

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris adalah sebuah posisi hukum yang memiliki hubungan yang sangat erat dengan dokumen bukti yang disebut akta.¹ Melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.² Tujuannya adalah untuk memastikan adanya keseimbangan dan keteraturan dalam menciptakan hubungan hukum (*ordered*), Ini mencakup pemahaman tentang sifat hubungan hukum, aktivitas hukum yang dilakukan, dan alasan terjadinya peristiwa hukum (*rechtsfeiten*).³ Menelaah Notaris berdasarkan definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah seorang pejabat publik yang secara spesifik diberi wewenang oleh hukum untuk membuat sebuah dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak.

Alat bukti autentik dalam bentuk akta Notaris merujuk pada akta yang proses pembuatannya, mulai dari tindakan menghadap hingga penandatanganan akta, sepenuhnya tunduk pada ketentuan hukum, terutama yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Prinsip ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa akta autentik yakni, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh

¹ *Stb.* 1860 No. 3 diundangkan untuk menggantikan aturan sebelumnya yakni *Stb.* No. 11.

² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 101.

³ Agus Pandoman, *Teori dan Praktik Akta; Perikatan Publisitas dan Non-Publisitas*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: PT. Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 15.

atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Penafsiran dan penjelasan di atas dapat dimengerti yakni:

1. Proses pembuatan akta harus mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan hukum. Artinya, jika formatnya tidak diatur pada undang-undang, maka salah satu unsur yang membuat suatu dokumen menjadi akta autentik tidak terpenuhi. Tanpa pemenuhan unsur ini, suatu dokumen tidak dapat dianggap sebagai akta autentik.
2. Akta harus dipersiapkan oleh individu tertentu atau di bawah pengawasan seorang pejabat publik.⁴
3. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik yang memiliki wewenang atau hak untuk melakukannya, dan proses ini harus dilakukan di lokasi di mana akta tersebut disusun.⁵

Pada pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa:

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. Bagian pembukaan akta atau kepala akta;
 - b. Bagian inti akta; dan
 - c. Bagian penutup akta.
- (2) Bagian pembukaan akta atau kepala akta mencakup:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. waktu yang mencakup Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. Identitas lengkap dan kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta harus mencakup:

⁴ Pejabat umum yang dimaksud antara lain Notaris, seorang Hakim, Panitera, seorang Juru Sita pada suatu pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta Notaris, suatu surat putusan Hakim, suatu surat proses verbal yang dibuat oleh seorang Juru Sita pengadilan dan akta perkawinan, akta kelahiran, akta kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah akta otentik.

⁵ Pengertian berwenang di sini meliputi berwenang terhadap orangnya, berwenang terhadap aktanya, berwenang terhadap waktunya, berwenang terhadap tempatnya.

- a. Identitas lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, serta alamat para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Penjelasan mengenai kedudukan bertindak dari penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang terlibat; dan
 - d. Identitas lengkap, tempat dan tanggal lahir, beserta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan alamat dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Bagian akhir atau penutup dari akta mencakup:
- a. Penjelasan tentang proses pembacaan akta sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Deskripsi mengenai proses penandatanganan dan lokasi penandatanganan atau penerjemahan akta jika diperlukan;
 - c. Identitas lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan alamat dari setiap saksi akta; dan
 - d. Penjelasan mengenai keberlangsungan proses pembuatan akta, mencakup informasi tentang ketidakkeberubahannya atau perubahan yang terjadi, seperti penambahan, pencoretan, dan penggantian.
- (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga mencakup nomor dan tanggal penetapan pengangkatannya, serta pejabat yang melakukan pengangkatan tersebut.⁶

Pasal 15 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan ketentuan mengenai mengenai kewenangan Notaris dalam menjalankan tugasnya, yang di uraikan sebagai berikut:

⁶ Dilihat di *pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.*

- (1) Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik tentang segala tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh hukum atau diinginkan oleh pihak yang bersangkutan untuk dicatat dalam akta autentik. Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan keakuratan tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, menyediakan grosse, salinan, dan kutipan akta, kecuali jika pembuatan akta tersebut diberikan tugas atau pengecualian kepada pejabat atau individu lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Di samping kewenangan sebagaimana diatur dalam ayat (1), Notaris juga berwenang untuk:
 - a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal keabsahan surat dibawah tangan dengan mencatatnya dalam buku khusus;
 - b) mencatat surat di bawah tangan dalam buku khusus;
 - c) menghasilkan salinan yang sesuai dengan isi surat di bawah tangan;
 - d) memvalidasi keabsahan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e) memberikan konsultasi hukum terkait pembuatan akta;
 - f) membuat akta yang terkait dengan masalah tanah; atau menghasilkan akta untuk lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan karakteristiknya, akta dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Penetapan mengenai akta otentik telah diuraikan dalam Pasal 1868. Sementara itu, pengaturan terkait akta di bawah tangan dijelaskan dalam Pasal 1874 KHUPerdata, yang merujuk pada akta di bawah tangan adalah “akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Terdapat beberapa penjelasan mengenai komponen-komponen Notaris dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa:

1. Notaris adalah seorang pejabat umum;
2. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik;
3. Notaris juga memiliki wewenang lain yang diberikan oleh undang-undang selain Undang- Undang Jabatan Notaris.⁷

Perjanjian yang tercatat dalam akta autentik yang disusun di hadapan Notaris kemudian disahkan oleh pihak-pihak yang terlibat, saksi-saksi, dan Notaris. Hal ini diatur oleh Pasal 44 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yakni:

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 yang dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.⁸
3. Akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
4. Segala proses seperti Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Kewajiban Notaris dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 yang menyatakan bahwa, "Proses pembacaan akta harus dilakukan di hadapan pihak terkait dengan kehadiran minimal 2 (dua) orang saksi. Selanjutnya dokumen tersebut harus ditandatangani oleh pihak terkait, saksi, dan Notaris pada saat itu juga. "Di hadapan" mengindikasikan bahwa Notaris secara fisik

⁷ Stb. 1860 No. 3 diundangkan untuk menggantikan aturan sebelumnya yakni Stb. No. 11.

⁸ Widyo Adi Wicaksono, Tinjauan Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Waktunya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap Dihadapan Notaris, Tahun 2021, Hal. 5-6

hadir bersama pihak terkait dan saksi-saksi. Pendekatan ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang harus menjadi bagian dari tugas Notaris.⁹

Jika pihak-pihak yang hadir menandatangani akta autentik di hadapan seorang Notaris, maka kesepakatan yang telah mereka buat akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan akan dianggap sebagai peraturan yang berlaku bagi mereka. Tindakan menandatangani dokumen ini adalah saat yang krusial dalam proses pembentukan perjanjian. Namun, terkadang dalam prakteknya, situasi bisa timbul di mana para pihak yang hadir tidak bisa menandatangani dokumen tersebut secara bersamaan di hadapan Notaris.¹⁰ Memeriksa semua kecocokan dan validitas bukti atau dokumen yang diajukan kepada seorang Notaris, serta mendengarkan keterangan atau pernyataan dari pihak-pihak yang hadir, merupakan langkah yang harus diambil sebagai landasan untuk dicatat dalam akta. Ketelitian Notaris dalam memverifikasi fakta-fakta yang penting sangat penting; kurangnya kehati-hatian dalam hal ini dapat dianggap sebagai kelalaian. Prinsip kehati-hatian menegaskan bahwa seorang Notaris harus beroperasi dengan hati-hati untuk melindungi kepentingan masyarakat yang mengandalkan padanya. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa Notaris selalu bertindak sesuai dengan standar yang benar. Dengan mengutamakan kehati-hatian, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris tetap tinggi, sehingga masyarakat merasa yakin untuk menggunakan jasanya.¹¹

Dalam situasi di mana pembacaan dan penandatanganan akta Notaris tidak dilakukan secara bersamaan di hadapan Notaris, pernah terjadi insiden di mana seorang Notaris dilaporkan oleh salah satu pihak yang namanya disebutkan dalam akta. Laporan tersebut mengindikasikan bahwa individu tersebut tidak hadir pada jam yang tertera di awal akta, melainkan tiba 4 (empat) jam setelah penghadap sebelumnya. Sengketa ini awalnya bukan

⁹ Rizka Nurmadany, Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta, Tahun 2020, Hal. 7

¹⁰ Widyono Adi Wicaksono, Tinjauan Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Waktunya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap Dihadapan Notaris, Tahun 2021, Hal. 6

¹¹ Rizka Nurmadany, Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta, Tahun 2020, Hal. 8

karena substansi akta Notaris, tetapi muncul karena salah satu pihak merasa dirugikan terkait dengan isinya yang diinginkan oleh para penghadap sendiri. Hal ini menyebabkan keterlibatan dalam proses pembuatan akta, dan pihak yang melaporkan ke otoritas berwenang berhasil membuktikan bahwa pada jam yang disebutkan di awal akta, dirinya tidak hadir. Meskipun demikian, penghadap yang datang lebih awal merupakan pihak yang pertama kali hadir.

Sebagai ilustrasi, A hadir pada jam 10.00 pagi dan Notaris telah membacakan akta kepada A dan saksi-saksi. A kemudian menandatangani akta tersebut. Selanjutnya, B tiba pada jam 14.00 siang, dan akta itu dibacakan lagi kepada B sebelum ditandatangani oleh B, para saksi, dan Notaris setelah pembacaan selesai. Oleh karena itu, Notaris tidak bisa mencatat dalam akta bahwa itu ditandatangani oleh semua pihak secara bersamaan setelah dibacakan kepada mereka.

Kejadian di mana penandatanganan akta tidak terjadi secara bersamaan di hadapan saksi dan Notaris juga umum terjadi dalam konteks perbankan, seperti dalam penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Penandatanganan sering dilakukan secara terpisah antara kreditur (bank) dan debitur (perorangan atau badan hukum) karena pertimbangan kesibukan dan efisiensi waktu. Bank, sebagai kreditur, mengutamakan layanan yang cepat, akurat, dan efisien secara waktu dan biaya, karena penundaan dapat menimbulkan biaya tambahan. Oleh karena itu, melalui kesepakatan antara debitur dan Notaris, penandatanganan akta dilakukan secara tidak bersamaan antara pihak-pihak yang terlibat. Tantangan semacam ini dihadapi oleh hampir semua Notaris yang berkolaborasi dengan lembaga perbankan. Meskipun terlihat sederhana, situasi ini bisa menimbulkan keterlibatan hukum dan menjadi beban tambahan bagi Notaris yang bersangkutan.

Jika seorang Notaris melanggar aturan tersebut, akibatnya adalah bahwa akta yang dihasilkan hanya memiliki kekuatan bukti yang setara dengan akta di bawah tangan, ketentuan ini diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Yang menyatakan bahwa, “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh seorang Notaris terhadap peraturan yang

dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau membuat akta tersebut dinyatakan batal menurut hukum, dapat menjadi dasar bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut Notaris atas biaya penggantian, ganti rugi, dan bunga.”¹²

Pasal 16 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menegaskan bahwa, “pembacaan akta, seperti yang dijelaskan dalam ayat (1) huruf m, tidak diperlukan jika penghadap menginginkan agar akta tersebut tidak dibacakan karena penghadap sudah membaca sendiri, memahami, dan mengetahui isinya, dengan syarat bahwa hal tersebut diungkapkan dalam penutup akta dan pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”

Ketentuan yang terdapat dalam pasal 16 ayat (1) huruf l Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa. “setelah akta dibacakan di hadapan penghadap dan minimal 2 (dua) orang saksi, akta tersebut lalu ditandatangani secara langsung oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Penafsiran dari kalimat ini menggambarkan bahwa kehadiran para penghadap diharapkan bersamaan pada waktu yang sama , dan tidak diperbolehkan untuk datang pada waktu yang berbeda.

Dengan merujuk pada penjelasan sebelumnya, penulis ingin melakukan penelitian terkait dengan topik **“ANALISIS TERHADAP PEMBACAAN DAN PENANDATANGANAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK SECARA BERSAMAAN DI HADAPAN NOTARIS (STUDI KASUS DI KABUPATEN SEMARANG)”**.

B. Rumusan Masalah

Dari paparan mengenai konteks masalah tersebut, penulis menjelaskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

¹² Widyo Adi Wicaksono, Tinjauan Yuridis Penandatanganan Akta Notaris Yang Waktunya Tidak Dilakukan Bersamaan Oleh Para Penghadap Dihadapan Notaris, Tahun 2021, Hal. 7

1. Bagaimana ketentuan mengenai pembacaan dan penandatanganan akta autentik Notaris yang tidak dilakukan secara bersamaan di hadapan Notaris?
2. Tindakan apa yang dapat diambil terhadap pembacaan dan penandatanganan akta autentik Notaris yang tidak dilakukan secara bersamaan di hadapan Notaris sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

Secara keseluruhan, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan solusi terhadap masalah yang dijelaskan di atas. Tujuan penelitian dalam penyusunan Skripsi ini adalah:

1. Menganalisis ketentuan mengenai pembacaan dan penandatanganan akta Notaris yang tidak dilakukan secara bersamaan di hadapan Notaris.
2. Menganalisis tindakan yang dapat diambil terhadap pembacaan dan penandatanganan akta Notaris yang tidak dilakukan secara bersamaan di hadapan Notaris sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini mencakup hal-hal sebagai berikut:

a. Manfaat Dari Segi Teoritis

Dari perspektif teoritis, diharapkan bahwa penelitian ini akan mengembangkan pengetahuan serta memberikan kontribusi dalam membentuk pemikiran yang dapat mengembangkan suatu konsep ilmiah dalam perkembangan bidang ilmu pengetahuan hukum. Terutama, diharapkan bahwa hal ini akan memberikan pedoman bagi Notaris dalam melaksanakan jabatan dan profesi mereka, sehingga mereka dapat menjalankan tugas dan fungsi

mereka dengan mengacu pada undang-undang dan perangkat hukum yang berlaku di Indonesia.

b. Manfaat Dari Sudut Pandang Praktis

Dari perspektif praktis, diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat untuk pembaca

Harapannya, penelitian ini dapat memberikan sumbangan pada perkembangan ilmu pengetahuan, terutama dalam konteks tanggung jawab Notaris terhadap akta yang mereka hasilkan..

2. Manfaat untuk Notaris

Diharapkan bahwa Notaris, dalam menjalankan tugasnya, akan memahami kewajiban mereka terhadap setiap akta yang dibuat, sehingga setiap akta yang dihasilkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tujuan menjaga keabsahan akta tersebut.

3. Manfaat untuk masyarakat

Harapannya, penelitian ini dapat berkontribusi sebagai penyempurnaan dalam ranah hukum Agraria di Indonesia, terutama terkait mekanisme pembacaan dan penandatanganan akta oleh Notaris. Selain itu, diharapkan menjadi panduan bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan konsistensi sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Penulis juga berharap bahwa karya ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi kepentingan masyarakat secara umum.

4. Manfaat untuk penulis

Harapannya, selain meraih gelar Sarjana Ilmu Hukum dari Universitas Ngudi Waluyo di Kabupaten Semarang,

penelitian ini juga diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dalam bidang Hukum Perdata.