notaris. Situasi ini berpotensi mengakibatkan pembacaan akta yang tidak menyentuh substansi materi, melainkan hanya sebatas membacakan teks. Oleh karena itu, seharusnya pembacaan akta dilengkapi dengan penjelasan yang menguraikan substansi serta konsekuensi dari perjanjian tersebut, sehingga para penghadap sepenuhnya memahami isi akta dan dampaknya bagi mereka.

Selanjutnya, apabila terdapat substansi dalam akta yang hendak

⁶¹ Tan Thong Kie, *Study Notariat (Serba-serbi Praktek Notaris)* Buku II, P.T. Ichtiar Baru Van Hoeve, (Jakarta), hlm. 288.

diubah oleh para pihak saat akta tersebut dibacakan, notaris seharusnya melakukan telaah terhadap perubahan teks tersebut untuk menilai apakah perubahan tersebut memiliki konsekuensi hukum tertentu atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Dalam konteks ini, peranan notaris sebagai ahli hukum sangat penting, bukan hanya dalam merefleksikan kehendak para pihak dan membacakan akta, melainkan juga dalam menyelaraskan materi akta dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memberikan penjelasan mengenai segala konsekuensi yang mungkin timbul dari perjanjian tersebut kepada para pihak.

Berdasarkan pendapat tersebut, jelas bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), akta notaris harus dibacakan oleh notaris itu sendiri tanpa diwakili oleh pihak lain. Menurut ketentuan Pasal 38 ayat (4) huruf a UUJN, pembacaan akta tersebut harus dicantumkan secara tegas pada bagian akhir akta notaris.

Unsur-unsur pembacaan akta yang diatur dalam pasal tersebut meliputi:

1. Akta dibacakan oleh notaris di hadapan penghadap;
2. Dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi;
3. Segera setelah akta dibacakan, akta ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Dalam pembuatan akta autentik, aspek yang berkaitan dengan kehendak dan pernyataan para pihak masuk dalam isi akta. Sementara itu, bagian kepala dan akhir akta merupakan pernyataan dari notaris yang menguraikan mengenai kewenangan notaris dan pemenuhan syarat formil

suatu akta. Khususnya, bagian akhir akta mencakup pernyataan notaris mengenai pelaksanaan syarat formil akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (4) UUJN. Oleh karena itu, dengan pernyataan dari notaris mengenai pembacaan dan penandatanganan akta sebagai pemenuhan syarat formil, seharusnya notaris sebagai pejabat publik yang menjalankan jabatannya dengan integritas dan kepercayaan tidak mengeluarkan pernyataan tersebut apabila ia tidak melaksanakannya.

Oleh karena itu, perlu adanya sanksi tegas yang mengatur secara khusus bagi notaris yang menyimpang dan melakukan kebohongan mengenai hal-hal yang dicantumkan pada bagian awal dan akhir akta sebagai pernyataan dari notaris dalam akta autentik. Sebab, di bagian awal dan akhir akta inilah kebenaran formil suatu akta dinyatakan secara jelas oleh notaris. Namun dalam praktiknya, tidak jarang oknum notaris tertentu menganggap bagian awal dan akhir akta tersebut hanya sebagai tulisan redaksional yang tidak memiliki makna dan konsekuensi hukum. Padahal, setiap penyimpangan dari pernyataan pada bagian awal dan akhir akta dapat berdampak terhadap keabsahan autentisitas suatu akta.

Sebagai contoh, jika pada bagian akhir akta telah dicantumkan dua orang saksi, namun dalam praktiknya notaris hanya didampingi oleh satu orang karyawan saat pembacaan dan penandatanganan akta. Selain itu, pernyataan notaris bahwa setelah akta ini dibacakan, akta akan ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan notaris, sering kali tidak relevan dengan kenyataan. Dalam berbagai kasus, oknum notaris tertentu tidak

melakukan pembacaan akta, dan penandatanganan akta sering kali tidak dilakukan secara terpisah antara para pihak dan saksi, baik dalam waktu maupun tempat. Fenomena ini sering kali terjadi dan dilaksanakan secara lazim oleh sejumlah oknum notaris tertentu. Namun demikian, hal tersebut sebenarnya memiliki akibat hukum yang sangat besar dan merugikan, terutama bagi para pihak. Apabila pembacaan tersebut tidak dilakukan, maka akta hanya akan memiliki kekuatan hukum serupa dengan akta yang dibuat di bawah tangan.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris ditegaskan bahwa pembacaan akta merupakan langkah yang wajib dilakukan tanpa terkecuali, tanpa mempertimbangkan alasan apapun. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), di mana terdapat ketentuan tertentu yang memungkinkan pembacaan oleh Notaris untuk tidak dilakukan. Ketentuan ini dapat ditemukan dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, yang menyatakan bahwa pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan jika penghadap menyatakan keinginannya agar akta tersebut tidak dibacakan, dengan syarat bahwa penghadap telah membaca, mengetahui, dan memahami isi dari akta tersebut. Selain itu, hal ini harus dinyatakan dalam penutup akta, dan setiap halaman minuta akta wajib diparaf oleh penghadap, saksi, serta Notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN, Notaris diizinkan untuk menyimpang dari kewajiban membacakan akta di hadapan para pihak, apabila terdapat permintaan dari penghadap untuk tidak membacakan akta

tersebut. Namun, penyimpangan ini harus dicatat dalam penutup akta dan setiap halaman minuta akta juga harus diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Selanjutnya, apabila akta yang tidak dibacakan tersebut menimbulkan sengketa di kemudian hari dan berakibat merugikan para pihak atau pihak lain yang berkepentingan, Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban, sebab keputusan tersebut merupakan kehendak penghadap dan telah dicantumkan pada bagian akhir akta.

Keadaan berbeda akan terjadi jika Notaris tidak mencantumkan hal tersebut dalam penutup akta, serta jika setiap halaman akta tidak diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Perubahan dalam ketentuan mengenai pembacaan akta ini dapat dianggap sebagai langkah yang tepat, mengingat dalam praktik, khususnya dalam pembuatan akta korporasi, sering kali para pihak sudah sangat memahami isi akta yang akan disusun. Penyusunan akta umumnya dilakukan oleh pihak yang kompeten dan berpengalaman dalam bidang hukum, melalui proses negosiasi yang panjang dan rinci, serta draft akta telah melalui penelaahan dan penelitian yang berulang. Di samping itu, tidak jarang perjanjian tertentu menghasilkan dokumen yang sangat panjang, sehingga tidak memungkinkan untuk dibacakan dalam satu sesi.

Untuk menciptakan efisiensi dalam pembuatan akta semacam ini, tanpa melanggar ketentuan mengenai pembacaan akta, dimungkinkan untuk melakukan mekanisme penandatanganan akta tanpa melalui proses pembacaan terlebih dahulu. Secara teknis, mekanisme ini dapat diterapkan dalam situasi tertentu, di mana Notaris mencatat bahwa pembacaan tidak

dilakukan atas permintaan kedua belah pihak karena mereka mengaku telah memahami isi akta tersebut, dan selanjutnya para pihak diminta untuk memberikan paraf pada setiap halaman.

Dengan demikian, peraturan ini cukup mengakomodasi kepentingan para pihak, sambil tetap memperhatikan keabsahan dan autentisitas akta notaris. Hal ini juga memungkinkan bagi Notaris untuk memenuhi kehendak para pihak yang tidak ingin akta dibacakan, tanpa melanggar ketentuan yang berlaku, sehingga akta notaris tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Terkait pembacaan akta pada masa berlakunya Peraturan Jabatan Notaris, Tan Thong Kie berpendapat bahwa Indonesia tidak dapat menerapkan sistem pembacaan akta yang sama dengan Belanda. Hal ini disebabkan oleh perbedaan tingkat kemajuan, di mana Belanda merupakan negara yang telah maju dengan persentase buta huruf yang rendah, sedangkan Indonesia masih dalam tahap perkembangan dengan persentase buta huruf yang relatif tinggi.⁶²

Selanjutnya, Tan Thong Kie berpendapat bahwa “hanya setelah tingkat buta huruf dapat dinyatakan hampir tidak ada, barulah kita dapat mempertimbangkan untuk mengubah undang-undang serta merevisi ketentuan mengenai pembacaan akta oleh Notaris”.⁶³ Namun, seiring berjalannya waktu dan setelah diundangkannya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), kondisi di Indonesia telah mengalami perkembangan signifikan. Tingkat buta huruf serta pemahaman masyarakat terhadap

⁶² Ibid., hal. 210

⁶³ ibid

hukum juga semakin meningkat. Oleh karena itu, jika keadaan memungkinkan dan terdapat kebutuhan akan efisiensi waktu, maka dapat dipertimbangkan untuk tidak melaksanakan pembacaan akta sebelum penandatanganan. Meski demikian, hal tersebut masih memerlukan pengawasan dan kebijakan dari Notaris dalam mengakomodasi keinginan para pihak.

Apabila Notaris merasa perlu untuk tetap melaksanakan pembacaan akta, meskipun para pihak meminta agar akta tidak dibacakan, maka Notaris sebaiknya memberikan pemahaman kepada para pihak untuk meluangkan waktu mereka mendengarkan secara seksama pembacaan akta tersebut. Hal ini penting mengingat dalam praktiknya masih ada pihak-pihak yang tidak menganggap akta notaris sebagai dokumen yang memiliki signifikansi hukum serta dampak tertentu. Banyak individu yang belum memiliki kesadaran hukum dan memandang penandatanganan perjanjian sebagai sekadar upacara, tanpa memahami makna dan implikasi dari penandatanganan tersebut. Dalam konteks ini, peran Notaris sangat penting dalam menilai permohonan dari para pihak untuk tidak melaksanakan pembacaan akta, apakah permohonan tersebut didasarkan pada pemahaman yang mendalam mengenai isi akta ataukah hanya disebabkan oleh anggapan remeh terhadap penandatanganan akta autentik yang dianggap sebagai formalitas belaka.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, ketentuan mengenai kewajiban pembacaan akta diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf l dan Pasal

16 Ayat (7) UUJN. Kemudian, dalam Pasal 16 Ayat (8) UUJN dinyatakan, "Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf 1 dan Ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan." Pelanggaran terhadap ketentuan mengenai pembacaan akta yang dapat terjadi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 Ayat (8) UUJN adalah sebagai berikut:

1. Notaris tidak membacakan akta, dan saksi tidak hadir, walaupun Notaris berhadapan dengan Penghadap;
2. Akta tidak dibacakan, karena Notaris tidak hadir, dan Penghadap dilayani oleh Karyawan atau Asisten Notaris;
3. Notaris membacakan akta di hadapan Penghadap, namun tidak dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi;
4. Akta hanya dibacakan sebagian oleh Notaris sehingga dapat menimbulkan salah pengertian mengenai isi akta;
5. Akta dibacakan, bukan oleh Notaris itu sendiri;
6. Penghadap tidak menghendaki akta tidak dibacakan, namun Notaris menyatakan ketentuan dalam pasal 16 ayat (7) dalam penutup akta;
7. Penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (7) UUJN, namun Notaris tidak menyatakan dalam penutup akta, dan setiap halaman minuta akta tidak diparaf oleh Penghadap, Saksi, dan Notaris; atau
8. Penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (7) UUJN, dan Notaris menyatakan

dalam penutup akta, namun setiap halaman minuta akta tidak diparaf oleh Penghadap, Saksi, dan Notaris; Dari kemungkinan tersebut maka diketahui bahwa pembacaan akta merupakan proses yang harus dilaksanakan secara sempurna dalam pembuatan akta autentik yakni pembacaan harus dilakukan oleh notaris sendiri dihadapan para pihak, dengan dihadiri dua orang saksi akta yang memenuhi ketentuan sebagai seorang saksi, serta dilakukan dihadapan para penghadap secara bersamaan dan seketika itu juga setelah pembacaan harus dilakukan penandatanganan oleh para penghadap, saksi dan notaris itu sendiri pada tempat dan waktu yang sama.

Pentingnya ketentuan mengenai pembacaan akta dalam akta Notaris sangatlah signifikan. Apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka sesuai dengan Pasal 16 ayat (8) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), akta yang bersangkutan hanya akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini sejalan dengan penjelasan umum pada alinea kelima UUJN yang menegaskan bahwa akta autentik pada dasarnya menyatakan kebenaran formal dan memuat kehendak para pihak. Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa isi Akta Notaris benar-benar dipahami dan sesuai dengan kehendak para pihak, dengan cara membacakannya di hadapan para pihak agar menjadi jelas. Setelah akta dibacakan, para pihak diberikan kebebasan untuk menyetujui ataupun menolak isi Akta Notaris tersebut.

Akta Notaris tersebut akan hanya diakui sebagai akta di bawah tangan

jika memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa sebuah akta, karena ketidakberdayaan atau ketidakcapan pejabat yang bersangkutan, atau karena cacat pada bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik. Meskipun demikian, akta tersebut tetap memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Pasal 1869 KUH Perdata menetapkan bahwa suatu akta tidak dianggap memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan jika:

1. Pejabat Umum yang bersangkutan tidak berwenang; atau
2. Pejabat Umum yang bersangkutan tidak mampu; atau
3. Terdapat cacat pada bentuk akta tersebut. Apabila salah satu ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, tetapi tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 16 ayat (7) UUJN termasuk dalam kategori cacat bentuk akta Notaris, mengingat pembacaan akta oleh Notaris di hadapan penghadap dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menegaskan kembali bahwa akta yang dibuat telah sesuai dengan kehendak penghadap. Setelah pembacaan dilakukan, hal ini harus dicantumkan pada bagian akhir akta Notaris. Situasi yang sama juga berlaku jika Notaris tidak melakukan pembacaan, melainkan penghadap menginginkan untuk membaca akta tersebut secara mandiri dan menyatakan telah memahami isi akta; dalam hal ini, kehendak penghadap tersebut harus dicantumkan di

bagian akhir akta Notaris.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa baik akta Notaris yang dibacakan maupun yang tidak dibacakan, harus dicantumkan secara tegas pada akhir akta. Apabila tidak terdapat keterangan yang jelas mengenai hal ini, maka dapat dianggap ada aspek formal yang tidak terpenuhi, mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk.⁶⁴

Hal ini didasari oleh ketentuan mengenai bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN, yang menyatakan bahwa dalam penutup atau akhir akta harus memuat uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7). Dengan tidak terpenuhinya syarat autentik akta akibat tidak dilakukannya pembacaan akta, maka akta tersebut statusnya menjadi akta di bawah tangan yang hanya memiliki kekuatan pembuktian selama isi dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya diakui oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa terdapat penyangkalan dari salah satu pihak.

Menurut ketentuan yang termuat dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika para pihak mengakui keberadaan akta di bawah tangan tersebut, maka akta itu tetap memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Namun, jika salah satu pihak mengingkari keberadaannya, maka beban pembuktian terhadap pengingkaran tersebut akan dialihkan kepada pihak yang menerima sanggahan dari pihak yang lain, dan penilaian atas sanggahan serta tanggapan terhadap bukti tersebut akan diserahkan kepada

⁶⁴ Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia* (Kumpulan tulisan Tentang Notaris dan PPAT), cet 1, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2009). hlm. 96.

Pengadilan.

Meskipun ketentuan pada Pasal 16 ayat (8) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa apabila Notaris tidak memenuhi salah satu syarat yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 16 ayat (7) UUJN, akta yang bersangkutan hanya akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, penilaian dan penetapan mengenai status akta tersebut tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh para pihak atau oleh pihak lain. Proses penilaian akta yang demikian harus melalui keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Selain itu, akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat batal hukum jika perbuatan hukum yang tercantum di dalamnya merupakan perbuatan hukum yang diharuskan oleh undang-undang untuk dituangkan ke dalam akta autentik guna memperoleh pengesahannya. Contohnya, dalam pembuatan perjanjian pendirian perseroan terbatas yang diatur secara tegas dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas, harus dibuat dan dituangkan dalam sebuah akta autentik.

Apabila akta autentik tersebut tidak memenuhi syarat formal dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan mengikat meskipun para pihak di dalamnya mengakui keberadaannya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa lahirnya suatu perseroan terbatas bergantung pada pembuatan perjanjian pendirian perseroan terbatas yang mencakup anggaran dasar serta informasi

lainnya mengenai perseroan terbatas yang hendak disahkan. Oleh karena itu, cacat pada akta yang mendasari pendirian suatu perseroan terbatas akan secara otomatis menggugurkan keabsahan pendirian perseroan terbatas tersebut. Dengan demikian, hilangnya autentisitas akta ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum, tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga bagi pihak ketiga. Hal ini berhubungan dengan perjanjian pendirian perseroan terbatas yang diumumkan dalam berita negara; perjanjian ini berlaku tidak hanya untuk para pihak, tetapi juga mengikat bagi pihak ketiga. Apabila aspek formal dari akta autentik menjadi masalah, maka pihak yang mengajukan keberatan harus dapat membuktikan bahwa prosedur pembuatan akta tidak dilaksanakan oleh Notaris dengan baik.

Dengan demikian, pihak yang mengajukan keberatan harus menyediakan bukti untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Apabila pihak tersebut tidak mampu menyediakan bukti yang memadai, maka akta tersebut harus diterima sebagai akta autentik. Penyangkalan terhadap aspek formal akta Notaris dapat dilakukan apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh akta tersebut. Dalam penjelasan umum UUJN diungkapkan bahwa sebagai alat bukti tertulis yang paling kuat, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan sebaliknya secara memuaskan di hadapan pengadilan. Akibatnya, apabila akta notaris dianggap menjadi akta di bawah tangan, beban pembuktian akan beralih kepada pihak yang digugat terkait dengan pembuatan akta tersebut.

Sebaliknya, untuk membuktikan bahwa seluruh aspek formal telah dilaksanakan dengan sempurna, Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) telah mengatur hal tersebut dengan sangat baik, yaitu dengan menetapkan kewajiban bagi notaris untuk menghadirkan dan mencantumkan dua orang saksi dalam setiap proses pembuatan akta.

Fungsi saksi akta tidaklah untuk turut bertanggung jawab, berperan dalam pembuatan akta, atau memahami isi akta. Sebaliknya, fungsi saksi akta secara khusus dan terbatas adalah untuk menyaksikan bahwa seluruh proses pembuatan akta telah memenuhi aspek formal yang ditentukan. Proses tersebut mencakup penyusunan akta, kewenangan notaris sesuai dengan wilayah jabatannya, serta pembacaan dan penandatanganan akta, yang semuanya harus disaksikan secara langsung oleh dua orang saksi. Dengan demikian, ketika terdapat sangkaan mengenai pelaksanaan aspek formal oleh notaris, kedua orang saksi ini akan memainkan peran penting dalam memberikan kesaksian di hadapan hakim mengenai apa yang dialami, dilihat, dan didengar oleh mereka, serta bahwa seluruh aspek formal telah dipenuhi dengan baik oleh notaris.

Pentingnya melibatkan dua orang saksi dalam proses pembuatan akta pada dasarnya bertujuan untuk melindungi notaris dari segala tuduhan yang meragukan pelaksanaan aspek formal akta. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat oknum notaris yang mengabaikan kehadiran saksi dalam proses penandatanganan akta, dengan anggapan bahwa hal tersebut merepotkan. Padahal, dengan melibatkan dua orang saksi, notaris dapat

dengan mudah membantah tuduhan yang menyatakan bahwa notaris tidak memenuhi aspek formal dalam pembuatan akta, terutama terkait pembacaan akta.

Setelah memahami pelanggaran yang dapat terjadi sehubungan dengan ketentuan pembacaan akta yang dapat menyebabkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan serta merugikan pihak-pihak terkait, selanjutnya akan dibahas mengenai bagaimana UUJN mengatur sanksi bagi notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pembacaan akta tersebut. Pembahasan mengenai sanksi akan merujuk pada ketentuan dalam UUJN mengenai tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh notaris. Ketentuan mengenai sanksi dapat ditemukan dalam Bab XI mengenai Ketentuan Sanksi, yang terdiri dari dua pasal, yaitu Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN.

Berikut adalah penjelasan mengenai sanksi yang diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN, serta bagaimana UUJN mengatur sanksi terhadap notaris yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf i dan Pasal 16 ayat (7) UUJN. Jika terdapat pihak yang mengajukan gugatan terhadap akta yang dibuat oleh notaris, dan dalam persidangan pengadilan, penggugat dapat membuktikan gugatannya sehingga akta autentik tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka hal ini dapat menjadi alasan bagi penggugat yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 84 UUJN, yang menyatakan:

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris tersebut”.

Pasal ini mengatur mengenai sanksi perdata atas pelanggaran terhadap ketentuan tertentu yang diuraikan, yaitu mengenai akta autentik yang, dalam hal tertentu, hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang dibuat oleh Notaris. Dalam kondisi tertentu, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Kedua jenis sanksi ini memiliki pengertian dan akibat hukum yang berbeda serta bersifat alternatif. Namun, Pasal 84 Undang-Undang Jasa Notaris (UUJN) tidak mencantumkan tindakan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN. Berdasarkan uraian dalam Pasal 84 UUJN, dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak dapat dituntut untuk membayar ganti rugi dan bunga kepada pihak yang mengalami kerugian akibat akta Notaris yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Sehubungan dengan Pasal 84 UUJN tersebut, untuk menentukan akta Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dapat dilihat dan ditentukan berdasarkan:⁶⁵

⁶⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris...*, hlm. 94.

1. Jika isi pasal secara langsung menegaskan bahwa Notaris telah melakukan pelanggaran, sehingga akta yang bersangkutan dikategorikan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak terdapat pernyataan tegas dalam pasal yang bersangkutan yang menyatakan bahwa akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pasal lain yang terklasifikasi sebagai pelanggaran menurut Pasal 84 UUJN akan termasuk dalam kategori akta yang batal demi hukum.

Terkait dengan pasal-pasal yang dikategorikan sebagai pelanggaran menurut Pasal 84 UUJN dan dapat dijadikan dasar bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut ganti rugi, biaya, serta bunga kepada Notaris yang membuat akta, terdapat Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52. Dari pasal-pasal tersebut, yang secara langsung menegaskan bahwa apabila terjadi pelanggaran oleh Notaris, akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan adalah Pasal 41 dan Pasal 52 UUJN. Pasal 41 UUJN mengatur bahwa apabila ketentuan dalam Pasal 40 (yang mensyaratkan akta dibacakan di hadapan sekurang-kurangnya dua orang saksi) tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 44 UUJN, yang mengatur bahwa setelah akta tersebut dibacakan, akta harus ditandatangani oleh setiap penghadap,

saksi, dan Notaris. Dengan demikian, jika ketentuan Pasal 41 dan Pasal 44 UUJN tidak dipenuhi, sanksi yang diatur dalam Pasal 84 UUJN dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga kepada Notaris.

Selanjutnya, jika Notaris tidak melaksanakan kewajibannya untuk membacakan akta, atau jika salah satu syarat yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN tidak dipenuhi, maka menurut Pasal 16 ayat (8) UUJN, akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Oleh karena itu, situasi tersebut tetap dapat dijadikan dasar bagi pihak yang mengalami kerugian untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada Notaris. Dalam hal ini, apabila terdapat pihak yang namanya disebutkan dalam akta, atau pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap akta tersebut, menilai, menganggap, atau mengetahui bahwa akta notaris melanggar ketentuan mengenai pembacaan akta yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), maka merujuk pada Pasal 84 UUJN, pihak-pihak yang memberikan penilaian tersebut harus mampu membuktikannya melalui proses gugatan di pengadilan. Apabila penggugat dapat membuktikan gugatannya dan pengadilan memutuskan bahwa akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka hakim akan mengenakan kewajiban kepada notaris untuk mengganti kerugian kepada penggugat dalam putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain sanksi perdata yang diatur dalam Pasal 84 UUJN, terdapat jenis sanksi lainnya yang dijelaskan dalam Pasal 85 UUJN. Adapun bunyi Pasal 85 UUJN adalah sebagai berikut: "Pelanggaran terhadap ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenakan sanksi berupa:

1. teguran lisan;
2. teguran tertulis;
3. pemberhentian sementara;
4. pemberhentian dengan hormat; atau
5. pemberhentian dengan tidak hormat.

Hal ini dapat menimbulkan anggapan bahwa jika notaris dalam melaksanakan jabatannya tidak mematuhi ketentuan pembacaan akta, maka hal itu tidak dianggap sebagai pelanggaran, karena sanksi terhadap hal tersebut tidak diatur dalam Pasal 85 UUJN. Namun, pada hakikatnya, sanksi merupakan instrumen yuridis yang diberikan ketika suatu kewajiban atau larangan dalam ketentuan hukum dilanggar. Baik Pasal 16 ayat (1) huruf l maupun Pasal 16 ayat (7) UUJN yang terdapat dalam Bab III bagian kedua UUJN mengatur mengenai kewajiban, dan seharusnya Pasal 85 UUJN juga mencantumkan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 16 ayat (7) UUJN sebagai

pelanggaran yang dapat dikenakan sanksi jika dilanggar oleh notaris. Terlebih lagi, ketidakpatuhan terhadap ketentuan mengenai pembacaan akta ini, yang menurut Pasal 16 ayat (8) UUJN menyebabkan akta tersebut hanya memiliki kekuatan bukti sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 9 ayat (1) UUJN mengatur alasan notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, di antaranya adalah yang diatur dalam huruf d, yaitu karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Namun, penilaian terhadap pelanggaran tersebut sepenuhnya bergantung pada pertimbangan Majelis Pengawas Notaris yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan dan menjatuhkan sanksi terhadap notaris dalam pelaksanaan jabatannya. Selanjutnya, dalam Pasal 12, notaris dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usulan Majelis Pengawas Pusat jika:

1. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
3. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris;
4. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Pasal 12 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur alasan pemberhentian Notaris dengan tidak hormat dari jabatannya, salah satunya

adalah sebagaimana diatur dalam huruf d, yang menyebutkan bahwa pemberhentian tersebut dapat terjadi karena Notaris melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan yang melekat pada jabatannya. Dalam penjelasan Pasal 12 huruf d UUJN, istilah "pelanggaran berat" diartikan sebagai tindakan yang tidak memenuhi kewajiban serta melanggar larangan jabatan Notaris, tanpa adanya batasan yang jelas mengenai jenis tindakan yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran berat. Dengan demikian, penentuan mengenai pelanggaran berat sepenuhnya bergantung pada pertimbangan Majelis Pengawas Notaris yang memiliki kewenangan dalam melakukan pengawasan serta menjatuhkan sanksi kepada Notaris dalam pelaksanaan tugasnya.

Ketentuan mengenai sanksi bagi Notaris yang melakukan pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan, terutama yang menyangkut aspek formal dalam pembuatan akta autentik, telah diatur dengan cukup baik dalam UUJN dan UUJN-P. Namun, dalam praktiknya, sering kali masyarakat belum terlindungi dari praktik-praktik yang tidak sesuai. Masih sering terjadi, Notaris mengirimkan akta kepada para pihak melalui kurir, karyawan, atau bahkan perantara untuk ditandatangani oleh pihak-pihak tersebut. Selain itu, terkait dengan pembacaan akta, masih terdapat sejumlah oknum Notaris yang belum melaksanakan proses tersebut dengan tertib, baik dalam hal pembacaan maupun penandatanganan akta.

Berdasarkan banyaknya kasus yang terjadi di masyarakat, dapat dianalisis bahwa mekanisme penerapan sanksi atas pelanggaran tersebut

masih belum efektif dalam menciptakan efek jera bagi Notaris dalam menjalankan kewajibannya dalam memenuhi aspek formal pembuatan akta. Pasal 84 UUJN menyatakan bahwa pertanggungjawaban perdata harus melalui proses pengadilan. Sementara itu, Pasal 85 UUJN mengindikasikan bahwa pertanggungjawaban administratif tidak memberikan dampak signifikan bagi pihak-pihak yang dirugikan. Dalam hal menuntut ganti rugi, di mana para pihak harus melalui proses pengadilan, terdapat kecenderungan bagi para pihak untuk menghindari penyelesaian perkara melalui jalur hukum, dikarenakan proses yang panjang dan biaya yang tidak sedikit. Akibatnya, banyak pihak enggan melakukan gugatan atas tindakan Notaris dalam pelaksanaan jabatannya.

B. Hambatan Dan Solusi Atas Konsekuensi Hukum Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Saksi Saat Penandatanganan Akta

1. Hambatan

a. Keabsahan Akta.

Tidak dibacakannya akta dapat menyebabkan akta dianggap tidak memenuhi syarat formil sebagai dokumen autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris (UUJN). Akta tersebut dapat kehilangan kekuatan pembuktian sebagai dokumen autentik dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan.

b. Kesalahpahaman Isi Akta

Para penghadap mungkin tidak sepenuhnya memahami isi akta, sehingga berpotensi terjadi kesalahpahaman atau sengketa di kemudian hari.

c. **Potensi Gugatan Hukum**

Para pihak dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan akta jika merasa dirugikan akibat isi akta yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

d. **Tanggung Jawab Notaris**

Notaris dapat dianggap melanggar kewajibannya sesuai dengan UUJN, yang dapat berujung pada sanksi administratif, perdata, atau bahkan pidana.

2. **Konsekuensi Hukum**

a. **Degradasi Status Akta:** Akta kehilangan status sebagai akta autentik dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdata).

b. **Tanggung Jawab Perdata:** Jika para pihak dirugikan, notaris dapat diminta untuk bertanggung jawab atas kerugian tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata (perbuatan melawan hukum).

c. **Sanksi Administratif:** Berdasarkan Pasal 16 ayat (11) UUJN, notaris yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dikenai teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian secara tetap oleh Majelis Pengawas Notaris.

- d. **Sanksi Pidana:** Jika ditemukan unsur kesengajaan atau niat jahat dalam tindakan tersebut, notaris dapat dikenai sanksi pidana, misalnya atas pemalsuan dokumen (Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana).

3. Solusi atas Hambatan dan Konsekuensi Hukum

Notaris harus mematuhi Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dengan membacakan akta dihadapan para penghadap dan saksi. Proses ini penting untuk menjamin otentisitas akta. Notaris perlu meningkatkan pengetahuan dan pemahaman terhadap regulasi terkait serta menjalankan tugas dengan penuh tanggung jawab, profesional. Dalam kasus tertentu, notaris dapat merekam proses pembacaan dan penandatanganan akta untuk bukti tambahan jika terjadi sengketa di kemudian hari. Sebelum penandatanganan, notaris dapat memberikan salinan draf akta kepada para pihak untuk dipelajari, sehingga pada saat pembacaan, para pihak sudah memahami isi akta. Majelis Pengawas Notaris (MPN) perlu secara aktif memberikan pembinaan dan pengawasan agar praktik ini tidak terjadi di lapangan. Pemulihan Akta yang Bermasalah, jika akta telah dibuat tanpa pembacaan, notaris dapat berinisiatif mengundang kembali para pihak untuk membuat berita acara klarifikasi guna memperkuat isi akta. Namun, ini harus dilakukan dengan persetujuan para pihak.

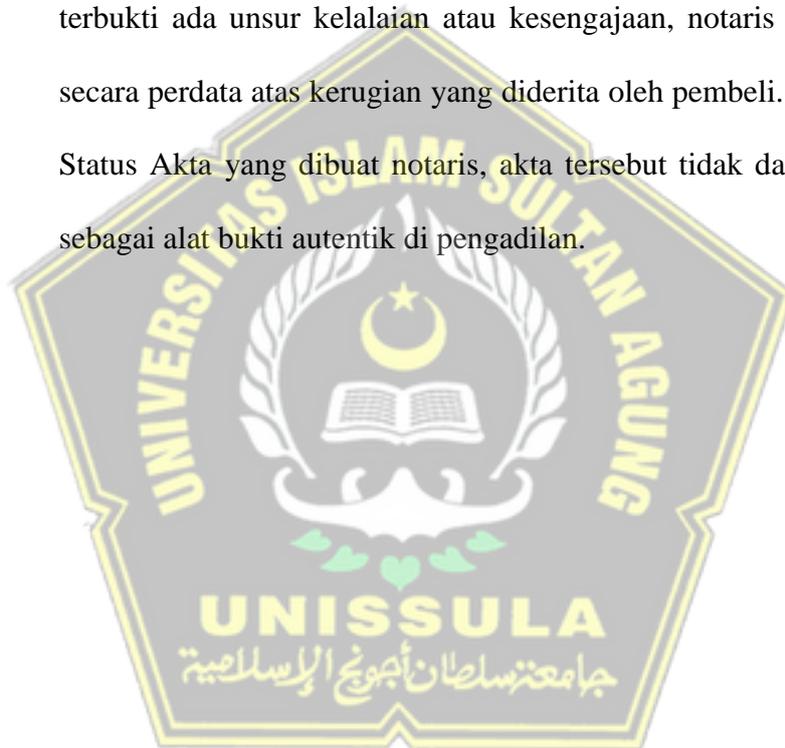
Dalam ketentuan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris (UUJN), Pasal 16 ayat (1) huruf m: Notaris wajib membacakan akta di hadapan para penghadap dan saksi sebelum penandatanganan. Ini bertujuan untuk memastikan para penghadap memahami isi akta. Pasal 16 ayat (9): Jika notaris melanggar ketentuan ini, akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pasal 16 ayat (11): Pelanggaran dapat dikenakan sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap. Dalam Ketentuan KUHPperdata, Pasal 1868: Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memenuhi bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1869: Jika akta tidak memenuhi syarat formil (seperti tidak dibacakan), akta tersebut kehilangan statusnya sebagai akta autentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika terbukti melakukan tindakan pidana, misal Pasal 263 KUHP: Pemalsuan dokumen, notaris dapat dijatuhi hukuman sesuai dengan ketentuan KUHP, seperti penjara atau denda.

4. Contoh Study Kasus Hypotetis

Seorang notaris membuat akta perjanjian jual beli tanah. Namun, notaris tidak membacakan isi akta di hadapan para penghadap karena alasan keterbatasan waktu. Setelah akta ditandatangani, pembeli merasa dirugikan karena ternyata ada klausul tambahan yang memberikan hak tertentu kepada penjual, yang tidak pernah disetujui sebelumnya. Konsekuensinya pembeli menggugat akta, mengajukan

gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan akta karena dianggap tidak memenuhi syarat otentisitas. Dalam kasus ini, akta terdegradasi atau hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya lebih rendah. Sehingga notaris dimintai pertanggungjawaban, notaris juga dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN). Dan apabila terbukti ada unsur kelalaian atau kesengajaan, notaris dapat dituntut secara perdata atas kerugian yang diderita oleh pembeli. Dampak pada Status Akta yang dibuat notaris, akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti autentik di pengadilan.



5. AKTA

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor: -05-

-Pada hari ini, Rabu, tanggal 08-01-2025 (delapan Januari dua ribu dua puluh lima), Pukul 11.00 WIB (sebelas tepat Waktu Indonesia Barat). -----

-Menghadap kepada saya, DIYAH RETNO SARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Klaten, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya Eny Utami, Sarjana Ekonomi, lahir di Klaten, pada tanggal 01-03-1996 (satu Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), Swasta, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Kabupaten Klaten, Dukuh Padangan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Palar, Kecamatan Trucuk, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3310xxxxxxxxx03;-----

-----Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari suaminya, yaitu Tuan Nandoko, Sarjana Hukum, lahir di Medan, pada tanggal 26-04-1995 (dua puluh enam April seribu sembilan ratus sembilan

puluh lima), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal bersama-sama dengan penghadap tersebut di atas, yang turut menghadap kepada saya, notaris, serta turut pula menandatangani akta ini sebagai bukti atas persetujuannya, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3310xxxxxxxxxx01;-----

-----Selaku PENJUAL untuk selanjutnya disebut sebagai:-----

----- PIHAK
PERTAMA -----

II. Tuan RIAN ADE, lahir di Sragen, pada tanggal 10-05-1999 (sepuluh Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Swasta, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Kabupaten Klaten, Dukuh Padangan Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002 , Desa Palar, Kecamatan Trucuk, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3310xxxxxxxxxx03;-----

- Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut sebagai:-----

----- PIHAK KEDUA -----

-Para penghadap telah saya, Notaris kenal. -----

-Para penghadap untuk diri sendiri dan bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini, bahwa Pihak Pertama mempunyai: -----

-Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0123/Kabupaten sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor :0009/Kabupaten/2019 Seluas + 850 M² (lebih kurang delapan ratus lima puluh meter persegi); --- tertanggal 09-03-2012 (sembilan Maret dua ribu dua belas), terdaftar atas nama ENY UTAMI yang terletak di dalam: -----

Propinsi : Jawa Tengah; -----

Kabupaten : Klaten; -----

Kecamatan : Klaten Tengah; -----

Desa/Kelurahan : Kabupaten; -----

-Yang diperoleh pihak pertama berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 02-06 2014 (dua Juni dua ribu empat belas) nomor 018/2014 yang dibuat oleh BAMBANG RUYANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Klaten; -----Demikian berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatas tanah tersebut yang menurut peruntukannya dan menurut perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap; -----

-Bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah dan bangunan tersebut dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah),-----

-Bahwa jual beli tersebut belum bisa dilaksanakan karena masih dalam pengurusan pajak jual beli/sedang dalam proses permohonan hak di kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. -----

-Bawa Pihak Kedua bersedia untuk membeli tanah tersebut dari Pihak Pertama dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);-----

-Bahwa jual beli tersebut di atas akan dilaksanakan segera setelah syarat-syarat yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli tersebut di atas dipenuhi oleh para pihak yang bersangkutan. -----

-Selanjutnya para penghadap untuk diri sendiri dan dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas, kedua belah pihak menerangkan dengan ini telah setuju dan mufakat untuk saling mengikat diri mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

-Pihak Pertama wajib dan terikat disini untuk menjual tanah yang dimilikinya tersebut kepada Pihak Kedua yang mengikat diri pula wajib untuk membelinya dari Pihak Pertama, yaitu: -----

----- - Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0123/Kabupaten sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor :0009/Kabupaten/2019 Seluas + 850 M² (lebih kurang delapan ratus lima puluh meter persegi); ---tertanggal 09-03-2012 (sembilan Maret dua ribu dua belas), terdaftar atas nama ENY UTAMI yang terletak di dalam: -----

Propinsi : Jawa Tengah; -----

Kabupaten : Klaten; -----

Kecamatan : Klaten Tengah; -----

Desa/Kelurahan : Kabupaten; -----

-Demikian berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatas tanah tersebut yang menurut peruntukannya dan menurut perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tetap; -----

-Para pihak menerangkan bahwa apa yang akan dijual belikan telah diketahui keadaan senyatanya maupun batas-batas dan ciri-cirinya, sehingga tidak perlu

lagi diuraikan perinciannya dalam akta ini. -----

----- Pasal 2 -----

-Harga dari sebidang tanah tersebut di atas telah disepakati / disetujui oleh kedua belah pihak yaitu dengan harga keseluruhan Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari luas yaitu seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi), adalah sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.-----

-Uang tanda jadi atau Down Payment (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) telah diserahkan pada saat penandatanganan akta ini kepada pihak pertama.-----

-Pelunasan akan dilaksanakan pada tanggal 15-03-2023 (lima belas Maret dua ribu dua puluh tiga). --

-----Bukti penerimaan harga jual tersebut berupa kwitansi tersendiri diluar akta ini, dan atas penerimaan uang mana akan dibuatkan tanda bukti penerimaan yang sah atau kwitansi tersendiri oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua di luar akta ini.

----- Pasal 3 -----

-Jual beli yang akan dilangsungkan tersebut akan

dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah segera setelah syarat-syarat yang diperlukan oleh pihak yang berwajib telah dipenuhi, dan jual beli tersebut dilaksanakan dengan syarat-syarat atau perjanjian-perjanjian yang lazim dipakai untuk suatu Jual Beli Tanah sesuai Perundang-undangan di Indonseia, termasuk sesuai dengan Peraturan Daerah Kota/Kabupaten Klaten, berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya baik yang telah ada maupun yang akan diadakan dikemudian hari, syarat-syarat atau perjanjian mana para pihak menerangkan telah mengetahui dan menyetujuinya, sedangkan biaya akta Jual Beli dan segala biaya yang akan timbul atas apa yang akan dijual belikan menurut akta ini akan ditanggung oleh Pihak Kedua. -----

----- Pasal 4 -----
 جامعہ اسلامیہ سولتان اچنگ

-Segala sesuatu yang akan dijual belikan tersebut mulai dari penjualan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, dan segala keuntungan yang diperoleh serta segala kerugian yang akan diderita dari apa yang akan di jual belikan tersebut, mulai hari pelunasannya menjadi kepunyaan dan tanggung jawab Pihak Kedua. -----

----- Pasal 5 -----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa apa yang akan dijual belikan tersebut adalah miliknya, yang tidak digadaikan atau dijaminkan dengan cara bagaimanapun kepada Pihak lain, dan tidak diberati dengan beban-beban apapun juga serta bebas dari sitaan, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari Pihak Pertama atau pihak lain mengenai hal itu. -----

----- Pasal 6 -----

-Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri bahwa selama penjualan tersebut diatas belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah tersebut kepada orang lain. ----- Pasal 7 ---

-Apabila karena alasan atau sebab apapun pihak pertama membatalkan Pengikatan Jual Beli ini, sehingga akta jual belinya tidak bisa di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka Pengikatan Jual Beli ini dengan sendirinya dianggap batal Menurut hukum dan Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterimanya tersebut kepada Pihak Kedua, yang harus

dibayar seketika dan sekaligus lunas. -----

----- Pasal 8 -----

-Apabila karena sebab atau alasan apapun juga Pihak Kedua membatalkan Pengikatan Jual Beli ini dengan sendirinya batal Menurut hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerd, maka dalam hal ini Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas. Sedangkan untuk pembatalan itu harus disampaikan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum waktu pelaksanaan pembatalan perjanjian ini. -----

----- Pasal 9 -----

-Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun-temurun dan harus dipenuhi oleh para penggantinya maupun para ahli waris masing-masing. -----

----- Pasal 10 -----

-Segala Pajak yang berhubungan dengan tanah-tanah tersebut mulai hari ini sampai dilaksanakan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah baik Pajak Penjualan (SSP) di bayar Penjual dan Pajak Pembelian atau Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya Balik Nama di Kantor Pertanahan akan dibayar oleh Pihak Kedua. -

-Mengenai akta ini dan akibat-akibatnya para penghadap telah memilih tempat kedudukan hukum (domisili) umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kabupaten Klaten. -----

-Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas sesuai dengan dokumen yang diperlihatkan, keterangan yang diutarakan dan atau yang disampaikan kepada saya, notaris, juga termasuk kewenangan penghadap dalam bertindak sebagaimana dimaksud dalam akta dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini serta menyatakan dengan tegas membebaskan Notaris dan saksi-saksi

dengan segala tuntutan apapun mengenai hal-hal tersebut diatas,-----

-Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur dalam akta ini akan diputuskan oleh kedua belah pihak secara musyawarah. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kabupaten Klaten, Pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya ENDAH PURNAMA SARI, lahir di Klaten, pada tanggal 17-05-1994 (tujuh belas Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Klaten, Jalan Jambu nomor 26, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Tonggalan, Kecamatan Klaten Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 331065xxxxxx0003; dan -----
2. Nona INDAH NOVITASARI, lahir di Jakarta, pada tanggal 25-10-1999 (dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Klaten, Jalan

Anggrek nomor 20, Rukun Tetangga 005, Rukun
Warga 010, Kelurahan Tonggalan, Kecamatan Klaten
Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
331065xxxxxx0003; -----

- keduanya adalah pegawai saya, Notaris, sebagai
saksi-saksi.-----

-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya,
Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka
akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-
saksi dan saya, Notaris. -----

- Selain ditandatangani, pada minuta akta ini
dilekatkan pula teraan sidik jari tangan kanan dan
tangan kiri para penghadap tersebut diatas, untuk
memenuhi ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf c Undang-
undang Nomor 2 tahun 2014 pada lembar khusus yang
disediakan untuk itu. -----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.-----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan
sempurna. -----

- Asli Sahih Akta ini telah ditandatangani
sebagaimana mestinya. -----

- diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. --

Notaris

di Kabupaten Klaten

DIYAH RETNO SARI, S.H., M.Kn.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan hukum akta notaris sangat bergantung pada pemenuhan syarat formal yang diatur oleh undang-undang, terutama terkait prosedur pembacaan di hadapan penghadap dan saksi. Akta autentik yang disusun sesuai ketentuan memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi. Notaris harus memastikan bahwa setiap tahapan pembuatan akta dilaksanakan dengan benar. Proses pembacaan akta adalah elemen krusial, di mana notaris harus terlibat langsung untuk memastikan bahwa semua pihak memahami isi akta dan dapat memberikan masukan jika perlu. Pembacaan akta tidak boleh dilakukan melalui asisten agar tidak merusak pemahaman terkait isi dan konsekuensi. Pelanggaran terhadap prosedur ini dapat mengancam keabsahan akta dan menciptakan risiko hukum. Oleh karena itu, notaris harus bertanggung jawab dan menjalankan prosedur dengan baik. Edukasi hukum kepada masyarakat pun penting agar mereka memahami peran dan implikasi hukum dari akta notaris.
2. Ketidapatuhan notaris terhadap kewajiban membacakan akta di hadapan para penghadap dan saksi saat penandatanganan minuta akta menimbulkan berbagai hambatan dan konsekuensi hukum yang signifikan, baik bagi keabsahan akta maupun bagi notaris itu sendiri. Hambatan yang muncul meliputi potensi hilangnya status akta sebagai

dokumen autentik, risiko kesalahpahaman isi akta, kemungkinan gugatan hukum dari para pihak yang dirugikan, serta ancaman sanksi administratif, perdata, dan pidana terhadap notaris.

Konsekuensi hukum meliputi degradasi status akta menjadi akta di bawah tangan, tanggung jawab perdata notaris atas kerugian pihak-pihak terkait, sanksi administratif sesuai UU Jabatan Notaris, hingga ancaman pidana jika terdapat unsur kesengajaan atau niat jahat.

Solusi untuk mengatasi hambatan dan konsekuensi ini meliputi:

1. Kepatuhan notaris terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris dengan membacakan akta sebelum penandatanganan.
2. Memberikan salinan draf akta kepada para pihak untuk dipelajari sebelumnya.
3. Meningkatkan profesionalisme dan pemahaman notaris terhadap regulasi.
4. Pengawasan aktif oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN).
5. Jika terjadi pelanggaran, upaya pemulihan dapat dilakukan melalui berita acara klarifikasi dengan persetujuan para pihak.

Kepatuhan terhadap aturan ini bukan hanya menjaga keabsahan akta, tetapi juga melindungi hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat serta memastikan integritas profesi notaris.

B. Saran

Untuk memastikan keabsahan akta notaris dan melindungi kepentingan semua pihak, diperlukan peningkatan pendidikan dan pelatihan berkelanjutan bagi notaris mengenai prosedur serta tanggung jawab hukum mereka. Pelatihan yang menyeluruh harus mencakup pemahaman UU Jabatan Notaris dan teknik pembacaan akta yang tepat. Sosialisasi hukum kepada masyarakat sangat penting agar mereka memahami peran notaris dan proses pembuatan akta, sehingga dapat menghindari kesalahpahaman yang merugikan. Penggunaan teknologi, seperti platform digital untuk mengirim draf akta, dapat mempercepat pemahaman isi akta dan edukasi bagi pihak-pihak terkait. Pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) juga diperlukan untuk memastikan kepatuhan notaris terhadap ketentuan yang berlaku. Prosedur pemulihan yang jelas, seperti berita acara klarifikasi yang disepakati semua pihak, harus diterapkan untuk membenarkan kesalahan yang dilakukan notaris. Penegakan sanksi administratif, perdata, dan pidana dengan adil diharapkan dapat menciptakan efek jera dan menjaga integritas profesi notaris. Evaluasi berkala melalui audit atau survei diperlukan untuk menilai efektivitas langkah-langkah ini dan melakukan penyesuaian jika diperlukan. Komunikasi yang baik antara MPN, notaris, dan masyarakat dapat meningkatkan reputasi profesi notaris, mengurangi risiko hukum, serta memberikan rasa aman dalam transaksi hukum, sehingga profesi notaris menjadi lebih profesional, transparan, dan terpercaya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Alqur'an dan Hadist

Q.S. 2: 282.

Q.S. 4: 58.

B. Buku

Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

Ali, Achmad, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Tobing, G.H.S. Lumban, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

Astawa, Gede Pantja, 2008, *Dinamika Hukum dan ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Adjie, Habib, 2008, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.

- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- M, Hajar, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru.
- Budiono, Herlien, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadikusuma, Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Nuraida, Ida, 2010, *Manajemen Administrasi Perkantoran*. Kanisius, Yogyakarta.
- Puji, Indah, 2014, *Buku Pintar Membuat SOP (Standar Operasional Prosedur)*. Yogyakarta: Flashbooks.
- Soerodjo, Irwan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Efendi, Jonaedi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Arliman S, Laurensius, 2015, *Notaris dan penegakan Hukum Oleh Hakim*, Deepublish, Sleman.
- Margono, 2019, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Moenir. 2010. *Manajemen Peayanan Umum Di Indonesia*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Lestari, Nindy, 2019, “*Pembatalan Akta Notaris*”, Harian Bernas, No. 3 Vol. 6, Tesis, Program Magister (S2) Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Salman, Otje dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Hadjon, Philipus M, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ratminto & Atik Septi Winarsih, 2005, *Manajemen Pelayanan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Bakar, Rifa’i Abu, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

- Hs, Salim, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadi, Sofyan & Tomy Michael, 2017, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Subekti, 2001, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Lubis, Suhwardi K, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kie, Tan Thong, 2005, *Studi Notariat; Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Puspa, Van Pramodya, 1977, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang.
- Ali, Zamaludin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal

<https://www.gamedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

I Wayan Arya Kurniawan, 2018, *Tanggungjawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Penghadap*, Jurnal Akta, Volume 3 No. 3.

Brilian Pratama, Happy Warsito & Herman Adriansyah, 2022, “*Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris*”, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 11, No. 1, hal. 24-33.

Sailendra. 2015, *Pengertian Standar Operasional Prosedur Menurut Para Ahli*, <https://www.jurnal.id/id/blog/2017-mengenal-manfaat-cara-pembuatandan-contoh-sop/>

Riadi, Muchlisin, 2021, *Pengertian, Tujuan, Fungsi dan Manfaat SOP*. https://www.kajianpustaka.com/2016/10/pengertian-tujuan-fungsi-dan-manfaat-sop.html#google_vignette

D. Tesis

Mega Fitria Izzawati, , 2014, “*Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Di Hadapan Para Pihak*”, Tesis: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

E. Perundang-undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM Nomor M-01.HT.03.01 Tahun
2003 Tentang Kenotarian

Peraturan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor :
PER/21/M.PAN/11/2008 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyusunan
Standar Operational Prosedur (SOP) Administrasi Pemerintahan.

