

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 1865 KUHPerd<sup>1</sup>. dalam pasal tersebut menghendaki bahwa seseorang yang mendalilkan mempunyai hak, atau membantah hak milik orang lain, harus dapat membuktikannya berdasarkan alat bukti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan berlaku.

Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum mengenai hak-hak pribadi seseorang maka diaturlah hak-hak tersebut kedalam Hukum Perdata, sebagai hukum materiil dan Hukum Acara Perdata sebagai hukum formilnya.

Fungsi Hukum Acara Perdata, adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara menjamin ditaatinya hukum perdata materiil, dengan perantara hakim, Hukum Acara mengatur bagaimana cara seseorang mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* cet. 27.. Pradnya Paramita, Jakarta, h. 475.

melaksanakan putusannya,hal ini untuk mencegah main hakim sendiri atau *eigenrechting*.<sup>2</sup>

Dalam mengajukan tuntutan hak seseorang harus cukup bukti agaruntutannya tidak sia-sia, dalam Hukum Acara Perdata dikenal beberapa alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 KUHPerdata, yaitu :

1. Bukti dengan Tulisan
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan, akta adalah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.<sup>3</sup>

Akta Otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat (Notaris) sedangkan akta dibawah tangan adalah kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.

1. Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu :

a. Fungsi formil ( formalitas causa ) yaitu :

Bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya)suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.

b. fungsi alat bukti ( probotionis causa).

Bahwa akta dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo,2006,*Hukum Acara perdata Indonesia*, Liberty , Yogyakarta,h. 15.

<sup>3</sup> R.Subekti,2001,*Hukum Pembuktian*,Pradinya Paramita Jakarta, h.48.

## 2. Pejabat yang berwenang Membuat Akta Otentik.

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik, diatur dalam Pasal 1 angka 1, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, mengatur bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya. Pada mulanya pengaturan mengenai Notaris diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris, *staatsblad* 1860-3 (untuk selanjutnya disebut sebagai PJN ).

Pasal 1 PJN. Memuat pengertian tentang Notaris yaitu sebagai berikut Notaris adalah Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan daripada itu memberikan gross, salinan dan kutipannya kesemua itu sebegitu jauh pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak boleh ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>5</sup>

Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 Undang-undang No.2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang-undang No.30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, mengatur kewenangan Notaris, sebagai berikut<sup>6</sup>:

(1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang harus dilaksanakan oleh

---

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h.121-122.

<sup>5</sup> Komar Andasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. kedua, Alumni, Bandung, h.2.

<sup>6</sup> Pasal 15 Undang-undang No.2 Tahun 2014.

peraturanperundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik,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 dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digandakan 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.

Akta Notaris adalah akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*), tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain dan hakim terikat karenanya.<sup>7</sup>

Akta yang dibuat Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tidak seperti akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum<sup>8</sup>. Akta otentik merupakan produk Notaris yang sangat dibutuhkan masyarakat demi terciptanya suatu kepastian hukum. Akta otentik sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh memiliki peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat, baik hubungan bisnis/kerjasama, kegiatan dibidang pertanahan, perbankan, kegiatan sosial dan dalam kebutuhan hidup lainnya.

Berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) dan Pasal 1871 KUH Perdata, "Akta otentik itu adalah alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya, serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut".

Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dianggap sebagai

---

<sup>7</sup> A.A. Andi Prajidno, 2010, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia* ?, Cet. Pertama, Putra Media Nusantara, Surabaya, h.51.

<sup>8</sup> Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rinaka Cipta, Jakarta, h.100.

benar,selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya<sup>9</sup>.

Akta Notaris lahir karena adanya keterlibatan langsung dari pihak yang menghadap Notaris, para pihak yang menjadi pemeran utama dalam pembuatan sebuah akta sehingga tercipta sebuah akta otentik. Akta Notaris adalah Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam undang-undang.Akta yang dibuat Notaris menguraikan secara otentik mengenai semua perbuatan,perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para menghadap dan saksi-saksi<sup>10</sup>.

Berdasarkan Pasal 38 ayat(1) UUJN,setiap akta terdiri atas awal akta atau kepala akta,badan akta dan akhir atau penutup akta.Pembuatan suatu akta merupakan kepentingan dari para pihak.Isi dari akta ( badan akta) adalah keinginan dan tanggung jawab para pihak sedangkan Notaris hanya bertanggung jawab pada bagian kepala akta dan akhir akta.

Walaupun akta Notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata,namun akta Notaris dalam praktik dapat mengalami degradasi kekuatan alat bukti.degradasi akta Notaris diartikan sebagai akta Notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap sebagai tulisan dibawah tangan, hal ini terjadi bila Notaris dalam membuat suatu Akta tidak memenuhi semua ketentuan dalam UU.Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

---

<sup>9</sup> Teguh Samudra,2004,*Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, edisi pertama, Alumni , Bandung,h.49.

<sup>10</sup> Wawan Tunggal Alam,2001,*Hukum Bicara Kasus-kasus dalam Kehidupan Sehari-hari*,Milenia Populer, Jakarta, h.85.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan membahasnya lebih jauh kedalam tesis yang berjudul “ *Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan* “.

#### **B. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan penjelasan dan uraian dalam latar belakang penulisan ini, maka penulis mengajukan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan ?
2. Apa akibat hukum akta otentik yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan ?
3. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris jika akta otentik yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan ?

#### **C. Tujuan penelitian.**

Secara umum penelitian bertujuan untuk mencari, menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian juga sering dilaksanakan untuk mencari pemecahan terhadap permasalahan yang berkembang. Khususnya dalam penulisan tesis ini penelitian bertujuan:

Untuk mengetahui dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai:

1. Akta Otentik dapat Terdegradasi menjadi Akta di bawah Tangan.

2. Akibat hukum akta otentik yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.
3. Tanggung jawab Notaris jika akta otentik yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan.

#### **D. Manfaat penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum,khususnya dibidang kenotariatan yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap akta otentik yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

##### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pembaca,Notaris maupun penulis sendiri ,adapun manfaat yang dimaksud adalah :

###### a. Manfaat bagi Pembaca.

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang akibat hukum terhadap akta otentik yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, penyebabnya dan tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya apabila terdegardasi menjadi akta dibawah tangan.

b. Manfaat bagi Notaris

Diharapkan dalam melaksanakan tugas jabatannya, dalam membuat akta otentik selalu memenuhi semua persyaratan sebagaimana diatur dalam UU.Jabatan Notaris dan perundang-undangan lainnya serta tidak mentolelir sekecil apapun atas pelanggaran persyaratan dalam pembuatan akta .

c. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan (MKn) di Universitas Islam Sultan Agung,juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan, dan kode etik Notaris,serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

**E. Kerangka Konseptual .**

Adalah suatu hubungan atau kaitan antara Konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah,yang akan diteliti melalui penelitian, dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep antara lain :

**1. Akibat Hukum.**

Akibat hukum timbul dari suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya, dan untuk mengetahui devinisi dari akibat hukum itu sendiri terlebih dahulu kita harus mengetahui apa yang dimaksud dengan:

a. Peristiwa Hukum

Dalam kamus besar bahasa Indonesia peristiwa diartikan sesuatu kejadian, jadi secara bahasa peristiwa hukum dapat diartikan

kejadian yang menimbulkan suatu adanya hukum dapat berlaku atau kejadian yang berhubungan dengan hukum. Aturan hukum terdiri dari peristiwa dan akibat yang oleh aturan hukum tersebut dihubungkan. Peristiwa demikian disebut sebagai peristiwa hukum dan akibat yang ditimbulkan dari peristiwa tersebut sebagai akibat hukum.<sup>11</sup>

Menurut Van Apeldoorn, peristiwa hukum ialah suatu peristiwa yang didasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak.

Dengan pengertian yang lebih mudah dipahami peristiwa hukum atau kejadian hukum atau *rechtsfeit* adalah peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum.

Peristiwa hukum ini adalah kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu sehingga ketentuan-ketentuan yang tercantum didalamnya lalu diwujudkan. Secara lebih terperinci kita bisa mengatakan sebagai berikut: apabila dalam masyarakat timbul suatu peristiwa, sedang peristiwa itu sesuai dengan yang dilukiskan dalam peraturan hukum, maka peraturan itu pun lalu dikenakan kepada peristiwa tersebut<sup>12</sup>.

Peristiwa hukum dapat digolongkan atau dibagi dalam dua jenis, yaitu :<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta. h. 191.

<sup>12</sup> *Ibid.* h. 292.

<sup>13</sup> Pipin Syarifin dan Zarkasy Chumaidy, 1998, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung. h. 72.

- 1) Peristiwa hukum karena perbuatan subyek hukum (perbuatan manusia). Adalah perbuatan yang dilakukan manusia atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, contoh: jual beli dan lainnya.
- 2) Peristiwa hukum yang bukan perbuatan subyek hukum (peristiwa yang bukan perbuatan manusia). contoh kematian secara wajar.

b. Perbuatan Hukum ;

Devinisi Perbuatan hukum menurut ahli adalah :

- 1) Menurut R. Soeroso, Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.<sup>14</sup>
- 2) Menurut Chainur Arrasjid mengemukakan pengertian perbuatan hukum, ialah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan<sup>15</sup>.
- 3) Menurut Sudarsono, Pengertian Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu.<sup>16</sup>

Dari pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Perbuatan Hukum adalah : suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum

---

<sup>14</sup> Yunasril Ali, 2009. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika Jakarta.h. 55.

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

(manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Oleh karena itu, kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan tersebut. Dengan demikian, jika ditelaah pengertian perbuatan hukum di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan hukum sebagai berikut :

- 1) Perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum.
- 2) Perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum.
- 3) Perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan itu.

c. Perbuatan Melawan Hukum ;

Definisi Perbuatan Melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Sedangkan definisi Perbuatan Melawan Hukum menurut ahli hukum adalah ;

- 1) Menurut Wiryo Prodjodikoro adalah Perbuatan yang mengakibatkan keguncangan dalam kehidupan bermasyarakat dan

keguncangan ini tidak hanya terdapat dalam kehidupan bermasyarakat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung). Oleh karena itu, tergantung dari nilai hebatnya keguncangan itu. Meskipun secara langsung hanya mengenai peraturan kesusilaan, keagamaan atau sopan santun, tetapi harus dicegah keras, seperti mencegah suatu perbuatan yang langsung melawan hukum<sup>17</sup>.

2) Menurut Mr. Ter Haar, Pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah Tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohaniaan dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.<sup>18</sup>

3) Menurut Munir Fuadi, Perbuatan Melawan Hukum adalah Suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>19</sup>

Maka untuk dapat mengatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu :<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Budi Untung, 2012. *Hukum dan Etika Bisnis*. Penerbit Andi Offset, Yogyakarta. h. 45.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Munir Fuadi, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. h.3.

<sup>20</sup> Budi Untung, 2012. *Hukum dan Etika Bisnis*. Andi Offset, Yogyakarta. h.40.

- a) Adanya suatu perbuatan yang dilakukan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku. Perbuatan disini merupakan perbuatan aktif (melakukan sesuatu) maupun pasif (tidak melakukan sesuatu), namun secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk tunduk terhadap perintah undang-undang, kesusilaan dan ketertiban di dalam masyarakat.
- b) Perbuatan tersebut melawan hukum jika pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan ataupun kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dapat dianggap telah melanggar hukum, sehingga memiliki konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa telah dirugikan.
- c) Dapat dikatakan perbuatan melawan hukum jika, adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian dalam hal ini, terdiri dari kerugian yang bersifat materil dan kerugian yang bersifat immateril. Akibat dari perbuatan melawan hukum harus menimbulkan adanya kerugian di pihak korban, sehingga hal ini membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum.
- d) Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu dari ciri pokok adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam kasus ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan dilihat secara materiil karena sifat perbuatan melawan hukum harus

dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap pihak korban<sup>21</sup>.

Dengan demikian pengertian Akibat hukum adalah : akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Contoh mengenai akibat hukum, yaitu: Adanya suatu hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual adalah akibat dari perbuatan hukum jual beli antara kedua belah pihak.

## **2. Akta Otentik**

Dalam hukum romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*, Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik, dari berbagai kata tersebut diatas muncul kata *publicare* dan *insinuari actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>22</sup>

Menurut A.Pitlo, akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat, kemudian menurut Sudikno Merto Kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari

---

<sup>21</sup> *Ibid.* h.46.

<sup>22</sup> Muhammad Adam, 1985, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, h.252.

suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian<sup>23</sup>.

Sedangkan yang dimaksud dengan Akta Otentik sebagaimana dimaksud pada pasal 1868 KUH Perdata, ialah ; Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang ,dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Akta Otentik menurut Pasal 285 Rbg Yaitu yang dibuat, dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan

---

<sup>23</sup> Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h.1.

mengikat (*bindende*), sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik.<sup>24</sup>

1) Fungsi Akta Otentik :

Akta mempunyai dua fungsi : fungsi formil (formalitas causa) dan fungsi alat bukti (probationis causa). Formalitas Causa artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sepenuhnya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Dalam konteks ini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Probationis causa berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.<sup>25</sup>

2) Syarat Akta Notaris Sebagai Akta Otentik :

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang ;

- a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan

---

<sup>24</sup>Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke 3, cet .1. , Liberty Yogyakarta. h.1119-121

<sup>25</sup> *Ibid.*

yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

- c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
- d) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
- e) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN<sup>26</sup>. Menurut Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>27</sup>

- a) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- b) Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum;
- c) Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

---

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 7 UUJN.

<sup>27</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h. 148.

### 3) Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:<sup>28</sup>

#### a) Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) 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

---

<sup>28</sup> Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, h. 72.

akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik, pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris/Otentik.

b) Formil (*formele bewijskracht*)

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 (waktu) 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 (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

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 (*materiele bewijskracht*)

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 (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), 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 / di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan Notaris) 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 keotentikan akta Notaris.

Secara mendasar, Hukum Acara Perdata mengenal 3 macam surat, yaitu surat biasa, akta di bawah tangan dan akta

otentik. Dibandingkan dengan surat biasa dan akta di bawah tangan, akta otentik merupakan bukti yang cukup atau bukti yang sempurna, artinya bahwa isi fakta tersebut oleh hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti lawan yang kuat. Hal mana berarti bahwa hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut, dengan perkataan lain apa yang termuat dalam akta tersebut harus dianggap benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Terhadap pihak ketiga.

### **3. Degradasi**

Menurut kamus besar bahasaindonesia, degradasi dapat didefinisikan sebagai kemunduran. Degradasi juga bisa berarti kemerosotan, penurunan, dan sejenisnya.<sup>29</sup> Hal-hal yang berhubungan dengan degradasi bisa menyangkut masalah moral, mutu, pangkat, dan lain sebagainya.

Degradasi kekuatan bukti akta Notaris dari otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta Notaris yang mengakibatkan akta Notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu pada pasal 1869 BW, pasal 84 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan :

---

<sup>29</sup> <https://www.jagokata.com/diakses> tanggal 8 Mei 2017.

a. Pasal 1869 KUH Perdata.

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

- 1) Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- 2) Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- 3) Cacat dalam bentuknya.

b. Pasal 41 UUJN. Perubahan

"Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, UU.No.2 Tahun 2014, mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan

Kedua sanksi pada pasal 1869 BW dan pasal 41 UU No.2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Jabatan Notaris tersebut memiliki pengertian dan akibat hukum terhadap aktanya yang berbeda dan bersifat alternatif ,dimana untuk membedakan

mana pasal-pasal yang terkena sanksi akta hanya mempunyai kekuatan bukti dibawah tangan,dan sanksi akta menjadi batal demi hukum,ada batasan dan kriterianya yaitu:

- a) Sanksi akta memiliki kekuatan bukti dibawah tangan,dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tersebut dan pelanggaran terhadap bentuk atau syarat formal akta Notaris.
- b) Sanksi akta menjadi batal demi hukum,dikenakan terhadap pelanggaran yang tidak berkaitan dengan bentuk atau syarat formal akta Notaris dan dalam pasal-pasal tersebut tidak dicantumkan secara tegas sanksi atas pelanggarannya.

Dalam UUJN,ada 2(dua)bentuk sanksi yaitu :

- a) Sanksi Perdata,merupakan tuntutan para pihak terhadap Notaris berupa ; penggantian biaya,ganti rugi,dan bungai, sebagai akibat melanggar ( tidak melakukan ) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Pasal 44,Pasal 48,Pasal 49,Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52,UU.No.2 Tahun 2014. menyebabkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan atau Akta menjadi batal demi hukum,dan Akta tersebut dapat dibatalkan dimuka pengadilan.
- b) Sanksi Administratif, merupakan sanksi terhadap Notaris yang berkaitan dengan Akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris, artinya ada persyaratan tertentu yang jika tidak dilakukan atau

tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berupa kewajiban dan larangan yang tercantum dalam UUJN, Kode Etik Notaris, Prilaku Notaris yang dapat merendahkan kehormatan dan martabat Notaris.

Jika sebagaimana dalam pasal 7 ayat(2),Pasal 16 ayat (11) dan ayat (13),Pasal 17 ayat(2),Pasal 19 ayat(4),Pasal 32 ayat(4),Pasal 54 ayat(2) dan Pasal 65A,UU.No.2 Tahun. Maka Notaris akan dijatuhi sanksi berupa :

- a) Peringatan Tertulis
- b) Pemberhentian sementara
- c) Pemberhentian dengan hormat dan
- d) Pemberhentian dengan tidak hormat

Sanksi tersebut dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif.<sup>30</sup>

#### **4. Akta di Bawah tangan.**

Adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1867 KUH Perdata akta di

---

<sup>30</sup> Habib adjie.,2013, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.3, Refika Aditama,Bandung, h.6-7.

bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik<sup>31</sup>.

Tetapi apabila terjadi pelanggaran-pelanggaran atas pasal-pasal tertentu dalam UUJN, maka akta yang dihasilkan dari pasal-pasal tersebut akan memiliki kekuatan alat bukti di bawah tangan.

Pelanggaran-pelanggaran tersebut antara lain :

- a) Formalitas bentuk akta Notaris (vide Pasal 38 UUJN);
- b) Syarat-syarat penghadap Notaris (vide Pasal 39 UUJN);
- c) Syarat-syarat saksi Notaris (vide Pasal 40 UUJN);
- d) Syarat-syarat pembacaan akta Notaris (vide Pasal 44 UUJN);
- e) Syarat-syarat perubahan/pembetulan isi akta (vide Pasal 48,49,50 UUJN);

Dengan demikian, suatu akta dianggap dibuat di bawah tangan apabila dalam hal suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik; dan Jika akta tersebut kehilangan otentisitas, karena tidak dipenuhinya syarat formal

---

<sup>31</sup> <http://www.negarahukum.com/Hukum/Akta-Otentik-dan-Akta-bawah-tangan.html>, pada tanggal 10 Mei 2017

## **F. Metode Penelitian.**

Penelitian merupakan salah satu cara yang tepat untuk memecahkan masalah. Selain itu penelitian juga dapat digunakan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran.

Penelitian dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan dalam Bab I Pendahuluan, sehingga diperlukan rencana yang sistematis.

Metodelogi merupakan suatu logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah. Oleh karenanya pada saat melakukan penelitian seseorang harus memperhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.<sup>32</sup>

Hal tersebut menjadi sangat penting karena akan mempengaruhi hasil yang akan didapatkan. Seperti hasil penelitian dalam bidang ilmu teknik akan berbeda dengan penelitian dibidang ilmu hukum. Disamping itu untuk mendapatkan hasil yang memuaskan, seorang peneliti harus memperhatikan metode yang digunakan. Pada penelitian hukum ini, peneliti menjadikan bidang ilmu hukum sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya, oleh karena itu maka penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum.

Menurut Soerjono Soekanto yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika,

---

<sup>32</sup> <https://id.m.wikipedia.org>. Diakses tanggal pada tanggal 10 Mei 2017

dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>33</sup>

Dalam penelitian hukum juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Supaya mendapat hasil yang lebih maksimal maka peneliti melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian megusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. Usaha-usaha tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai macam metode ilmiah. adapun metode yang digunakan untuk mencapai usaha tersebut adalah metode penelitian. dengan menggunakan metode penelitian ini diharapkan akan membawa hasil-hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena dari penelitian ini dapat mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, h. 12.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosio legal research*, yaitu metode penelitian yang mendekati suatu permasalahan melalui penggabungan antara analisa normatif dengan pendekatan ilmu non-hukum/faktor-faktor sosial dalam melihat hukum dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai akibat hukum akta otentik yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Untuk lebih menekankan pada permasalahan yang akan diteliti, maka digunakan metode spesifikasi penelitian *deskriptif kualitatif* yaitu untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung terhadap obyek yang diteliti dengan cara mengadakan tanya jawab, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan– bahan pustaka. Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data empiris/primer dan data sekunder.

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dapat digolongkan dalam 3 bentuk, yaitu:

## 1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan-peraturan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim<sup>34</sup>, bahan hukum Primer dalam penelitian ini antara lain : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ; Undang-Undang, No.30 Tahun 2004. tentang Jabatan Notaris,( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 177, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 4432).; UU.No. 2 Tahun 2014.tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris,(Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5491). , Kode etik Notaris dan Peraturan Perundangan yang terkait lainnya.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. <sup>35</sup>Bahan hukum sekunder digunakan terutama pendapat ahli hukum, hasil penelitian hukum, hasil ilmiah dari kalangan hukum, Bahan hukum Sekunder dalam penelitian ini antara lain ; buku-buku mengenai hukum perdata, hukum perjanjian, akta Notaris, dan buku-buku yang terkait dalam pembahasan penelitian ini.

---

<sup>34</sup> Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.47.

<sup>35</sup> Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h.113.

### 3) Bahan Hukum Tertier

Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas Kamus Hukum, ensiklopedia dan lain-lain, sebagai pelengkap dalam penulisan.<sup>36</sup>

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian, Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### a. Teknik Kepustakaan, (*Library Research*)

Yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap berbagai buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Tujuan penelitian kepustakaan adalah untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data sekunder, mencakup bahan hukum primer, dan bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

### b. Teknik Pengamatan ( *Observasi* )

Adalah salah satu teknik pengumpulan data yang menggunakan metode kualitatif, beberapa informasi yang diperoleh dari hasil observasi adalah ruang (tempat)

---

<sup>36</sup>Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, h.46.

pelaku,kegiatan,objek,perbuatan,kejadian atau peristiwa,waktu dan kejadian.

Alasan peneliti menggunakan teknik observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian-kejadian untuk menjawab pertanyaan , untuk mengerti perilaku manusia dalam hal ini Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik dalam menjalankan profesinya,dan untuk melakukan evaluasi yaitu melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu dan melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

c. Teknik Wawancara ( *Interview* )

Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara dalam penelitian ini adalah bebas terpimpin yaitu :wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar pertanyaan,tetapi berpegang pada pokok-pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara.

Wawancara bebas terpimpin ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti .

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka,artinya yang subyeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

Menurut Moleong mendeskripsikan wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu.Percakapan itu dilakukan olehdua

pihak,yaitu ;pewawancara (*Interviewer* ) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara ( *Interview* ) yang memberikan jawaban atas pertanyaan.<sup>37</sup>

1) Sampel dalam penelitian diambil secara Purposive sampling,

Yaitu pengambilan sampel secara sengaja dengan memilih orang tertentu sesuai persyaratan (sifat-sifat,karakteristik, ciri,kriteria)selain itu karena metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif Kualitatif ,sehingga sampel penelitian tidak perlu mewakili satu populasi,adapun pertimbangan penelitian sampel bukan berdasarkan pada aspek keterwakilan populasi didalam pertimbangannya lebih pada kemampuan sampel (informan) untuk memasok informasi selengkap mungkin kepada peneliti. Wawancara ditujukan kepada : Kantor Notaris

- a) Ibu Dyah Tantri Yulitasari, S.H.,M.kn.,Notaris dan PPAT.di kota Pekalongan.
- b) Bapak Moch Ichwanudin,S.H.,M.H.,Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan.
- c) Bapak H.MUHDLOR, sebagai masyarakat Pengguna Jasa Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli ( AJB) tinggal di kota Pekalongan.

---

<sup>37</sup> Moleong, Lexy J., 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, h.176.

## 5. Teknik Analisis Data.

Teknik analisis data menurut Bogdan dan Taylor<sup>38</sup> mendefinisikan analisis data sebagai proses yang merinci usaha secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan hipotesis kerja (ide) seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan hipotesis kerja itu.

Analisis Data menurut Patton<sup>39</sup> adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan satuan urutan dasar.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode deskriptif kualitatif yaitu data primer dan data sekunder yang telah terkumpul disusun dalam kalimat yang sistematis, kemudian dianalisis agar tercapai kejelasan masalah yang diteliti.

---

<sup>38</sup> Bogdan, R. and Taylor, S.J. 1975. *Introduction to Qualitative Research Methods*, John Willey and Sons, New York, h. 79.

<sup>39</sup> Patton, M.Q, 1980, *Qualitative Evaluation Method*, Beverly Hills, Sage Publication, London.h. 268.

## G. Jadwal Penelitian

Dalam penelitian menggunakan jadwal sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu																			
	I				II				III				IV				V			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Persiapan	■	■																		
2. Penyusunan Proposal			■	■	■	■														
3. Ujian Proposal							■	■												
4. Pengumpulan Data									■	■	■	■								
5. Analisa data/informasi													■							
6. Penyusunan laporan/tesis														■	■	■	■	■	■	■
7. Ujian Tesis																				■

## H. Sistematika Penulisan

Agar lebih mudah dimengerti dalam penulisan Tesis ini, Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistem penulisan tesis ini akan dijabarkan sebagai berikut :

Bab I           Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

Bab II           Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang Tinjauan Umum Notaris, Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik.,Tinjauan Umum Tanggung Jawab Dan Sanksi

Bab III          Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang Akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, Akibat hukum akta otentik yang terdegradasi menjadi

aktadibawah tangan, Tanggung jawab Notaris jika akta  
otentik yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan,

Bab IV Penutup, yang berisi simpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.