



**TINJAUAN YURIDIS ATAS AKTA NOTARIS YANG WAKTU  
PENANDATANGANANNYA TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PENGHADAP.**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**Rifson**

**NIM : B4B008224**

**PEMBIMBING:**

**Suradi, S.H, MHum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2010**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS AKTA NOTARIS YANG WAKTU  
PENANDATANGANANNYA TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PENGHADAP.**

**Disusun Oleh:**

**Rifson**

**NIM : B4B008224**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji**

**Pada tanggal 13 Juni 2010**

**Tesis ini telah diterima**

**Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar**

**Magister Kenotariatan**

**Pembimbing:**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi**

**Magister Kenotariatan**

**Universitas Diponegoro**

**Suradi, S.H, MHum.**

**NIP: 19570911 198403 1 003**

**H. Kashadi, SH. MH.**

**NIP: 19540624 198203 1 001**

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : RIFSON

NIM : B4B008224, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (magister), di Universitas Diponegoro maupun Perguruan Tinggi lainnya. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 13 Juni 2010  
Yang membuat Pernyataan,

RIFSON

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan segala limpahan rahmat-Nya dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan doa dihadapan Allah SWT, yang mana dengan izin dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul: **TINJAUAN YURIDIS ATAS AKTA NOTARIS YANG WAKTU PENANDATANGANANNYA TIDAK DILAKUKAN SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PENGHADAP.**

Penulis menyadari penulisan tesis ini, masih banyak kekurangannya. Hal ini tentunya karena keterbatasan waktu dan kemampuan yang dimiliki. Dengan itu penulis berterima kasih sekiranya ada kritikan, saran yang membangun dan bermanfaat bagi penyempurnaan tesis ini.

Selama penyelesaian penulisan tesis ini, penulis sangat banyak memperoleh bantuan dari orang-orang terdekat dan rekan-rekan penulis. Oleh karena itu sudah selayaknya penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak **Prof.Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak **Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

3. Bapak **Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak **H. Kashadi, SH, MH**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan, kepercayaan dan dorongan dalam kedisiplinan dan kejujuran ilmiah.
5. Bapak **Prof. Dr. Budi, Santoso, SH, M.S**, Selaku Sekretaris I, Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak **Dr. Suteki, SH, M.Hum**, Selaku Sekretaris II, Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak **Suradi,SH. MHum**, Selaku Pembimbing tesis yang penuh kesabaran membimbing penulis, dalam penyelesaian tesis ini.
8. Bapak **Sonhaji, S.H, M.S**, selaku dosen Wali Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Para Guru Besar, Bapak dan Ibu Dosen, pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberi bimbingan dan berbagi ilmu kepada penulis.
10. Para Bapak/Ibu bagian Pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Secara khusus penulis ucapkan terima kasih, yang teramat tulus kepada istri dan anak-anak ku tercinta serta keluarga besar yang telah banyak berkorban dalam membantu penulis selama menyelesaikan tesis ini.

Semoga segala bimbingan, pengarahan, petunjuk maupun dukungan baik moril maupun materil yang telah diberikan kepada penulis akan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Amin.

Semarang, 13 Juni 2010

Penulis,

RIFSON

## ABSTRAK

Dalam menjalankan wewenang, tugas dan fungsi Notaris, sebagai pembuat akta otentik, masalah pembacaan, dan penandatanganan akta oleh para pihak dengan tegas telah diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang No 30 tahun 2004. Namun kenyataannya dalam praktek, adakalanya penandatanganan akta setelah dibacakan oleh Notaris tidak selalu segera ditandatangani oleh para pihak, karena alasan efisiensi waktu, para pihak sedang menjalankan bisnis yang mendesak, melakukan rapat dengan pemegang saham misalnya. Hal ini dimungkinkan asal kesepakatan telah dijalankan oleh para pihak dan Notaris mengenal dengan baik para penghadap. Dengan catatan penandatanganan akta dilakukan pada hari dan tanggal yang sama. Sedangkan jika dilakukan pada hari yang berbeda, dengan meminimalisir resiko dan akibat hukum di kemudian hari sebaiknya diberikan surat kuasa yang dicantumkan dalam akta atau dilampirkan dalam minuta akta, sehingga penandatanganan akta segera setelah pembacaan akta. Jika tidak maka akta yang dibuat tidak dapat sebagai alat bukti yang sah dan dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian. Bagi Notaris sebagai pejabat umum hendaknya memperhatikan ketentuan Pasal 16 UUJN.

Permasalahan dalam penelitian ini meliputi bagaimana pelaksanaan ketentuan mengenai waktu penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi dan notaris menurut UUJN No 30 Tahun 2004 dalam praktek dan kedudukan akta Notaris terhadap akta yang waktu penandatangerannya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap.

Untuk menjawab permasalahan tersebut metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya atau yang disebut dengan bahan sekunder dan pelaksanaannya yang bertujuan mencari kaedah, norma atau *das sollen* dan perilaku dalam arti fakta atau *das sein*.

Selanjutnya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan ketentuan penandatanganan akta yang dilakukan tidak bersamaan dalam praktek sering terjadi asalkan dilakukan pada hari yang sama, sedangkan jika hari dan tanggal penandatanganan berbeda Notaris meminta surat kuasa kepada pihak-pihak yang tidak hadir dengan mencantumkan isi dari surat kuasa tersebut. Jika terjadi perubahan isi akta wajib diketahui oleh para pihak sehingga isi perjanjian dan akta yang dibuat Notaris mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang otentik di peradilan. Menurut penulis profesi dan pekerjaan Notaris adalah mulia membantu masyarakat dalam membuat suatu perjanjian secara formil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 7 UUJN akta notariil adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat (Pasal 1868).Keotentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam pasal tersebut, jika tidak terpenuhi unsur tersebut akta yang dibuat notaris hanya sebagai akta dibawah tangan (Pasal 41 dan 83 UUJN).

*Kata kunci: Penandatanganan akta*

### ABSTRACT

In the implementation of the powers, duties and functions of the Notary, as the an authentic documents maker, trouble reading, and signing of deed by the parties have expressly provided for in Article 1 of Act No. 30 of 2004. But in practice, sometimes the signing of the Notary deed after reading is not always immediately signed by both parties, for reasons of time efficiency, the parties are running an emergency business, conduct meetings with shareholders for example. This was possible if the agreements have been executed by the parties and the Notary Public knows well with both the appear before. It needs to underline that signing the deed was done on the same date. Meanwhile, if carried out on different days, with minimized risk and legal consequences in the future should be given power of attorney specified in the deed or the deed attached to produce minutes, so the signing of the deed immediately after the reading of the deed. If not then the deed is made cannot be as valid evidence and irrevocable due to non-fulfilment of the terms subjective and objective of a treaty. For Notary as public official, he should consider tha provision of Article 16 of UUJN.

Problems in the study include how the implementation of the provisions regarding the time of the deed signing by the penghadap [~ who appear before], witnesses and the Notary according to UUJN No. 30 Year 2004 in the practice and Notarial position upon deed is not done at the same time of its signing by the appear before.

To answer these problems, the research method used is the juridical empiris legal research, which is carried out based on legislation and other library materials, or the so-called secondary materials and their implementation aimed at seeking principle, or *das sollen* norms and behavior within the meaning of facts or *das sein*.

Furthermore, it can be concluded that the implementation of the provisions of the deed is done does not coincide in practice, it often occurs as long as it performed on the same day, whereas if conducted on different day and date of the signing of a letter requesting authority to deed the parties were not present to include the contents of the authorization letter. If change occurred within contents of deed, it shall be acknowledged by the parties so that the content of the agreement and deed that is made by Notary has the power ask authentic evidence in court. According to the authors, profession and employment of Notary is a noble and helping the community in making a formal appointment as provided in Article 1320 Civil Code. In accordance with the provisions of Article 16 paragraph 7 of UUJN, Notary certificate is authentic documents created by or before a Notary by the form and manner as specified in the legislation, and is made by or before the public officials who have power to the place where the deed is made (Article 1868). Authenticity of a deed is largely determinate by the fulfillment of existing only as a under hand deed (Article 41 and 83 UUJN).

***Keyword: The certificate signing***



***Motto:***

***Lakukanlah sesuatu pekerjaan yang bermanfaat bagi orang lain, dan kita akan mendapatkan hasil melebihi dari yang diharapkan.***

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	I
<b>HALAMAN PEGESAHAN</b> .....	II
<b>PERNYATAAN</b> .....	III
<b>KATA PEGANTAR</b> .....	IV
<b>ABSTRAK</b> .....	VII
<b>ABSTRACT</b> .....	VIII
<b>MOTTO</b> .....	IX
<b>DAFTAR ISI</b> .....	X
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian .....	23
G. Sistematika Penulisan .....	27
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	29
1. Pengertian Perjanjian.....	29
2. Syarat-Syarat Perjanjian .....	31

3. Asas-Asas Perjanjian.....	33
4. Bentuk/Sifat Perjanjian.....	39
B. Pembuatan Akta Otentik.....	41
1. Pengertian Akta .....	41
2. Sumpah Jabatan Notaris .....	49
3. Wewenang Notaris.....	50
4. Kekuatan Bukti Akta Notaris .....	61
5. Beberapa Hal Yang Harus Diperhatikan Notaris Dalam Pembuatan Akta .....	63

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Ketentuan Mengenai Waktu Penandatanganan Akta Para Penghadap Dan Notaris Menurut UUJN No 30 Tahun 2004 Dalam Praktek .....	66
B. Kedudukan Akta Notaris Yang Waktu Penandatanganannya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap .....	75

**BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan.....	89
B. Saran .....	91

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatannya yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada jaman Romawi Kuno (abad kedua dan ketiga sesudah masehi). *Scribae* adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Profesi *scribae* sangat dibutuhkan pada waktu itu karena sebagian besar masyarakatnya buta huruf.<sup>1</sup> Berikutnya Notaris Latin berkembang di Italia Utara, kemudian mencapai jaman keemasannya di Perancis. Dari Perancis mazhab Notaris Latin berkembang di Belanda, barulah kemudian mazhab ini masuk ke Indonesia.

Di masa pemerintahan Belanda lembaga Notariat dibentuk untuk mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan lapangan hukum

---

<sup>1</sup> Anke, Dwi Saputro (Editor), Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia*, Cet. 2, (Jakarta:PT. Ikrar Mandiri abadi, 2009), hal.40.

keperdataan khususnya kebutuhan akan pembuktian dan mengatur masalah formasi kuota Notaris di suatu wilayah dengan tujuan agar para Notaris bisa hidup layak.<sup>2</sup>

Tan Thong Kie mengatakan bahwa Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>3</sup>

Selanjutnya fungsi seorang Notaris oleh Tan Thong Kie dikatakan bahwa setiap masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat. Kalau seorang Advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>4</sup>

Pada umumnya A.W. Voors dalam Tan Thong Kie menganjurkan kepada para Notaris supaya berpegang pada pedoman sebagai

---

<sup>2</sup> *Ibid*; hal.51.

<sup>3</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet.1, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), Jakarta, hal.444.

<sup>4</sup> *Ibid*: hal.449.

berikut :

1. Dalam membela hak satu pihak diharapkan seorang Notaris tidak ikut campur, tetapi dalam hal mencari dan membuat suatu bentuk hukum di mana kepentingan pihak-pihak berjalan paralel, Notaris memegang peranan dan Advokat hanya memberi nasihat.
2. Sering terjadi terhadap masyarakat adalah seorang Notaris bertindak sebagai Notaris dan Advokat. Sikap ini sering menyenangkan para pelanggan. Tetapi sebagai akibatnya, hal ini nanti akan menghantam diri Notaris itu sendiri, sebab tidak mustahil Notaris itu bentrok dengan seorang Advokat atau mengecewakan pelanggan karena seorang Notaris tidak dibenarkan membela teori-teori yang dikemukakannya kepada pelanggan di hadapan Pengadilan, kecuali diminta oleh instansi itu.<sup>5</sup>

Dengan demikian profesi seorang Notaris adalah mulia dan terhormat, karena memberikan pelayanan dan bantuan hukum kepada masyarakat yang mempercayakan pengurusan haknya dalam melakukan perbuatan hukum. Kepercayaan tersebut sudah semestinya dipegang dan dijalankan dengan baik oleh Notaris dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai Pejabat Negara.

Era globalisasi dan perdagangan bebas di abad 21 ini mengalami kemajuan yang sangat pesat dalam segala lapangan kehidupan baik

---

<sup>5</sup> *Idem*;

bidang ekonomi, keuangan, sosial budaya, hukum politik dan lingkungan. Bagi Indonesia perdagangan bebas mendorong pembangunan yang maju dan cukup signifikan utamanya lapangan dunia usaha. Integrasi pelaku bisnis yang terjadi tentunya akan memerlukan perangkat hukum yang dapat membantu melindungi kepentingan pelaku usaha tersebut.

Dalam hubungan dengan peran Notaris, perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis. Notaris dalam profesi sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat otentik.<sup>6</sup> Selanjutnya Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan; Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Keotentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam Pasal tersebut.

Pengaturan tentang Notaris diatur dalam *Reglement op het notarisambt in Nederlands Indie* (Peraturan Jabatan Notaris) Stb 1860 No. 3. Notaris adalah orang yang berkewenangan untuk membuat alat pembuktian tertulis yang otentik. Pasal 1 Undang-Undang Jabatan

---

<sup>6</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal.7.

Notaris No 30 Tahun 2004 menyebutkan; Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Ditegaskan dalam ketentuan tersebut yang dimaksudkan dengan pejabat umum ialah Notaris.

Di ketentuan lain dari Pasal 1 butir (7) UUJN disebutkan bahwa akta notariil adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini. Jadi akta Notaris adalah akta otentik.

Keberadaan suatu akta otentik sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah undang-undang dan dapat juga karena kehendak para pihak. Menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, suatu Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta itu harus dapat dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai yang benar, selama ketidakbenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dan ia memberikan suatu penambahan pembuktian lain.

Semakin tingginya aktifitas manusia mendorong dilakukannya terobosan-terobosan baru dalam aspek sosial, ekonomi termasuk juga bidang hukum. Segala kesepakatan yang diambil oleh pelaku-pelaku usaha baik perorangan atau badan hukum harus tetap mendapat



perlindungan dan kepastian hukum. Kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak dalam bidang bisnis akan mempunyai kekuatan hukum jika dilakukan dihadapan Notaris.

Perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris. Pasal 44 UUJN menyebutkan bahwa:

- (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
- (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Dengan ditandatanganinya akta oleh para penghadap dihadapan Notaris, maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian.

Masalahnya dalam praktek tidak jarang terjadi waktu penandatanganan akta tidak dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan antara para penghadap dihadapan Notaris. Sebagai contoh A datang pada jam 9.00 pagi, dan akta telah dibacakan oleh Notaris kepadanya dan kepada saksi-saksi dan setelah selesai pembacaan akta ditandatangani oleh penghadap A. Kemudian B datang pada jam 13.00 siang, kepada penghadap dibacakan akta itu

dan kemudian akta ditandatangani oleh penghadap, para saksi dan Notaris, dengan demikian selesailah pembacaan dan penandatanganan akta itu. Dengan demikian Notaris tidak dapat menyatakan dalam akta yang bersangkutan menurut sebenarnya, bahwa akta itu segera setelah dibacakan kepada para penghadap, ditandatangani oleh mereka, saksi-saksi dan Notaris.

Kasus penandatanganan akta yang tidak bersamaan antara para penghadap di hadapan saksi dan notaris juga sering terjadi dalam dunia perbankan seperti penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan sering dilakukan secara terpisah antara kreditur (bank) dengan debitur (orang atau badan hukum) karena alasan kesibukan dan efisiensi waktu. Bank sebagai kreditur dalam fungsi pelayanannya kepada nasabah mempunyai prinsip pelayanan yang cepat, tepat dan efisiensi waktu maupun uang karena kalau ditunda penandatanganan akan ada biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan. Sehingga melalui kesepakatan dengan debitur dan Notaris, penandatanganan akta dilakukan tidak bersamaan antara para pihak dengan saksi dan Notaris. Masalah ini hampir semua Notaris yang bekerjasama dengan pihak Bank menghadapi kasus seperti tersebut di atas.

Berdasarkan paparan diatas, bagaimana dengan perubahan atas suatu akta dimana menurut undang-undang perubahan tersebut dimungkinkan terjadi. Dalam ketentuan Pasal 48 ayat 2 UUJN

menyebutkan, perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh seorang Notaris maka mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris, hal ini diatur dalam Pasal 84 Undang - undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Begitu pula tentang kehadiran para pihak, dimana dalam pembacaan serta penandatanganan suatu akta, para penghadap, saksi- saksi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk hadir dan menandatangani akta tersebut. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Kewajiban Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi di pertegas dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf I UUNJN tersebut. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi , akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, hal

ini diatur dalam Pasal 16 ayat (8) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian masalah Tinjauan Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Waktunya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap Dihadapan Notaris dengan study kasus di Kabupaten Tangerang.

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan ketentuan mengenai waktu penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi dan Notaris menurut UUJN Nomor 30 Tahun 2004 dalam praktak ?.
2. Bagaimanakah kedudukan akta Notaris yang waktu penandatanganannya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan ketentuan mengenai waktu penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi dan Notaris menurut UUJN Nomor 30 Tahun 2004 dalam praktek.
2. Untuk mengetahui kedudukan akta Notaris yang waktu penandatanganannya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran dan untuk melengkapi bahan pustaka guna pengembangan ilmu hukum pada umumnya, hukum kenotariatan pada khususnya.

## 2. Secara Praktis

Memberikan masukan bagi kepentingan negara, masyarakat, dan pembangunan khususnya bidang hukum kenotariatan terkait dengan perubahan peraturan jabatan Notaris.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### 1. Akta Notaris Sebagai Akta Otentik

#### a. Pengertian Akta

Menurut R. Soebekti, yang dinamakan Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani.

Sedangkan menurut A. Pitlo, berpendapat bahwa :

Akta adalah suatu surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Dalam hal yang sama Sudikno Mertokusuma, berpendapat bahwa yang dimaksud Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Dari beberapa pengertian mengenai Akta yang penulis kutip

tersebut diatas, jelaslah bahwa tidak semua dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi beberapa syarat tertentu saja yang disebut Akta.

Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat disebut Akta adalah :<sup>7</sup>

- 1) Surat itu harus ditanda tangani.

Keharusan ditanda tangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Tujuan dari keharusan ditanda tangani itu untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta yang satu dengan akta yang lainnya, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain.

- 2) Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan. Jadi surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

- 3) Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty), 1986, hlm 36.

Menurut ketentuan aturan Bea Materai Tahun 1921 dalam Pasal 23 ditentukan antara lain : bahwa semua tanda yang ditanda tangani yang diperbuat sebagai buktinya perbuatan kenyataan atau keadaan yang bersifat hukum perdata dikenakan bea materai tetap sebesar Rp.25,-. Oleh karena itu sesuatu surat yang akan dijadikan alat pembuktian di pengadilan harus di tempeli bea materai secukupnya (sekarang sebesar Rp 6.000,).

Berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas, maka surat jual beli, surat sewa menyewa, bahkan sehelai kwitansi adalah suatu akta, karena ia dibuat sebagai bukti dari suatu peristiwa hukum dan tanda tangani oleh yang berkepentingan.

#### b. Pengertian Akta Otentik

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata mengenai Akta Otentik dapat dibedakan menjadi : Akta Otentik yang dibuat “oleh” Pegawai / Pejabat Umum, dan Akta Otentik yang dibuat “dihadapan” Pegawai / Pejabat Umum.

Suatu Akta yang dibuat “oleh” pegawai / pejabat umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian dari Pegawai / Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pegawai / Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik, misalnya Akta Notaris yang dibuat di

dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham suatu Perseroan Terbatas.

Sedangkan akta yang dibuat “dihadapan” Pegawai / Pejabat umum, disebut Akta Partij, dalam praktek disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pegawai / Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Pegawai / Pejabat Umum mendengarkan apa keinginan yang bersangkutan, atau diceritakan dan yang dikehendaki atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak yang sengaja datang menghadap itu agar keterangan itu atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikostatir oleh Pegawai / Pejabat Umum. Misalnya akta Notaris yang dibuat atas keinginan para pihak dalam hal sewa menyewa.

Dari uraian tersebut diatas maka terdapat perbedaan pokok diantara kedua akta tersebut, yaitu :<sup>8</sup>

1) Pada Akta Relas, misalnya berita acara rapat yang dibuat oleh

---

<sup>8</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, (Jakarta: Erlangga), 1983, hlm 51-52.



pejabat, sedangkan Akta Partij atau Akta Pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, dimana para pihak meminta bantuan pejabat untuk mengkonstatir apa yang dikehendakinya dalam suatu akta.

- 2) Pada Akta Relaaas, Pejabat Pembuat akta mempunyai inisiatif untuk membuat akta, sedang dalam Akta Partij atau Akta Pihak, inisiatif pembuatan akta datang dari para pihak sendiri, pihak pejabat tidak pernah berinisiatif untuk membuat akta.
- 3) Akta Relaaas, tanda tangan para yang hadir tidak merupakan keharusan, sedangkan pada Akta Partij dengan ancaman kehilangan sifat otensitasnya.
- 4) Akta Relaaas, berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri, sedangkan Akta Partij atau Akta Pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang menyuruh membuat akta itu.
- 5) Kebenaran dari isi Akta Relaaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh akta itu adalah palsu, sedangkan kebenaran Akta Partij atau Akta Pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta
- 6) Bentuk Akta Relaaas berbeda dengan bentuk Akta Partij pada bagian awal akta dan pada bagian akhir akta.

Mengenai bentuk dari Akta Otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang, tetapi yang

ditentukan secara tegas adalah “isi” dari Akta Otentik itu. Akta-akta Otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, seperti vonis hakim, proses verbal yang dibuat oleh juru sita, dan lain-lain, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR (Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUH Perdata, maka akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hal dari padanya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Sempurna dalam arti bahwa akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain. Terhadap pihak ketiga, akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

## 2. Akta Dibawah Tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo, menyebutkan bahwa;  
”Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan”<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hal.125

Alat bukti di bawah tangan berbeda dengan akta otentik, yaitu bahwa akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pegawai umum, berisi catatan dari suatu perbuatan hukum misalnya kwitansi, faktur, surat-surat perjanjian tanpa dibubuhi materai. Dari ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta di bawah tangan yaitu akta harus seluruhnya ditulis dengan si penanda tangan sendiri. Ketentuan-ketentuan khusus tersebut dalam akta di bawah tangan yaitu mengenai hutang sepihak, untuk membayar sejumlah uang tunai atau menyerahkan suatu benda, dan lain sebagainya.

Akta di bawah tangan hanya dapat di terima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUH Perdata), namun menurut Pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu. Di dalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat permulaan bukti tertulis, yaitu:

1. Harus ada akta;
  2. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya;
  3. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.
-

Jadi suatu akta di bawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa :

1. Bentuknya yang bebas;
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya;
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 ( dua ) orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Menurut GHS. Lumban Tobing perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang dibuat di bawah tangan antara lain:<sup>10</sup>

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (Pasal 1 UUJN) yang mengatakan menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian;

---

<sup>10</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, (Jakarta:Erlangga, Jakarta. 1983), hal.54.

- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Apabila suatu akta di bawah tangan tidak dilanjutkan dengan legalitas Notaris, dan terjadi sengketa dikemudian hari dimana diperlukan alat bukti, bisa saja perjanjian di bawah tangan tersebut diberikan kepada hakim sebagai bukti, namun terdapat kesulitan karena hakim akan bertanya kepada para pihak yang bersengketa mengenai kebenaran dari para pihak telah membuat perjanjian atau persyaratan seperti tertulis dalam akta. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Effendi Pesangih dan Abu Dinar bahwa:<sup>11</sup> “Apa benar atau tidak tanda tangan yang ada dalam akta itu. Jika yang bersangkutan menyatakan kebenarannya atas tanda tangan yang tertera pada akta itu, maka akta itu diterima sebagai alat bukti yang dapat diyakini oleh hakim. Sebaliknya, jika yang bersangkutan ada yang menyatakan ketidakbenaran tanda tangan yang tertera pada akta, maka hakim tidak dapat menerima akta itu sebagai bukti. Pihak yang merasa dirugikan

---

<sup>11</sup> Effendi Pesangih dan Abu Dinar, *Aneka Jabatan Sarjana Hukum*,(Jakarta: CV. Rahawali,1986), hal.96.

atas pernyataan dari para pihak lawannya bahwa adanya ketidakbenaran salah satu tanda tangan yang tertera pada akta, maka terpaksa harus mengambil jalan lain untuk membuktikan bahwa akta itu benar dan tanda tangan itu adalah tanda tangan lawannya”.

### 3. Wewenang Notaris

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara atribut, delegasi atau mandat.<sup>12</sup> Wewenang secara atribut adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi, merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Sedangkan wewenang secara mandat bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkopentent berhalangan.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum, memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Dengan demikian yang diperoleh Notaris bukan

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.77.

berasal dari lembaga lain, misalnya Departemen Hukum dan HAM (Hak Asasi Manusia).

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke Abad ke I-III, pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer.<sup>13</sup> Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.

Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, Notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan Notaris atas permintaan kliennya.

Dalam hal wewenang Notaris, Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

---

<sup>13</sup> GHS. Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, Cet. ke 3, (Jakarta: Erlangga, 1982), hal.6*

Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang mengatakan bahwa :

“ akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

Dari definisi di atas, maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Bentuknya sesuai Undang-undang;

Bentuk dari akta Notaris, akta perkawinan, akta kelahiran dan lain-lain sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang. Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak.

b. Dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang;

c. Kekuatan pembuktian yang sempurna;

d. Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenarannya.

Dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3), UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris sebagai berikut :

1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan



oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, (Pasal 15 ayat (1));

- 2) Notaris berwenang pula sebagai berikut: a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c) membuat copi dari asli surat-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, (Pasal 15 ayat (2));
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, (Pasal 15 ayat (3)).

Menurut Luberrs dalam Tan Thong Kie, Bahwa Notaris tidak hanya mencatat saja, kedalam bentuk akta, tetapi juga mencatat dan menjaga, artinya mencatat saja tidak cukup, harus dipikirkan juga bahwa akta itu harus berguna di kemudian hari jika terjadi keadaan yang khas.<sup>14</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran (*truth*) yaitu keinginan melihat dan memahami segala sesuatu secara utuh dan mendalam, dan itulah proses pemaknaan.<sup>15</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Pendekatan Masalah**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Impiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya atau yang disebut dengan bahan sekunder dan pelaksanaannya yang

---

<sup>14</sup> Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet.1, (Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 452.

<sup>15</sup> H.R. Otje Salman Soemadinigrat dan Anton Freddy Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Cet. Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2005), hal.xiii.

bertujuan mencari kaedah, norma atau *das sollen* dan perilaku dalam arti fakta atau *das sein*. Untuk menunjang dan melengkapi data yang ada, dilakukan pula penelitian lapangan dalam rangka memperoleh data primer. Alasan penulis menggunakan metode ini adalah untuk mengetahui sejauh mana pengaturan tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai waktu penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi dan Notaris dalam praktek serta kedudukan akta Notaris yang waktu penandatanganan akta tidak bersamaan oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis<sup>16</sup>, yaitu studi untuk menentukan fakta berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, dengan akurasi data berdasarkan hukum positif yang pernah berlangsung berupa data inventarisasi perundang-undangan, dikaitkan dengan teori-teori hukum, dengan pengertian bahwa data yang dihasilkan akan mempertegas hipotesa dalam menyusun masalah waktu penandatanganan yang tidak bersamaan oleh para penghadap dihadapan saksi dan Notaris. Untuk memperoleh hasil yang dimaksud digunakan data hukum dari aspek yuridis. Jadi metode ini berusaha merefleksi hasil dari penafsirannya terhadap hukum-hukum normative dan

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Cetakan Pertama, 1994, hal. 97-98

mengaktualkannya dalam realita masyarakat. Jadi penelitian ini didasarkan pada penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder, yaitu menggambarkan serta menganalisa tentang penandatanganan akta yang waktunya tidak bersamaan dilakukan oleh para penghadap dilihat dari sudut undang-undang kenotariatan dan prakteknya di lapangan.

### 3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akta yang ada kaitannya dengan permasalahan yang di bahas. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, catatan kuliah, karya ilmiah dan berbagai media cetak yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Disamping itu penulis juga menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedi dan media eletronik.

### 4. Wilayah Penelitian

Adapun wilayah atau lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Tangerang dengan wawancara kepada nara sumber sebagai berikut:

- a. Pengacara;
- b. Hakim dan;
- c. Notaris.
- d. Ahli Hukum

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan yaitu:

- a. Penulis untuk mendapatkan data primer dengan cara menganalisa peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut serta melakukan wawancara dengan nara sumber diantaranya Notaris di wilayah Kabupaten Tangerang serta Hakim, Pengacara dan Ahli Hukum.
- b. Penulis untuk mendapatkan data sekunder dengan cara melakukan pengumpulan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan penelitian meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian dan sebagainya.

## 6. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisa data yang digunakan adalah analisis kuantitatif berupa yuridis normatif karena penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif. Dalam hal ini dari data sekunder yang diperoleh melalui kepustakaan berupa bahan-bahan hukum untuk mendapatkan gambaran tentang waktu penandatanganan akta yang dilakukan tidak bersamaan oleh para penghadap dihadapan Notaris. Selanjutnya dianalisa, sehingga dapat diketahui bagaimana kedudukan akta Notaris atas akta yang dibuatnya tersebut.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang sistematis dari seluruh uraian dalam penelitian ini, penulis membagi pokok pembahasan menjadi 4 (empat) bab, yaitu :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tentang tinjauan umum mengenai wewenang notaris ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004, hak dan kewajiban notaris serta kekuatan hukum akta otentik.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Membahas mengenai hasil penelitian data primer dan sekunder tentang ketentuan tata cara penandatanganan akta mengenai waktu yang bersamaan antara notaris dan para penghadap serta kedudukan akta Notaris dalam hal waktu

penandatanganan tidak bersamaan dan apakah dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam hal terjadi kasus hukum.

#### **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab penutup ini merupakan bagian terakhir dari seluruh pembahasan penelitian dan akan disajikan kesimpulan dan saran-saran yang diperoleh dari hasil penelitian yang dituangkan dalam penulisan ini.

#### **Daftar Pustaka**

#### **Lampiran**

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>17</sup>

Menurut KUHPerdara Pasal 1313., perjanjian adalah:

” Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”

---

<sup>17</sup> Ruchmadi Usman, *Hukum Perjanjian*, (Bandung; Bina Cipta), 1996, hal 25, lihat juga <http://Gatot,Perikatan.dan.Perjanjian,Perdata>, diakses tanggal 12 Mei 2010.



Sedangkan menurut Rutten dalam Anggraeni E.K, rumusan perjanjian itu adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik<sup>18</sup>

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu. Sedangkan menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan kedalam Hukum tentang Diri Seseorang dan Hukum Kekayaan karena hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang.

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda

---

<sup>18</sup> Anggraeni E.K, *Hukum Perikatan*, (Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 2003), hal. 64

disebut dengan istilah *overeenskomsrecht*.<sup>19</sup> Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>20</sup> Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan

---

<sup>19</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. II, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 3.

<sup>20</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hlm. 1.

kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban.

## 2. Syarat-syarat Perjanjian

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu pokok persoalan tertentu.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua syarat pertama disebut juga dengan syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif. Dalam hal tidak terpenuhinya unsur pertama (kesepakatan) dan unsur kedua (kecakapan) maka kontrak tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya unsur ketiga (suatu hal tertentu) dan unsur keempat (suatu sebab yang halal) maka kontrak tersebut adalah batal demi hukum.

Suatu persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam suatu persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan di dalamnya.

Menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (*offerte*)

menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah yang dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Walaupun kemudian mungkin yang bersangkutan tidak membuka surat itu, adalah menjadi tanggungannya sendiri. Sepantasnyalah yang bersangkutan membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya, karena perjanjian sudah lahir. Perjanjian yang sudah lahir tidak dapat ditarik kembali tanpa izin pihak lawan. Saat atau detik lahirnya perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung adakalanya terjadi suatu perubahan undang-undang atau peraturan yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut, misalnya dalam pelaksanaannya atau masalah beralihnya suatu risiko dalam suatu perjanjian jual beli.

### 3. Asas-Asas Perjanjian

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud:

#### a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, yang berbunyi: "Semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta
- d. menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman *renaissance* melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke dan J.J. Rosseau.<sup>21</sup> Menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa saja yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak”. Teori *laisbet fair in* menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi didalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Paham

---

<sup>21</sup> Salim H.S, *op.cit.* hlm.9.

individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat ekonomi untuk menguasai golongan lemah ekonomi. Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat seperti yang diungkap dalam *exploitation de homme par l'homme*.

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan

*contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdota adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas

lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif. Berbagai putusan Hoge Raad (HR) yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam kasus-kasus posisi berikut ini. Kasus yang paling menonjol adalah kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang (devaluasi) Jerman setelah Perang Dunia.<sup>22</sup>

e. Asas Kepribadian (*personality*)

---

<sup>22</sup> Salim, H.S, *Ibid*.



Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menegaskan: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintradusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua

pasal itu maka Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memiliki ruang lingkup yang luas.

#### 4. Bentuk/Sifat Perjanjian

Secara mendasar perjanjian dibedakan menurut sifat yaitu <sup>23</sup>:

a. Perjanjian Konsensual

Adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya perjanjian.

b. Perjanjian Riil

Adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

c. Perjanjian Timbal Balik

Adalah perjanjian perjanjian yang memberikan kepada masing-masing pihak imbalan yang sama harga atau nilainya. Misalnya jual-beli: seorang penjual memiliki sebuah rumah yang oleh kedua belah pihak dinilai sama dengan harga Rp 150 juta.

d. Perjanjian tanpa Pamrih atau Perjanjian dengan Beban

---

<sup>23</sup> Tan Thong Kie, *loc. cit*, hal. 400-402

Adalah sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1314 KUHPerdara dengan suatu perjanjian tanpa pamrih dengan cuma-cuma adalah: jika suatu pihak memberi suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa imbalan apa pun, umpamanya suatu hibah (Pasal 1740 KUHPerdara).

- e. Perjanjian dengan Imbalan (*Vergeldende Overeenkoms:*) dan Perjanjian Untung-untungan (*Kans Overeenkomst*) Perjanjian dengan imbalan adalah suatu perjanjian yang mengandung prestasi yang tidak ada hubungannya dengan kejadian kebetulan atau yang tidak terduga (*toeval*). Perjanjian untung-untungan (*kans overeenkomst*) adalah perjanjian yang hasilnya (untung-rugi) baik untuk salah satu atau pun untuk semua pihak, tergantung pada suatu kejadian yang tidak pasti, umpamanya judi dan asuransi.

- f. Perjanjian Formal dan Informal

Dalam Hukum Perdata, suatu perjanjian tidak tergantung pada suatu bentuk akta tertentu. Pegangan adalah persetujuan persetujuan dari para pihak yang cukup untuk suatu perjanjian. Dalam beberapa hal saja, undang-undang menentukan bentuk tertentu untuk perjanjian, sewaktu-waktu sesuatu yang tertulis dan tempo-tempo akta notaris atau akta pejabat lainnya.

Maksud undang-undang menentukan bentuk perjanjian itu beraneka ragam umpamanya sebagai jaminan para pihak yang telah memikirkannya dengan matang, atau untuk memberikan

suatu kekhidmatan pada perjanjian itu atau pun sebagai suatu jaminan untuk perkembangan kemudian (*securitatis causa*).

g. Perjanjian Partisipal dan Perjanjian Asesor

Adalah perjanjian yang tidak berdiri sendiri tanpa induk perjanjiannya. Umpamanya, perjanjian boreh dan hipotik, kini perjanjian Hak Tanggungan dan Gadai. Perjanjian induknya ialah pengakuan hutang atau perjanjian kredit.

h. Perjanjian Dengan Nama dan Tanpa Nama

Dalam hal ini para pihak bebas menentukan atau memberi nama pada perjanjiannya.

## **B. Pembuatan Akta Otentik**

### 1. Pengertian Akta

Akta adalah merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.<sup>24</sup>

A. Pitlo, berpendapat bahwa: Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Dalam hal yang sama Sudikno Mertokusuma berpendapat, bahwa yang

---

<sup>24</sup> Subekti, *op.cit.* hlm 25.

dimaksud Akta : Adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Penandatanganan merupakan suatu hal yang terpenting dalam pembuatan suatu akta. Dengan menambahkan tandatangannya seseorang dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta tersebut atau bertanggungjawab tentang apa yang ditulis dalam akta itu.<sup>25</sup>

Akta terdiri dari akta otentik dan akta dibawah tangan. Pengertian dari apa yang dimaksud sebagai akta otentik dicantumkan dalam Pasal 1868 KUHperdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut,:

"suatu akta otentik ialah suatu akta yang bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya"

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata tersebut maka agar suatu akta dikatakan sebagai suatu akta otentik, jika dalam pembuatannya akta tersebut memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;

---

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm 26

b. akta tersebut harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" pegawai umum (pejabat umum)

c. pegawai umum (pejabat umum) tersebut harus mempunyai kewenangan ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata tersebut ada dua macam akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat "oleh" dan suatu akta yang dibuat "di hadapan" pejabat umum yang ditunjuk undang-undang.

Suatu Akta yang dibuat "oleh" pegawai umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik, misalnya Akta Notaris yang dibuat di dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham suatu Perseroan Terbatas.

Sedangkan akta yang dibuat "dihadapan" Pegawai umum, disebut Akta Partij, dalam praktek disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Pegawai Umum mendengarkan apa keinginan yang bersangkutan, atau diceritakan dan yang dikehendaki atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak yang sengaja datang menghadap itu agar keterangan itu atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikonstatir oleh Pejabat Umum. Misalnya akta Notaris yang dibuat atas keinginan para pihak

dalam hal sewa menyewa.

Dari uraian tersebut diatas maka terdapat perbedaan pokok diantara kedua akta tersebut, yaitu :<sup>26</sup>

1) Pada Akta Relas, misalnya berita acara rapat yang dibuat oleh pejabat.

Sedangkan Akta Partij atau Akta Pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, dimana para pihak meminta bantuan pejabat untuk mengkonstatir apa yang dikehendakinya dalam suatu akta.

2) Pada Akta Relas Pejabat Pembuat akta mempunyai inisiatif untuk membuat akta, sedang dalam Akta Partij atau Akta Pihak, inisiatif pembuatan akta datang dari para pihak sendiri, pihak pejabat tidak pernah berinisiatif untuk membuat akta.

3) Akta Relas, tanda tangan para yang hadir tidak merupakan keharusan, Sedangkan pada Akta Partij dengan ancaman kehilangan sifat otensitasnya.

4) Akta Relas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri, sedangkan Akta Partij atau Akta Pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang menyuruh membuat akta itu.

---

<sup>26</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *log.cit*, hlm 51-52.

5) Kebenaran dari isi Akta Relas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh akta itu adalah palsu, sedangkan kebenaran Akta Partij atau Akta Pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta itu.

6) Bentuk Akta Relas berbeda dengan bentuk Akta Partij atau Akta Pihak pada bagian awal akta dan pada bagian akhir akta.

Mengenai bentuk dari Akta Otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah "isi" dari Akta Otentik itu. Akta-akta Otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, seperti vonis hakim, proses verbal yang dibuat oleh juru sita, dan lain-lain, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR (Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUHPerdara), maka akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hal dari padanya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Sempurna dalam arti bahwa akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain. Terhadap pihak ketiga, akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan



pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

Akta dibawah tangan di jelaskan dalam Pasal 1874 KUHperdata yang berbunyi:

”sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.”

Menurut Sudikno Mertokusumo, menyebutkan bahwa; ”Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan”<sup>27</sup>.

Alat bukti di bawah tangan berbeda dengan akta otentik, yaitu bahwa akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pegawai umum, berisi catatan dari suatu perbuatan hukum misalnya kwitansi, faktur, surat-surat perjanjian tanpa dibubuhi materai. Dari ketentuan Pasal 1878 KUHPerdata terdapat kekhususan akta di bawah tangan yaitu akta harus seluruhnya ditulis dengan sipenanda tangan sendiri.

Ketentuan-ketentuan khusus tersebut dalam akta di bawah tangan yaitu mengenai hutang sepihak, untuk membayar sejumlah uang tunai atau menyerahkan suatu benda, dan lain sebagainya.

---

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *log.cit.* hlm.125

Akta di bawah tangan hanya dapat di terima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUHPerdara), namun menurut Pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu. Di dalam Pasal 1902 KUHPerdara dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat permulaan bukti tertulis, yaitu:

- 1). Harus ada akta;
- 2). Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya;
- 3). Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

Jadi suatu akta di bawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya.

Berbeda dengan akta otentik, akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa :

1. Bentuknya yang bebas;
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya;
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya

dimasukkan 2 (dua) orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Menurut GHS. Lumban Tobing perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang dibuat di bawah tangan antara lain:<sup>28</sup>

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (Pasal 1 UUJN yang mengatakan menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian;
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Apabila suatu akta di bawah tangan tidak dilanjutkan dengan legalitas Notaris, dan terjadi sengketa dikemudian hari dimana diperlukan alat bukti, bisa saja perjanjian di bawah tangan tersebut diberikan kepada hakim sebagai bukti, namun terdapat kesulitan karena hakim akan bertanya kepada para pihak yang bersengketa mengenai kebenaran dari para pihak telah membuat perjanjian atau persyaratan seperti tertulis dalam akta. Sebagaimana yang dikemukakan oleh

---

<sup>28</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.* hlm.54.

Effendi Pesangih dan Abu Dinar bahwa:<sup>29</sup> “Apa benar atau tidak tanda tangan yang ada dalam akta itu. Jika yang bersangkutan menyatakan kebenarannya atas tanda tangan yang tertera pada akta itu, maka akta itu diterima sebagai alat bukti yang dapat diyakini oleh hakim. Sebaliknya, jika yang bersangkutan ada yang menyatakan ketidakbenaran tanda tangan yang tertera pada akta, maka hakim tidak dapat menerima akta itu sebagai bukti. Pihak yang merasa dirugikan atas pernyataan dari para pihak lawannya bahwa adanya ketidakbenaran salah satu tanda tangan yang tertera pada akta, maka terpaksa harus mengambil jalan lain untuk membuktikan bahwa akta itu benar dan tanda tangan itu adalah tanda tangan lawannya”.

## 2. Sumpah Jabatan Notaris

Sebelum menjalankan jabatannya, setiap Notaris wajib mengucapkan sumpah dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, menurut Pasal 4 ayat 2 UUJN sumpah/janji Notaris berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji: bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur,

---

<sup>29</sup> Effendi Pesangih dan Abu Dinar, *log.cit. hlm.96*.

saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Berdasarkan bunyi sumpah tersebut maka di dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan tidak memihak. Dan disamping itu Notaris juga wajib memenuhi segala macam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif yang berkaitan dengan tugas jabatannya selaku Notaris.

### 3. Wewenang Notaris

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara atribut, delegasi atau mandat.<sup>30</sup> Wewenang secara atribut adalah pemberian

---

<sup>30</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.77.

wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi, merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Sedangkan wewenang secara mandat bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkopentent berhalangan.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum, memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Dengan demikian yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya Departemen Hukum dan HAM (Hak Asasi Manusia).

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke Abad ke I-III, pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer.<sup>31</sup> Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.

Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut,

---

<sup>31</sup> GHS. Lumbun Tobing, *op.cit.hlm.6*

notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

Dalam hal wewenang Notaris, Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang mengatakan bahwa :

“ akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

Dari definisi di atas, maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Bentuknya sesuai Undang-undang;
2. Bentuk dari akta notaris, akta perkawinan, akta kelahiran dan lain-lain sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang. Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak;
3. Dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang;
4. Kekuatan pembuktian yang sempurna;

5. Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenarannya.

Berikutnya menurut Tobing wewenang Notaris meliputi 4 hal yaitu:<sup>32</sup>

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta itu dibuat;
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai pembuatan akta itu.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan akta, walaupun Pasal 1 UUJN telah menentukan bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, namun juga harus diperhatikan bahwa tidak semua akta Notaris mempunyai wewenang untuk membuatnya. Berdasarkan Pasal 1 UUJN, Notaris hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, "perjanjian dan penetapan" yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Jadi jelas bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik, hanya apabila hal itu dikehendaki atau

---

<sup>32</sup> Tobing, *op.cit*, hlm.49.



diminta oleh yang berkepentingan, hal mana berarti bahwa Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, wewenang Notaris terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang Hukum Perdata.

Selanjutnya Notaris hanya berwenang untuk membuat akta otentik hanya mengenai "perbuatan, perjanjian dan penetapan", tidak lebih dari itu.<sup>33</sup> Pembatasan lainnya adalah bahwa Notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik, jika oleh suatu undang-undang telah ditunjuk pejabat lain yang berwenang untuk membuatnya, misalnya Akta Perkawinan, yang dibuat oleh Pegawai Pencatat Perkawinan.<sup>34</sup>

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan .'orang (-orang) " maka Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Menurut ketentuan hukum yang berlaku ada orang-orang dimana Notaris tidak berwenangi untuk membuat akta bagi kepentingan mereka. Hal tersebut ditentukan dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN yang menentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm.19

<sup>34</sup> Tobing, *op.cit.* hlm. 50

kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Ayat (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris. Ayat (3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan tempat, maka Notaris harus mempunyai- kewenangan di tempat dimana akta itu dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.<sup>35</sup> Ketentuan larangan bagi Notaris untuk membuat akta otentik di luar daerah jabatannya ini di atur dalam Pasal 17 UUJN, yang menentukan bahwa Notaris dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya, Jadi yang dilarang dalam Pasal 17 UUJN tersebut bukan hanya Notaris untuk dilarang untuk membuat akta di luar daerah

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

jabatannya, akan tetapi juga untuk mendengar keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pembuatan suatu akta yang dilakukan di luar daerahnya, juga termasuk larangan yang sebagaimana di maksud dalam Pasal 17 tersebut, sekalipun akta itu kemudian dibuat di dalam daerah jabatannya. Mendengarkan keterangan untuk keperluan pembuatan akta seperti yang dimaksud di atas termasuk dalam pengertian menjalankan jabatannya.<sup>36</sup>

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan "waktu", hal ini berkaitan dengan apakah Notaris mempunyai kewenangan itu di buat. Tidak adanya kewenangan Notaris waktu pada saat akta dibuat dapat terjadi, misalnya apabila Notaris yang bersangkutan sedang menjalankan cuti.

Apabila salah satu syarat yang berkaitan dengan wewenang Notaris untuk membuat akta sebagaimana disebut di atas dilanggar atau tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

Demikian juga halnya, bahwa apabila oleh undang-undang untuk suatu perbuatan, perjanjian dan ketetapan, diharuskan suatu akta otentik, maka dalam hal salah satu dari persyaratan di atas tidak dipenuhi, perbuatan, perjanjian atau ketetapan itu dan karenanya juga akta itu adalah tidak

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 103.

sah.<sup>37</sup> Misalnya mengenai hal yang ditentukan dalam Pasal 1171 ayat 2 KUHPerdata bahwa kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik, yaitu harus dibuat dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Jika hal tersebut tidak dilakukan, maka kuasa untuk memberikan hipotik tersebut tidak sah.

Dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3), UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan notaris sebagai berikut :

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, (Pasal 15 ayat (1));
- 2) Notaris berwenang pula sebagai berikut:
  - a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 50.

- c) membuat kopi dari asli surat-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, (Pasal 15 ayat (2));
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, (Pasal 15 ayat (3)).

Menurut Luberrs dalam Tan Thong Kie, Bahwa Notaris tidak hanya mencatat saja, kedalam bentuk akta, tetapi juga mencatat dan menjaga, artinya mencatat saja tidak cukup, harus dipikirkan juga bahwa akta itu harus berguna di kemudian hari jika terjadi keadaan yang khas.<sup>38</sup>

Kewajiban notaris menurut Pasal 16 UUJN:

- 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, dan notaris menjamin kebenarannya;

---

<sup>38</sup> Tan Thong Kie, 2007, *log.cit. hlm. 452.*

Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original.

- c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan:
  - Yang membuat notaris berpihak,
  - Yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;
  - Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;
  - Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.
- f. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah \ jabatan;
- g. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait;
- h. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun

terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab;

- i. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- j. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;
- k. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;
- n. Menerima magang calon notaris;

#### 4. Kekuatan Bukti Akta Notaris

Akta Notaris merupakan akta otentik maka Akta Notaris mempunyai kekuatan bukti sebagai akta otentik. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna tentang apa yang diuraikan

di dalamnya. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi:

"suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau ,orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya".

Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.<sup>39</sup>

Kekuatan bukti akta otentik tersebut meliputi:

*Pertama*, membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil).

*Kedua*, membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian materiel atau kekuatan pembuktian "mengikat").

*Ketiga*, membuktikan tidak saja antara para yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta

---

<sup>39</sup> Subekti, *op.cit.* hlm 27.



kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka Notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).<sup>40</sup>

Pembuatan akta otentik adalah merupakan tugas dan sekaligus merupakan kewajiban yang telah diberikan oleh undang-undang kepada Notaris sebagai pejabat umum sehingga adalah merupakan kewajiban bagi Notaris agar akta yang dibuatnya memenuhi syarat otentisitas dan sekaligus mempunyai kekuatan bukti sebagai akta otentik, sebagaimana di uraikan di atas.

Akta Notaris mempunyai kekuatan bukti sebagai akta otentik sebagaimana diuraikan di atas, maka dalam pembuatannya harus dipenuhi segala persyaratan dalam pembuatan akta otentik menurut ketentuan undang-undang.

Tidak dipenuhinya syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut dapat mengakibatkan akta Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta yang dibuat di bawah tangan, demikian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1869 KUHperdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacad dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Tidak berkuasa atau tidak cakupnya Notaris untuk membuat suatu akta otentik, misalnya apabila akta tersebut dibuat di luar daerah jabatannya (Pasal 17 UUJN) atau misalnya akta tersebut telah dibuat sedangkan Notaris yang bersangkutan belum mengucapkan sumpah jabatannya selaku Notaris di hadapan pejabat yang berwenang.

Cacat dalam bentuk dapat terjadi dalam hal digunakannya saksi yang tidak memenuhi syarat sebagai sebagaimana ditentukan dalam Pasal 40 UUJN atau digunakannya orang-orang yang dilarang untuk menjadi saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1). Dan dapat terjadi jika tidak disebutkan mengenai waktu dan tempat pembuatan akta tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 UUJN atau tidak disebutkannya mengenai pembacaan akta tersebut oleh Notaris dalam akta yang dibuatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 44 UUJN

#### 5. Beberapa Hal Yang Harus Diperhatikan Notaris Dalam Pembuatan Akta

- a. Sikap Profesional dalam menjalankan jabatannya, Notaris selaku pejabat umum harus mempunyai perilaku profesional (profesional *Behaviour*). Unsur-unsur perilaku profesional tersebut adalah: Harus menunjukkan pada keahlian yang didukung oleh pengetahuan yang tinggi;

- b. Harus mempunyai integritas moral, dalam arti segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas-tugas profesionalnya. Sesuatu yang bertentangan dengan yang baik harus dihindarkan walaupun dengan melakukannya, ia akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi. Pertimbangan moral dalam melaksanakan tugas profesi tersebut, harus diselaraskan dengan nilai-nilai sopan santun dan agama yang berlaku. Tidak penting bahwa seseorang hanya memiliki kemampuan profesional yang tinggi, tetapi ia baru mempunyai arti, apabila disamping mempunyai kemampuan profesional, adalah seorang yang bermoral;
- c. Harus jujur, tidak saja pada pihak lain tetapi juga pada diri sendiri;
- d. Sekalipun sebenarnya keahlian seorang tenaga profesional, Notaris dapat dimanfaatkan sebagai upaya mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesionalnya ia tidak boleh semata-mata didorong oleh pertimbangan uang. Andaikata seseorang mengharapkan bantuannya dan orang itu tidak dapat membayar karena tidak mampu, demi profesionalnya ia harus memberikan jasanya semaksimal mungkin dengan cuma-cuma. Ia tidak boleh bersikap diskriminatif, membedakan antara orang yang mampu dan orang yang tidak mampu;
- e. Harus memegang teguh etika profesi. Memegang teguh etika profesi sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan tugas profesi dengan

baik, karena dengan kode etik profesi itulah ditentukan segala perilaku yang dimiliki oleh seorang Notaris.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*, Hasil Kongres Ikatan Notaris Indonesia ke XIII, di Bandung, 2002.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Pelaksanaan Ketentuan Mengenai Waktu Penandatanganan Akta Para Penghadap Saksi Dan Notaris Menurut UUJN No 30 Tahun 2004 Dalam Praktek.**

Substansi Akta Notaris merupakan formulasi atau kristalisasi keterangan atas pernyataan dari keinginan para penghadap yang dikemukakan di hadapan Notaris. Notaris tidak dapat memaksakan keinginan atau pendapatnya agar diikuti oleh para penghadap, tapi Notaris wajib memberikan penjelasan dari segi hukum, walaupun saran Notaris disetujui oleh para penghadap kemudian dituangkan ke dalam akta, maka hal tersebut merupakan keinginan para penghadap sendiri, dan bukan keinginan atau keterangan Notaris. Berdasarkan pada substansi akta tersebut, maka ada Akta Notaris yang Deklaratif dan Akta Notaris yang Konstitutif.<sup>42</sup>

Disebut Akta Notaris yang Deklaratif, yaitu substansi akta yang berisi pernyataan atau penegasan dari penghadap sendiri terhadap suatu hal tertentu. Akta Notaris seperti itu hanya dilakukan oleh 1 (satu) pihak saja untuk kepentingan dirinya sendiri atau pihak lainnya, misalnya pembuktian kepemilikan sebuah bangunan rumah.

---

<sup>42</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonsia*, (Bandung; PT Refik Aditama), 2008, hlm.142.

Daya ikat secara hukum Akta Notaris yang Deklaratif akan tergantung pada penerimaan lain atas substansi akta tersebut. Pihak lain dapat saja merasa tidak terikat dan tidak berkepentingan dengan akta tersebut, karena yang bersangkutan memang bukan pihak dalam akta tersebut.<sup>43</sup>

Disebut Akta Notaris yang Konstitutif yaitu substansi akta yang berisi membuat hubungan hukum baru atau meniadakan hubungan hukum yang melahirkan hubungan hukum baru, artinya yang sebelumnya tidak ada hubungan hukum apapun dengan dibuatnya akta di hadapan Notaris oleh 2 (dua) pihak atau lebih, maka terjadi suatu hubungan hukum, misalnya pemberian Kuasa atau Pembatalan kuasa. Akta Notaris seperti ini termasuk kedalam kualifikasi perjanjian, karena dilakukan minimal oleh 2 (dua) pihak, Daya ikat secara hukum Akta Notaris yang konstitutif tergantung kepada keinginan para pihak sendiri untuk melaksanakan substansi akta tersebut,<sup>44</sup>

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang. Akta otentik sebagai bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.* hlm.143.

kehidupan masyarakat. Dengan akta otentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. Dalam hal terjadi sengketa, maka akta otentik yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dapat memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Pelaksanaan ketentuan mengenai waktu penandatanganan akta oleh para penghadap, saksi dan Notaris, ditemukan bahwa penandatanganan akta dilakukan dalam waktu yang tidak bersamaan antara penghadap dengan saksi dan Notaris, hal ini disebabkan oleh kesibukan pekerjaan para penghadap dimana para penghadap sulit mencari waktu yang bersamaan untuk hadir dihadapan Notaris , sebab lain adalah karena adanya saling percaya antara penghadap dengan Notaris dimana antara Notaris dan penghadap telah lama menjalin kerja sama dalam pekerjaan yang berhubungan dengan pembuatan akta, seperti kerja sama Notaris dengan Bank dan Notaris dengan Perusahaan-perusahaan lain.<sup>45</sup>

Penandatanganan akta yang tidak bersamaan oleh para penghadap, memang menjadi dilema dan mengandung resiko bagi Notaris. Oleh karena itu Notaris berusaha untuk menghadirkan para penghadap secara bersamaan waktu penandatanganan akta tersebut

---

<sup>45</sup> Notaris di Kabupaten Tangerang, wawancara hari Senin tanggal 10 Mei 2010.

dengan berbagai cara, seperti melakukan penundaan pelaksanaan penandatanganan akta, Penundaan ini dilakukan sampai para pihak telah mendapat kesepakatan tentang waktu untuk dilakukannya penandatanganan. Dalam hal ini Notaris tidak membatasi sampai berapa lama jangka waktu penundaan penandatanganan yang akan dilakukan oleh para penghadap, dan penandatanganan akta yang tidak bersamaan waktu ini dimungkinkan sepanjang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama, dengan tujuan tidak mempengaruhi tanggal akta dan waktunya adalah waktu notaris membubuhkan tanda tangannya segera setelah penghadap terakhir membubuhkan tanda tangannya.<sup>46</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya Notaris berkewajiban untuk menjelaskan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dipahami dan dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga isi dari akta itu jelas bagi para pihak. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya. Tindakan ini wajib dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan wewenangnya dalam membuat semua jenis akta, terutama akta-akta yang menyangkut kepentingan hak dan kewajiban secara timbal balik dengan memberikan

---

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



keuntungan secara pribadi. Sebagai contoh adalah akta perikatan jual beli, sewa menyewa, pengakuan hutang dengan jaminan tukar menukar dan pembagian harta bersama.

Selain pertimbangan hak dan kewajiban yang ada dari masing-masing pihak dalam perjanjian, hal lain yang timbul adalah kemungkinan resiko Notaris itu sendiri disangkalnya akta oleh para pihak atas penandatanganan akta tersebut. Dalam prakteknya bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta yang sifatnya otentik dan tidak perlu dibuktikan keotentikannya oleh hakim. Kewajiban pembuktian itu diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut. Sejauh akta itu diajukan ke depan persidangan sebagai alat bukti maka akta tersebut tetap sebagai alat bukti yang mempunyai sifat otentik. Pelaksanaan penandatanganan akta secara tidak bersamaan antara para penghadap dilakukan oleh nara sumber (Notaris) secara kasuistis. Kasus dimana salah satu pihak tidak mempermasalahkannya seperti penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) serta akta-akta dimana antara penghadap telah sepakat dan menyetujui akta tersebut ditandatangani tidak bersamaan diantara mereka. Apabila para penghadap belum juga menemukan waktu yang tepat maka ada 2 (dua) tindakan yang ditempuh oleh Notaris. Pertama, Notaris meminta para penghadap membuat surat persetujuan bahwa para penghadap setuju dan sepakat untuk menandatangani akta tidak bersamaan

dihadapan saksi-saksi dan Notaris. Kedua, meminta salah satu penghadap yang berhalangan hadir untuk membuat surat kuasa kepada seseorang untuk hadir dan menandatangani akta yang telah disepakati .

Menurut Penulis, alasan para penghadap tidak dapat hadir bersamaan dalam waktu penandatanganan dapat dimengerti karena keadaan saat ini yang memerlukan pemikiran dan gerakan yang serba cepat dan waktu yang sangat berharga maka sulit untuk mempertemukan waktu yang sama antara para penghadap. Yang perlu diperhatikan dalam penandatanganan akta yang tidak bersamaan oleh para penghadap dihadapan Saksi-saksi dan Notaris adalah akibat hukum dari tindakan tersebut dimana akta yang dibuat dapat menjadi akta dibawah tangan atau suatu akta batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Dalam pelaksanaan penandatanganan Akta Notariil dan prosedur penandatanganan akta dalam Pasal 16 ayat (1) sub I dapat diketahui bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban, membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pembacaan ini dilakukan baik terhadap akta para pihak (*partij acte*) ataupun akta pejabat (*amtelijke acte*).

Kalimat pertama pada Pasal 16 tersebut di atas menunjukkan secara tegas siapa yang membacakan akta bagi para pihak dan saksi-saksi. Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan akta. Pembacaan akta itu sendiri merupakan salah satu kewajiban bagi Notaris yang harus dijalankannya dalam membuat akta otentik. Hal ini dijelaskan lagi dalam penjelasan UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf l yang berbunyi: bahwa Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta dihadapan penghadap dan saksi. Tanpa kehadiran Notaris saat pembacaan akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi dan tidak ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris maka akta itu akan kehilangan sifat keotentikannya.

Selanjutnya dalam Pasal 44 UUJN menyebutkan "segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris", kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya yang dinyatakan dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta. Perubahan atau penambahan isi akta (renvooi) dilakukan atas kehendak dari para penghadap. Setiap renvooi yang ada dalam akta harus diberi paraf, oleh para penghadap yang menandatangani akta tersebut. Pemberian paraf ini dimaksudkan sebagai pengesahan dari

adanya perubahan atau penambahan yang dikehendaki oleh para penghadap. *Renvooi* berarti penunjukan kepada catatan di sisi akta tentang tambahan coretan dan penggantian yang disahkan.<sup>47</sup>

Pembubuhan tanda tangan merupakan salah satu rangkaian dari peresmian akta pemberian tanda tangan dilakukan pada bagian bawah akta, pada bagian kertas yang masih kosong. Pembubuhan tanda tangan pada akta harus dinyatakan secara tegas pada bagian akta. Pembubuhan tanda tangan di atas akta mengandung arti memberikan keterangan dan pernyataan secara tertulis, yakni apa yang tertulis di atas tanda tangan itu.<sup>48</sup> Hal ini juga menegaskan bahwa akta tersebut betul-betul ditandatangani sendiri oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris itu sendiri. Dengan demikian para saksi yang ikut menandatangani akta itu dapat memberikan kesaksian, bahwa segala formalitas yang ditentukan oleh undang-undang baik penandatanganan telah dipenuhi dilakukan mulai dari para penghadap kemudian disusul oleh saksi dan yang paling akhir adalah Notaris.

Dalam hal terjadi penghadap tidak dapat atau berhalangan membubuhkan tangannya di atas akta maka keterangan tentang alasan tidak dapat atau berhalangan tersebut dinyatakan secara

---

<sup>47</sup> Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta; PT. Radja Grafindo Persada), 1993, hlm. 175.

<sup>48</sup> GHS. Lumban Tobing, *op.cit.* 210.

tegas oleh notaris dalam akta. Apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangannya karena tidak dapat membaca atau menulis maka penghadap yang bersangkutan dapat memberikan cap jempolnya. Cap jempol bukan merupakan tanda tangan melainkan suatu tanda. Pemberian tanda jempol itu harus dinyatakan pula dalam akta.

Kesepakatan yang ada antara para pihak dalam suatu perjanjian merupakan salah satu dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, kesepakatan dianggap telah tercapai apabila para pihak saling menerima apa yang mereka kehendaki. Pernyataan kehendak yang dituangkan dalam akta merupakan bentuk pernyataan secara tertulis telah terjadinya kesepakatan. Waktu penandatanganan akta oleh para pihak dihadapan Notaris menjadi salah satu penentu otentik atau tidaknya suatu akta. Penandatanganan akta menentukan mengikat tidaknya isi dari perjanjian tersebut. Apabila dalam akta hanya salah satu pihak saja yang menandatangani maka tidak dapat dikatakan telah ada kesepakatan antara para pihak. Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan perjanjian yang muncul mengikat mereka sebagai undang-undang. Dengan ditandatanganinya akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris maka akta tersebut menjadi mengikat para pihak dalam perjanjian.

## **B. Kedudukan Akta Notaris Yang Waktu Penandatanganananya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap.**

Dalam Hukum (Acara) alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:<sup>49</sup>

1. Bukti tulisan;
2. bukti dengan saksi-saksi;
3. persangkaan-persangkaan;
4. pengakuan;
5. sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan (Pasal 153 KUHPerdara). Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang di buat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta itu dibuat (Pasal 1868KUHPerdara). Akta otentik juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang

---

<sup>49</sup> Pasal 38, 165, 167 HIR, 285 – 305 Rbg, S.1867 nomor 29, Pasal 1867 - 1894 BW, Menurut Putusan MA RI, dengan Putusan tanggal 10 April 1957, nomor 213/K/Sip/1955, bahwa penglihatan hakim dalam persidangan atas alat bukti tersebut adalah merupakan pengetahuan hakim sendiri yang merupakan usaha pembuktian, M. Ali Boediarso, hlm, 157.

tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang (Pasal 1874 KUHPerdara). Dengan demikian baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaan terpenting antara kedua akta jenis akta, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan Akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta itu harus dilihat apa adanya, tidak perlu di nilai atau ditafsirkan lain, selain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak.<sup>50</sup> jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdara), jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>51</sup>

Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan secara mateil

---

<sup>50</sup> M. Ali Boediarto, *op.cit*, hlm 145.

<sup>51</sup> *Ibid.* hlm.136.

mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Kedudukan Akta Notaris yang waktu penandatanganananya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap maka akta akan tetap otentik apabila memenuhi syarat-syarat menurut ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata yaitu:

1. akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;
2. akta tersebut harus dibuat "oleh" atau dihadapan pegawai umum (pejabat umum)



3. pegawai umum (pejabat umum) tersebut harus mempunyai kewenangan ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Apabila akta tersebut tidak berdasarkan ketentuan diatas maka akta akan mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan, walaupun dalam penandatanganan tersebut para pihak sepakat untuk membuat surat persetujuan bahwa penandatanganan akan dilakukan tidak bersamaan dihadapan saksi dan Notaris. Kecuali pihak yang tidak bisa hadir memberi kuasa kepada seseorang untuk menandatangani akta tersebut.<sup>52</sup>

Taufik Chandra seorang Pengacara di Jakarta juga dengan berpendapat demikian<sup>53</sup>. Penulis sependapat dengan uraian diatas, karena dalam penandatanganan suatu akta, kehadiran dan menandatangani akta saat itu suatu keharusan bagi para pihak yang terlibat ( Pasal 16 ayat (1) huruf I dan Pasal 44 UUJN ). Surat persetujuan antara penghadap yang berisi kesepakatan antara mereka untuk menandatanganan akta waktunya tidak bersamaan dihadapan saksi dan Notaris tidak diatur dalam undang undang. Surat kuasa dimungkinkan untuk itu karena diatur dalam Pasal 47 UUJN yang berbunyi:

---

<sup>52</sup> Kamijon, Hakim Pengadilan Negeri Padang, wawancara melalui telpon Selasa tanggal 11 Mei 2010, jam 20.00 WIB.

<sup>53</sup> Taufik Chandra, Pengacara di Jakarta, wawancara hari Rabu tanggal 12 Mei 2010.

- (1) Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar Kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa dibawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta
- (2) Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk Minuta Akta diuraikan dalam akta
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

Kedudukan Akta Notaris yang waktu penandatanganannya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap menurut penulis akan mengakibatkan suatu akta hanya akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta dapat menjadi batal demi hukum. Hal ini berdasarkan bahwa dengan tidak bersamaan para penghadap menandatangani akta berarti telah melanggar ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf I dan Pasal 44 serta Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara. Pasal 16 ayat (1) huruf I berbunyi:

” membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Apabila syarat ini tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN. Pasal 44 berbunyi:

” segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya yang dinyatakan dinyatakan secara tegas dalam akta”.

Apabila ketentuan ini dilanggar, mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, hal ini diatur dalam Pasal 84 UUJN. Sedangkan Pasal 1869 KUHPerdara menyebutkan:

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

Dapat dijelaskan maksud Pasal 1869 KUHPerdara bila dihubungkan dengan penelitian ini, dimana waktu penandatanganan akta dilakukan dalam waktu yang tidak bersamaan berarti akta tersebut tidak sesuai dengan bentuknya

sehingga tidak lagi otentik karena menyimpang dari UUJN, Berdasarkan Pasal 165 HIR suatu akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Sempurna dalam arti bahwa dengan adanya akta otentik maka tidak diperlukan lagi alat bukti yang lain. Bilamana prosedur peresmian akta itu tidak dilakukan sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang maka akta itu menjadi akta dibawah tangan. Dalam perubahan suatu akta yang dimungkinkan oleh undang-undang maka perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris, hal ini diatur dalam Pasal 48 ayat (2). Dalam melakukan perubahan terhadap akta wajib diketahui oleh para pihak dan para pihak sepakat tentang perubahan itu, jika tidak maka akta yang dibuat menjadi batal demi hukum, hal ini sesuai dengan Pasal 84 UUJN.

Menurut Peter Mahmud, menyebutkan bahwa: Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi misalnya perubahan isi akta padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan

kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>54</sup> karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam Akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak (Pasal 1337 KUHPerdara) dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.<sup>55</sup>

Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat

---

<sup>54</sup> Peter Mahmud, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Yudika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm. 203.

<sup>55</sup> *Ibid.*

objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris terdiri dari:

1. Kepala atau Awal akta, yang memuat:
  - a. judul akta;
  - b. nomor akta;
  - c. pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun;
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris, dan wilayah jabatannya Notaris;
  - e. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - f. keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap.
  - g. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
2. Badan akta, memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan Notaris atau keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.<sup>56</sup>
3. Penutup atau akhir akta, yang memuat:

---

<sup>56</sup> M. Ali Boediarto, *op.cit*, hlm.152.

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;
- c. nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Sebagaimana dijelaskan pada bab-bab sebelumnya akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.

Dengan demikian dapat disimpulkan kedudukan Akta Notaris sebagai akta otentik atau otensitas Notaris, karena <sup>57</sup>:

- a. akta dibuat oleh (*doo*) atau di hadapan (*ten overstaon*) seorang pejabat publik;
- b. akta dibuat dalam bentuk dan tata cara (prosedur) dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat Publik oleh - atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

---

<sup>57</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Refika Adhitama; Bandung), hlm. 120.

Karakter yuridis Akta Notaris, yaitu:

- a. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh UUJN;
- b. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak, dan bukan keinginan Notaris;
- c. Meskipun dalam Akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta;
- d. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, siapa pun terikat dengan Akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut;
- e. Pembatalan daya ikat Akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta, Jika ada yang tidak setuju, maka akta yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

Aspek lahiriah dari Akta Notaris dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa Akta Notaris sebagai alat bukti berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa *judex factie* dalam amar putusannya membatalkan Akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena pejabat Notaris fungsinya hanya mencatat (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak



yang menghadap Notaris tersebut, tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut.<sup>58</sup>

Notaris sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN. Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka Akta Notaris mengikat para pihak. Jika dalam pembuatan Akta Notaris tersebut;

- a. Berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak;
- b. Secara lahiriah, formal dan materiil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta Notaris, tersebut harus dianggap sah dan harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah.

Dengan menerapkan Asas Praduga Sah untuk Akta Notaris, maka ketentuan yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN yang menegaskan jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1)huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44,Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 5 1, Pasal 52, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan Akta Notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

---

<sup>58</sup> *Putusan MA RI No. 702 K/Sip/1973*, tanggal 5 September 1973, lihat dalam M. Ali Boediarto, op.cit, hlm 148.

Asas Praduga Sah ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, materil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.<sup>59</sup>

Dengan demikian dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka kedudukan Akta Notaris:

1. dapat dibatalkan;
2. batal demi hukum;
- 3, mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
4. dibatalkan oleh para pihak sendiri; dan
5. dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan Asas Praduga Sah.

Kelima kedudukan Akta Notaris sebagaimana tersebut di atas tidak dapat dilakukan secara bersamaan, tapi hanya berlaku satu saja, yaitu jika Akta Notaris diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum negeri dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau Akta Notaris mempunyai kedudukan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau Akta Notaris batal demi hukum atau Akta Notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri

---

<sup>59</sup> Habib Adjie, *loc. cit*, hal. 140

dengan Akta Notaris lagi, maka pembatalan Akta Notaris yang lainnya tidak berlaku.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas dan berdasarkan analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian:

1. Berdasarkan hasil temuan di lapangan, secara umum Notaris telah menerapkan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 44 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris yakni segera setelah Notaris membacakan akta maka para pihak pada saat itu menandatangani, namun adakalanya penandatanganan Akta Notaris dimungkinkan secara tidak bersamaan oleh para penghadap. Dalam hal demikian Notaris meminta: Para penghadap membuat surat persetujuan bahwa para pihak setuju dan sepakat untuk menandatangani akta tidak bersamaan dihadapan saksi-saksi dan Notaris dengan syarat akta yang akan ditandatangani, isinya telah disepakati terlebih dahulu antara mereka dengan kata lain tidak akan ada perubahan isi akta tersebut. Selanjutnya penandatanganan akta yang tidak bersamaan waku ini, dimungkinkan sepanjang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama, dengan tujuan tidak mempengaruhi tanggal akta dan waktunya adalah waktu notaris membubuhkan

tanda tangannya segera setelah penghadap terakhir membubuhkan tanda tangannya. Selanjutnya jika penandatanganan dilakukan oleh para penghadap tidak bersamaan di hari yang berbeda, Notaris memberikan solusi meminta salah satu pihak yang berhalangan hadir untuk membuat surat kuasa kepada seseorang untuk hadir dan menandatangani akta yang telah disepakati .

2. Kedudukan Akta Notaris yang waktu penandatanganannya tidak dilakukan bersamaan oleh para penghadap, tidak dibacakan langsung oleh Notaris kepada para penghadap, mengakibatkan akta tersebut kehilangan otentiknya dan menjadi kekuatan pembuktian dibawah tangan ( Pasal 16 ayat (8) UUJN). Apa lagi kalau isi akta tersebut diadakan perubahan dimana perubahan tersebut tidak diketahui oleh salah satu penghadap karena para penghadap tidak bersamaan waktu pembacaan dan penandatanganan akta tersebut dihadapan saksi dan Notaris, maka akta tersebut akan jadi batal demi hukum ( Pasal 84 UUJN ). Hal ini juga melanggar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana pembuatan akta dan isi perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka, perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan akta tersebut tidak dapat di jadikan sebagai alat bukti otentik di peradilan.

Kedudukan Akta Notaris dapat dibatalkan oleh para penghadap sendiri; dan dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas Praduga Sah.

## **B. Saran**

1. Bagi pemerintah sebaiknya tidak hanya mementingkan unsur kepastian hukum saja tetapi harus pula mempertimbangkan dinamika-dinamika yang berkembang di tengah masyarakat. Sebaiknya ketentuan hadirnya para penghadap secara bersamaan bagi pihak untuk peresmian suatu akta, perlu dipertimbangkan keberadaannya dalam Undang-undang Jabatan Notaris karena tuntutan pada saat ini ,dimana dalam bisnis modern memerlukan kegiatan yang serba cepat, efisiensi waktu, supaya tidak menjadi halangan bagi para pihak yang ingin menggunakan jasa Notaris. Ketidak hadirannya salah satu pihak dalam penandatanganan akta mendorong pihak tersebut membuat surat kuasa, dimana kehadiran pemegang kuasa pada dasarnya mengurangi aspek autentisitas sebuah akta, karena pihak yang harus hadir dan berkepentingan langsung tidak ada.
2. Notaris dalam menjalankan jabatannya pada saat ini harus berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penandatanganan akta dimana para penghadap tidak dapat dihadirkan secara bersamaan sebaiknya notaris menegaskan

kepada para penghadap untuk dapat menandatangani akta secara bersamaan dihadapan saksi-saksi dan Notaris. Sehingga resiko atas akta yang dibuatnya tidak menimbulkan akibat hukum dikemudian hari, yang dapat mempengaruhi karier seorang Notaris. Selanjutnya agar kedudukan akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan sebagai alat bukti otentik .

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. III, Citra Aditya Bakti, Bandung.

\_\_\_\_\_ 1990. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung.

\_\_\_\_\_ 1990, *Hulum Perikatan*, PT. citra Aditya Bakti, Bandung.

Anggraeni. E.K, 2003, *Hukum Perikatan*, Cet. I, Badan Penerbit UNDIP, Semarang

A. Pitlo, 1978, *Pembuktian Dan Daluwarsa*, PT. Internusa, Jakarta.

Arikunto, Suhasimi, 1993, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

Dwi Saputro Anke (Editor), Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2009, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia*, Cet. 2, PT. Ikrar Mandiriabadi, Jakarta.

Effendi Pesangih dan Abu Dinar, 1986, *Aneka Jabatan Sarjana Hukum*, CV. Rahawali, Jakarta.

Eman Suparman, 2007, *Hukum Waris Indonesia*, Cet.2, Aditama, Bandung.

\_\_\_\_\_ 1995, *Hukum Pembuktian*, Cet. XI, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3, Erlangga, Jakarta.

Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 1, Aditama, Bandung.

\_\_\_\_\_ 2008, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung.

\_\_\_\_\_ 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Adhitama, Bandung.



- \_\_\_\_\_ 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung.
- Herlien, Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet.1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Cet. 2, Alumni Bandung.
- Kartini, Muljadi & Gunawan Widjaja, 2000, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Edisi 1-3, Rajawali Press, Jakarta.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris Dengan Sejarah Peranan, Tugas-Kewajiban Rahasia Jabatan dll*, Sumur Bandung.
- Krisna Harahap. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Grafitri, Bandung.
- Lilik Mulyadi, 1999, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Prodjodikoro dan Asis Safioedin, 1986, *Hukum Orang Dan Keluarga*, Alumni, Bandung.
- R. Abdoel Djamali, 2003, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 8, Raja Grafindo, Jakarta.
- R. Sardjono, 1987, *Berbagai-Bagai Masalah Hukum Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Trisakti, Jakarta.
- R. Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.
- \_\_\_\_\_ 1994, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, Bandung.
- R. Soeroso, 2007, *Perbandingan Hukum Perdata*, Cet. 7, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- R. Soebekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_ 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

- Ruchmadi Usman, 1996, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.
- \_\_\_\_\_ 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_ 1996, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet.1, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- \_\_\_\_\_ 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung.
- \_\_\_\_\_ 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

## Referensi

- Putusan MA RI No. 702 K/Sip/1973*, Tanggal 5 September 1973
- Redaksi, Asa Mandiri, 2007, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Cet. 1, Asa Manidiri, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1978, *Kitab Undang Hukum Perdata (BW)*, Cet. 21, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-Undang
- Ikatan Notaris Indonesia, 2002, *Kode Etik Notaris*, Hasil Kongres Ikatan Notaris Indonesia ke XIII, di Bandung.
- Peter Mahmud, 2003, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, (Yudika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga), Volume 18, Nomor 3.

## **Web site**

Gansam Anand SH MKn, *Persoalan Hukum Tentang Akta Otentik*,  
<http://www.radarsulteng.com/berita/index.asp?Berita=Opini&id=52303>, diakses tanggal 10 September 2009.

*Hukum Jentera online*, 25 September 2003,  
<http://cms.sip.co.id/hukumonline/detail.asp?id=9232&cl=Berita>),  
diakses pada 12 Januari 2010.