

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A.Latar Belakang.

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan. Kewenangan notaris, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang harus mengetahui seluruh perundang- Undangan yang berlaku.Yang di panggil dan di angkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya,menyimpan asli atau minuta nya dan mengeluarkan grossnya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.<sup>1</sup>Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang –Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Bahwa mengkonstatir “*rechtshandelingen*”(perbuatan hukum ) adalah bagian dari bidang tugas notaris, yang membedakan notaris dari pejabat-pejabat lainnya. Tugas Notaris dengan mengatakan, bahwa notaris diangkat untuk atas permontaan dari orang-orang yang melakukan tindakan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan – perbuatan hukum yang mereka lakukan dan untuk menuliskan (mengkonstatir ) apa yang di saksikannya itu .

Wewenang utama dari notaris adalah untuk membuat akta otentik.Otentitas dari akta notaris bersumber dari pasal 1. P.J.N., dimana notaris di jadikan sebagai “ pejabat umum “ (*openbar ambtenaar* ),sehingga demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya

---

<sup>1</sup>G.H.S.Lumban Tobing,*Peraturan jabatan notaris*,jakarta 1999,hlm 20

tersebut memperoleh sifat akta otentik seperti yang di maksud dalam pasal 1868 K.U.H Perdata. Apabila akta hendak memperoleh stempel otensitas dalam hal nama terdapat akta notaris ,maka menurut ketetapan dalam pasal 1868 KUHPerdata,akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan – persyaratan berikut :

- a. akta itu harus di buat “ oleh “ ( *door*) atau “di hadapan “ ( *ten overstaan* ) seorang pejabat umum .
- b. akta itu harus dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang – Undang .;
- c. pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu di buat,harus mempunyai wewenang membuat akta itu .

Pembedaan akta notaris dalam “ akta patji” dan “ akta pejabat”. Dari uraian diatas dapat diketahui, bahwa ada 2 golongan akta notaris, yakni :

1. akta yang di buat “ oleh “ (*door*) notaris atau yang dinamakan “ akta relaas “atau“ akta pejabat “ (*ambtelijke akten*).
2. akta yang dibuat “di hadapan“ (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan “ akta partij (*partij –akten*) .

Dalam golongan akta yang di maksud pada sub 2 termasuk akta –akta yang memuat perjanjian hibah, jual-beli (tidak termasuk penjualan di muka umum atau lelang), kemauan terakhir (wasiat) ,

Untuk akta relaas tidak menjadi soal, apakah orang–orang yang hadir itu menolak untuk menanda tangani akta itu.Apabila misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas orang – orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menanda tangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik .

Pembedaan yang dimaksud diatas penting,dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta itu.Terhdap kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijke akte*)tidak dapat digugat,kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu. Pada akta partij dapat di gugat isinya,tanpa menuduh akan kepalsuannya,dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu,akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar.Artinya terhadap keterangan yang di berikan itu di perkenankan pembuktian sebaliknya ( *tegenbewijs* ).

Dalam hubungannya dengan apa yang di uraikan di atas, maka yang pasti secara otentik pada akta partij terhadap pihak lain, ialah :

1. Tanggal dari akta itu.
2. Tandatangan – tandatangan yang ada dalam akta itu.
3. Identitas dari orang –orang yang hadir ( *comparaten*).
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang di terangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itusedang kebenaran dari keterangan–keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak–pihak yang bersangkutan sendiri.<sup>2</sup>

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang di buat di bawah tangan , ialah :

- a. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi pasal1 P.J.N yang mengatakanmenjaminkepastiantanggalnya danseterusnya),sedang mengenai tanggal dari akta yang di buat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.

---

<sup>2</sup>Ibid hlm 52

## **Pengaturan Legalisasi**

Legalisasi Adalah Penandatanganan suatu tulisan dibawah tangan dengan cap (tapak) jempol /jari(*vingeratdruk*) yang”*gewaarmerkt*” oleh seorang notaris yang berwenang lainnya,dimana notaris tersebut mengenal yang menerangkan tapak jempol/jari atau diperkenalkan kepadanya dan bahwa isi aktanya secara jelas diingatkan(*voorgehouden*) dan bahwa penerapan tapak jempol/jari itu dilakukan dihadapan notaris.<sup>3</sup> Mengenai kekuatan sebagai bukti dari surat-surat dibawah tangan yang dibuat oleh golongan hukum pribumi atau orang-orang yang disamakan dengan mereka. Di dalam pasal 1 ditentukan,bahwa cap jempol disamakan dengan tanda tangan hanya apabila cap jempol itu diordonasi dalam keterangan harus dinyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau orang itu diperkenalkan kepadanya,bahwa isi akta itu dijelaskan kepada itu,setelah itu orangnya membubuhkan cap jempolnya dihadapan pejabat itu.

Setelah ordonasi itu dirubah dengan Stbl.1916-46 jo 43,pasal 1 ayat (2),tentang wewenang legalisasi dan warmerking hanya menentukan bahwa sebuah cap ejmpol/jari tanda tangan orang termasuk golongan hukum pribumi dibawah wewel, surat order,aksep, surat-surat atas nama pembawa,dan surat-surat dagang lainnya,Notaris atau pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah,bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau sidik jari atas tanda itu,bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada orang itu dan akhirnya,cap jempol atau sidik jari itu dibubuhkan dihadapan pegawai itu, disinilah baru untuk pertama kali seorang Notaris diberi hak untuk melegalisasi akta dibawah tangan. Dengan Legalisasi(*legalisative*) mengartikan suatu tindakan hukum harus memenuhi beberapa syarat,yaitu:

- a. Bahwa Notaris itu mengenal orang yang membubuhkan tanda tangan.
- b. Bahwa isi akta itu diterangkan dan dijelaskan(*voorhouden*)kepadaorangnya.

---

<sup>3</sup>Komar Andasasmita,Akta II Notaris dan contoh-contoh Akta,Ikatan Notaris Indonesia,2007,hlm 41

c. Bahwa kemudian orang itu membubuhkan tanda tangannya dihadapan Notaris.

### **Pengertian dan Fungsi Akta**

Akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan<sup>4</sup>.

Akta itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka dari itu pembuat akte harus sedemikian rupa. Sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akte yang dibuat. Jangan sampai akte memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwa. Akte otentik boleh dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaris /PPAT,<sup>5</sup> Surat sebagai alat bukti yang utama dalam hukum acara perdata dapat digolongkan yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan<sup>6</sup> akta adalah surat yang diberikan tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>7</sup> Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta, maka surat itu harus ditandatangani, keharusan tanda tangan ini tersirat dalam pasal 1869 KUHPerdata. Keharusan adanya tandatangan tidak lain bertujuan untuk membedakan antara akta yang satu dengan akta yang lain, jadi fungsi tanda tangan pada suatu akta adalah untuk memberi ciri sebuah akta.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Yogyakarta, liberty, 1979, hlm 106.

<sup>5</sup> Effendiperangin, *praktek jual beli*, cv Rajawali, jl Pelepah Hijau IV TN.I.No.14-15 kelapa gading permai, hlm 26

<sup>6</sup> Ali afandi, *Hukum waris hukum keluarga hukum pembuktian*, jakarta, rineka cipta, 1997, hlm 198

<sup>7</sup> op cit, Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Yogyakarta, liberty, 1979, hlm 121

<sup>8</sup> Ibid 175

Menurut Pasal 1874 kitab Undang-Undang Perdata, akte ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian unsur-unsur yang penting untuk suatu akte ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.<sup>9</sup>

## **Kekuatan Akta**

### a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijsrucht*)

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini di maksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut Pasal . 1875 K.U.H. Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan ; akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar –benar berasal dari orang. Terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Lain halnya dengan akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsah atau seperti yang lazim di sebut dalam Bahasa latin “*acta publica probant sese ipsa* “. Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik , artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata- katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat di buktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik .

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan. Pembuktian lengkap dengan tidak mengurang pembuktian sebaliknya maka “*akta partij* “ dan “ akta pejabat “ dalam hal ini adalah sama. Sesuatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang tanda tangan dari pejabat yang

---

<sup>9</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, penerbit Paramita jakarta 1979 hlm 23

bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah. Pembuktian sebaliknya, artinya bukti bahwa tanda tangan itu tidak sah, hanya dapat diadakan melalui “ *valsheidsprocedure* “ menurut pasal 148 dan seterusnya K.U.A Perdata dimana hanya di perkenankan pembuktian dengan surat – surat (*bescheiden* ),saksi –saksi ( *getuigen* ) dan ahli– ahli (*deskundigen*). Jadi dalam hal ini (yakni pembuktian sebaliknya terhadap kekuatan pembuktian lahiriah melalui “*valsheidsprocedure*”) yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang dari pejabat itu,akan tetapi menggugat sahnya tanda tangan dari pejabat itu,akan tetapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat itu,siapa yang tidak menggugat sahnya tanda tangan daari pejabat itu,akan tetapi menggugat kompetensinya (misalnya yang membuat itu bukan notaris atau membuat akta itu di luar daerah jabatannya). Bukan menuduh akta itu palsu, sehingga dalam hal ini tidak dapat di tempuh cara “ *valsheidsprocedure* ).

Seperti dikatakan diatas, kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta yang dibuat dibawah tangan. Sepanjang mengenai pembuktian hal ini merupakan satu –satunya perbedaan antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. walaupun ada perbedaan–perbedaan lain yang membedakan akta otentik dari akta yang dibuat dibawah tangan,Sebagian terbesar dari para penulis menerima adanya kekuatan pembuktian lahiriah ini bagi akta–akta otentik.Menurut beberapa penulis,Undang –Undang tidak ada sedikitpun menyinggung –nyinggung perihal kekuatan pembuktian lahiriah ini .

#### b. Kekuatan Pembuktian Formal ( *FormalBewijsracht* )

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang di lakukan dan disaksikannya didalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal,sepanjang

mengenai akta pejabat ( *ambtelijke akte* ). Akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

Pada akta yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menanda tangannya atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum .

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran /kepastian tanggal dan akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir ( *comparaten* ), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai *akta partij*, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan – keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak –pihak sendiri (demikian menurut pendapat yang umum *heersende leer* )

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian formal ini – juga dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya –yang merupakan pembuktian lengkap, maka akta partij dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama, dengan pengertian bahwa keterangan pejabat yang terdapat didalam kedua golongan akta itu ataupun keterangan dari para pihak dalam akta, baik yang ada didalam akta partij maupun didalam akta pejabat, mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang dan terdapat diatas tanda tangan mereka. Pembuktian sebaliknya terhadap kekuatan pembuktian formal ini juga berlaku pembatasan mengenai “*valsheidsprocedure*“ siapa yang menyatakan bahwa akta itu memuat keterangan yang kelihatannya tidak berasal dari notaris itu, berarti menuduh bahwa terjadi pemalsuan dalam materi dari akta itu (*materiele valsheid*) dan untuk itu harus di tempuh “ *valsheidsprocedure* “ (psl 148 sub 3 K.U.A Perdata ). Dalam pada itu siapa menuduh bahwa akta itu memuat “keterangannya “(*partijverklaring*) yang tidak ada

diberikannya, maka dalam hal itu ada dua kemungkinan. Pertama ia dapat langsung untuk tidak mengakui, bahwa tanda tangan yang terdapat dibagian bawah dari akta itu adalah tanda tangannya ia dapat mengatakan, bahwa tanda tangan yang kelihatannya itu sebagai dibubuhkan olehnya, dibubuhkan oleh orang lain dan karenanya dalam hal ini ada pemalsuan ini ia boleh membuktikannya melalui "*valsheidprocedure*" (psl 148 K.U.A Perdata ). Kedua ia dapat mengatakan, bahwa notaris melakukan kekhilafan / kesalahan (*ten onrechtre*) dengan menyatakan dalam akta itu, bahwa tanda tangan itu adalah tanda tangan yang berasal daripadanya; dalam hal ini ia tidak menuduh tanda tangan itu palsu, akan tetapi menuduh, bahwa keterangan dari notaris itu adalah tidak benar (*intelectuelevalsheid*), suatu pengertian yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan "*valsheidsprocedure*", didalam hal ini tidak ada pemalsuan, melainkan suatu tuduhan itu bukan terhadap kekuatan pembuktian formal, akan tetapi terhadap kekuatan pembuktian material dari keterangan notaris itu, untuk pembuktian dari yang terakhir mana dapat dipergunakan segala alat yang diperkenankan menurut hukum.<sup>10</sup>

c. Kekuatan Pembuktian Material (*Materlie Bewijsracht*).

Dahulu dianut pendapat, bahwa dengan kekuatan pembuktian formal tadi habislah kekuatan pembuktian dari akta otentik. Pendapat sedemikian sekarang ini tidak dapat diterima lagi . ajaran semacam itu, yang dinamakan "*de leer van deloter formele bewijskracht*" telah ditinggalkan, oleh karena itu merupakan pengingkaran terhadap Perundang – Undangan sekarang, kebutuhan praktek dan sejarah .

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik , terdapat perbedaan antara keterangan dari notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan

---

<sup>10</sup>Ibid hlm 57

sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan /  
buatkan akta “ *preuve preconstituee* “akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.  
Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam pasal – pasal 1870 , 1871 dan 1875 K.U.H.  
Perdata; antara para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima mereka akta itu  
memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantumkan di  
dalamnya sebagai hanya suatu pemberitahuan belaka ( *blote mededeling* ) dan yang tidak  
mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu.<sup>11</sup>

Terhadap surat di bawah Tangan yang di legalisasi oleh notaris maka Notaris  
bertanggung jawab atas 4 Hal , yaitu :

- 1) . Identitas
  - a. Notaris berkewajiban meneliti identitas pihak –pihak yang akan mendatangi surat /  
akta di bawah tangan ( KTP, Paspor, SIM ) atau di perkenalkan oleh orang lain .
  - b. meneliti apakah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
  - c. Meneliti apakah Pihak – Pihak yang berwenang yang menandatangani surat akta.
- 2) Isi Akta Notaris wajib membacakan isi akta kepada pihak – benar isi akta yang demikian  
yang di kehendaki pihak – pihak .
- 3) Tanda Tangan Mereka harus menandatangani di hadapan Notaris.
- 4) Tanggal

Memenuhi tanggal pada akta di bawah tangan tersebut kemudian di buat ke buku daftar yang  
telah di sediakan untuk itu. Dari hal – hal tersebut menjadi latar belakang masalah untuk  
membuat suatu skripsi Dengan Judul “**Tinjauan Yuridis Terhadap keberadaan Surat – Surat  
Legalisasi Notaris Atas Bukti –Bukti dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat**“

---

<sup>11</sup>Ibid hlm 59

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan di skripsi ini adalah:

A. Bagaimana kekuatan akta yang di legalisasi oleh Notaris sebagai Alat Bukti.

B. Bagaimana akibat Hukum akta yang dilegalisasi oleh notaris terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat.

## **C. Tujuan penelitian**

Adaapun yang menjadi tujuan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

A. Bertujuan menggambarkan secara lengkap ciri-ciri dari suatu keadaan, perilaku pribadi, perilaku kelompok, serta untuk menentukan frekuensi suatu gejala.

B. Penelitian Hukum ini untuk memperoleh pengetahuan normative tentang hubungan antara satu persatuan dengan peraturan yang lain serta penerapan dalam prakteknya.

## **D. Manfaat penelitian**

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Di harapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran serta pemahaman dan pandangan baru setelah dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut untuk menciptakan konsep-konsep yang baru lagi.

b. Manfaat praktis

a. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pengetahuan tentang pemberlakuan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris dan memberikan masukan bagi kalangan praktisi dalam suatu pemeriksaan mengenai bukti-bukti surat.

b. Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarakat tentang pertimbangan hukum dan kebenaran surat-surat legalisasi dan jual beli tanah yang belum bersertifikat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Notaris**

##### **1. Pengertian Notaris.**

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan notary, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas umum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.

<sup>12</sup>Notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku. Yang di panggil dan di angkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minuta nya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar. Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan

---

<sup>12</sup>H.Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta satu ,Konsep Teoretis,kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta akta*,Mataram,17 Maret 2015, hlm 33

mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. ‘*rechtshandelingen*’ (perbuatan hukum) adalah bagian dari bidang tugas notaris, yang membedakan notaris dari pejabat-pejabat lainnya. Pengertian notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan berikut ini.

Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang peraturan jabatan notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesia*).

Di dalam pasal 1 staatsblad 1860 Nomor 3 tentang peraturan jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*). Telah dirumuskan pengertian Notaris. Pasal 1 berbunyi:

“para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya. Semuanya itu sejauh pembuat akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain”.

Ada dua hal yang tercantum dalam pasal ini, yaitu:

- a. Kedudukan notaris.
- b. Kewenangannya.

Kedudukan notaris dalam pasal 1 staatsblad 1860 nomor 3 tentang peraturan jabatan notaris di Indonesia. Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*). Yaitu sebagai pejabat umum. Sebagai pejabat umum. Pejabat umum, yaitu orang yang memegang

jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak. Kewenangan notaris dalam ketentuan ini, yaitu untuk:

- a. Membuat akta autentik; maupun
- b. Akta-akta yang dikeluarkan oleh orang-orang berkepentingan.

tentang Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengertian Notaris tercantum dalam pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. Notaris adalah. 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”.<sup>13</sup> Sementara itu, dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, notaris dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Notaris
- b. Pejabat sementara notaris.
- c. Notaris pengganti.

Pejabat sementara notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai notaris untuk menjalankan jabatan dari notaris yang meninggal dunia. Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai notaris untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris.<sup>14</sup> Notaris dalam definisi ini dikonstruksikan sebagai pejabat publik, yang:

- a. Yang dilantik menurut hukum.

---

<sup>13</sup> ibid 34

<sup>14</sup> Ibid 37

b. Kewenangannya untuk melayani masyarakat, yang berkaitan dengan:<sup>15</sup>

a. Tanah

b. Akta

c. Pembuatan surat kuasa.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang jabatan notaris dan Undang-Undang lainnya.<sup>16</sup>

## 2. TUGAS DAN WEWENANG NOTARIS

### A. Tugas Notaris

Tugas Notaris dengan mengatakan, bahwa notaris diangkat untuk atas permintaan dari orang-orang yang melakukan tindakan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang mereka lakukan dan untuk menuliskan (mengkonstatir) apa yang di saksikannya itu.

Tugas seorang notaris secara umum antara lain.

Membuat akta-akta otentik sebagaimana tertuang dalam pasal 1 UUJN dan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan kewajiban itu, meliputi:

Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

1. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris.
2. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari peghadap pada minuta akta.

---

<sup>15</sup> ibid 34

<sup>16</sup> ibid 35

3. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat di jilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah iuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya berharga.
8. Membuat daftar akta yang berkenan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
9. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenanan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
10. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
11. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
12. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 ( dua) orang saksi, atau (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Adalah:

1. Menerima magang calon notaris.
2. Kewajiban menyimpan minuta akta.

Kewajiban untuk menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta in originali.sebagai berikut:

#### A. Kewenangan Notaris

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara,karena mempunyai kewenangan atau autohority yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris. Ada dua suku kata yang terkandung dalam kewenangan notaris, yang meliputi:

a. Kewenangan

b. Notaris

Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan kewenangan dihadapan Notaris. (*authoritygezag*) dengan wewenang (*competence,bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu ” **onderdeel**” (bagian) tertentu saja dari kewenangan.Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta dan distribusikan wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

<sup>17</sup> Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan, meliputi:

1. Adanya kekuasaan formal
2. Kekuasaan diberikan oleh undang-undang.

Kewenangan adalah Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.<sup>18</sup>

Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu Karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

<sup>19</sup>Wewenang Notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Berdasarkan Undang-Undang jabatan Notaris, wewenang notaris diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang jabatan notaris itu sendiri (atribusi). Setiap wewenang harus

---

<sup>17</sup> Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Yang Bersih dan Bertanggung jawab*, jurnal *Pro Justisia Edisi IV*, Bandung, 2000, hlm 22.

<sup>18</sup> *ibid* 42

<sup>19</sup> Hartanti Sulihandari, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cipayung-jakarta, hlm 92

mempunyai dasar hukum, Sehingga apabila seorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang,<sup>20</sup> maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.

Kewenangan notaris telah disebutkan dalam Undang-Undang jabatan Notaris (UUJN) pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang dapat dibagi menjadi kewenangan umum notaris, kewenangan khusus, dan kewenangan lainnya.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum.<sup>21</sup> Berdasarkan wewenangan yang ada pada notaris sebagaimana disebutkan dalam pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, berarti tugas dan jabatan notaris adalah merumuskan keinginan atau tindakan dari para pihak ke dalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Akta notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Apabila ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar.<sup>22</sup> Fungsi Notaris Adalah memberi kepastian dan kelancaran hukum keperdataan bagi segenap usaha masyarakat. Notaris haruslah dapat diandalkan, tidak memihak, mampu menjaga rahasia, dan memberi jaminan atau bukti kuat. Notaris juga berfungsi membuat perjanjian yang melindungi kepentingan perdata setiap pihak.

Selain itu, notaris juga memberi kewenangan khusus sebagaimana disebutkan dalam pasal 51 UUJN bahwa notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani. Pembetulan dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan

---

<sup>20</sup>Ibid 93

<sup>21</sup>Ibid 94

<sup>22</sup>Ibid 95

menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Salinan atas berita acara pembetulan tersebut wajib notaris sampaikan kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Berdasarkan pasal 15 ayat (3) UUIJN, seorang notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Perundang-Undangan. Sehubungan dengan wewenang tersebut, apabila seorang notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan, pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris tersebut dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.<sup>24</sup>

Wewenang utama dari notaris adalah untuk membuat akta otentik. Otentitas dari akta notaris bersumber dari pasal 1.P.J.N, dimana notaris di jadikan sebagai “ pejabat umum ” ( *openbar ambtenaar* ), sehingga demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik seperti yang di maksud dalam pasal 1868 K.U.H Perdata. Apabila akta hendak memperoleh stempel otentitas dalam hal nama terdapat akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 K.U.H Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan–persyaratan berikut :

- a. akta itu harus di buat “ oleh “ ( *door*) atau “di hadapan “ ( *ten overstaan* ) seorang pejabat umum .
- b. akta itu harus dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang – Undang .;
- c. pejabat umum atau di hadapan siapa akta itu di buat, harus mempunyai wewenang membuat akta itu .

Hubungan erat antar ketentuan mengenai bentuk akta (*vormvoorschrift*) dan keahliannya adanya para pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya

---

<sup>23</sup>Ibid 97

<sup>24</sup>Ibid 98

kewajiban bagi penguasa untuk menunjuk dan menganggap pejabat sedemikian. Wewenang notaris meliputi empat hal yaitu :

- a. notaris harus berwenang sepanjang 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, dimana akta itu dibuat.
- d. notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

### 3. Akta Yang di keluarkan notaris

Menurut pasal 1 P.J.N. Tugas utama dari para Notaris adalah membuat akta –akta otentik tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan-penetapan yang oleh peraturan perundang-undangan atau oleh para yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dengan akta otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta itu dan mengeluarkan grossenya, salinannya dan kutipannya.

Dari ketentuan pasal itu dapat diketahui bahwa akta otentik diperbuat mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan. Karena diperintahkan oleh peraturan perundangan yaitu:

- a. Demikian supaya akta itu dapat dipergunakan sebagai alat bukti tertulis (dalam golongan ini termasuk akta pendirian perseroan firma dimana akta pendirian tersebut berfungsi sebagai alat bukti satu-satunya).
- b. Demikian karena akta itu adalah merupakan syarat untuk terjadinya suatu perbuatan hukum. Dengan kata lain suatu perbuatan barulah diakui sebagai perbuatan hukum dengan<sup>25</sup> segala akibatnya apabila perbuatan itu dinyatakan dengan akta notaris.

Adanya akta notaris adalah merupakan *Conditio sine qua non* (syarat mutlak) bagi adanya perbuatan. Sebagai contoh ialah : perbuatan hukum berupa penghibahan baru dianggap

---

<sup>25</sup>, M.U.Sembiring, Teknik Pembuatan Akta, Medan, 10 september 1997 hlm 47

ada apabila dinyatakan dengan akta notaris Dengan singkat: tanpa akta notaris tak ada hibah ( lihat pasal 1682 K.U.H.Perdata). Bukan karena diperintahkan oleh peraturan perundangan melainkan karena dikehendaki atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat.<sup>26</sup>

### **Bentuk Akta**

akta notaris itu bukanlah akta yang bebas-bentuk ( *vormvrij*). Akta notaris tidak boleh diperbuat tanpa memperhatikan persyaratan- persyaratan tertentu. Bahkan sebaliknya pembuatan akta notaris itu tunduk kepada peraturran formalitas yang sangat ketat. Pemenuhan bentuk tertentu adalah syarat mutlak yang harus diikuti dalam pembuatan akta notaris. Pelanggaran mengenai peraturan tentang bentuk dikenakan sanksi yang bervariasi mulai dari sanksi yang paling ringan sampai sanksi yang paling berat.<sup>27</sup>Keberadaan undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang jabatan notaris mempunyai arti yang sangat penting bagi notaris karena didalam undang-undang ini, tidak hanya memuat tentang perintah dan saksi, tetapi juga memuat tentang pedoman-pedoman yang harus diikuti didalam melaksanakan kewenangannya salah satu pedoman yang harus diikuti oleh notaris, yaitu tentang bentuk atau susunan dari akta yang dibuatnya. keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam undang-undang ini akan mempermudah notaris didalam melaksanakan kewenangannya. Termasuk dalam golongan akta ini antara lain, akta jual beliBentuk akta yang dalam bahasa inggris disebut dengan *deed of from*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *gedaante* akte terdiri dari dua suku kata, yaitu

a) Bentuk

b) Akta

---

<sup>26</sup> ibid 48

<sup>27</sup> ibid 49

bentuk dikonsepsikan sebagai (1) wujud, atau (2) sistem, susunan. Akta dikonsepsikan sebagai surat tanda bukti. Dari uraian diatas, dapat dikemukakan pengertian bentuk akta. Bentuk akta dikonsepsikan sebagai. "Susunan yang harus dimuat dan dicantumkan oleh notaris didalam setiap akta yang akan dibuat olehnya." Bentuk akta yang tercantum dalam pasal 38 undang-undang No. 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memuat dua hal yaitu susunan dan substansi. Susunannya, yaitu terdiri dari awal, badan, dan akhir atau penutup akta. Didalam susunan itu telah dicantumkan hal-hal yang harus dimuat didalamnya, seperti judul, komparasi, keinginan para pihak dan lainnya.

Termasuk dalam golongan akta ini antara lain, akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian pinjam pakai, akta persetujuan kredit dan sebagainya.

**BENTUK AKTA.** Dalam pasal 1868 itu disebutkan salah satu syarat yang harus dipenuhi agar akta itu merupakan akta autentik ialah akta itu harus diperbuat "dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang "( *in deen wettelijke vorm is verleden*).

Penggolongan Bentuk Akta.

Secara konseptual, pengertian akta autentik tercantum dalam berbagai peraturan Perundang –Undang dan yang tercantum dalam kamus, baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia. Pengertian akta autentik, disajikan berikut ini. Pasal 1868 KUH Perdata: Pengertian akta autentik tercantum didalam pasal 1868 KUH Perdata. Akta autentik adalah "Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat". Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yang meliputi:

- a. dibuat dalam bentuk tertentu;

- b. dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
- c. tempat dibuatnya akta.

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta autentik yang telah ditentukan bentuknya,sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti awal akta,badan akta dari penutup akta. Maksud dihadapan pejabat yang berwenang adalah bahwa akta autentik itu harus dibuat dimuka pejabat tersebut. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta autentik. Pejabat lelang, pengadilan, dan lain-lain. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukan perbuatan hukum, yang berkaitan dengan pembuatan akta. Misalnya, akta itu dibuat di mataram, maka tempat perbuatan hukum itu dilakukan yaitu mataram.

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris tidak ditemukan pengertian akta autentik, namun yang ada, yaitu penegrtian akta notaris. Akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah .“ akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”<sup>28</sup>.

Dalam konstruksi ini, akta autentik merupakan salah satu jenis dari akta notaris. berarti bahwa masih ada akta lainnya, selain akta sita dan lainnya. Ada tiga unsur yang terkandung dalam akta autentik, yang meliputi:

- a. dibuat oleh atau dihadapan notaris.
- b. bentuknya tertentu.
- c. tata cara pembuatannya.

---

<sup>28</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris.

Kelemahan definisi akta autentik yang tercantum dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, yaitu tentang pejabat yang berwenang membuat akta autentik. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik tidak hanya notaris, namun juga pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Akta yang dikonstruksikan sebagai:

- a. instrumen tertulis;
- b. dibuat sesuai dengan formalitas yang telah ditentukan;
- c. substansinya memuat tentang :

Membuat akta-akta otentik sebagaimana tertuang dalam pasal 1 UUJN dan pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Akta – akta otentik yang dibuat notaris terdiri dari:

- a. Akta anggaran dasar atau akta pendirian, misalnya akta pendirian badan-badan usaha (perseroan terbatas, firma, dan sebagainya) dan badan sosial (yayasan, rumah sakit, rumah ibadah )
- b. Akta-akta perjanjian, misalnya akta jual beli tanah, akta sewa menyewa tanah, utang piutang, pembagian warisan, risalah lelang dan sebagainya:
  - 1) Berdasarkan pasal 1874 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata notaris bertugas mendaftarkan surat- surat dibawah tangan ke dalam buku khusus (*waamerken*), lalu mengesahkan surat-surat di bawah tangan tersebut (*legaliserven*).
  - 2) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - 3) Membuat Salinan dari asli surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).

- 5) Membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan Salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 UUNJ).

Di Indonesia Para Notaris dibekali dengan pengetahuan hukum yang mendalam, karena mereka tidak hanya berkewajiban mengesahkan tanda tangan belaka, melainkan menyusun aktanya dan memberikan adviesnya dimana perlu, sebelum sesuatu akta dibuat. <sup>29</sup>Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama notarius itu berasal dari perkataan “*nota literaria*”, yaitu tanda ( *letter merk atau karakter* ) yang menyatakan sesuatu perkataan. Kemudian dalam abad ke-lima dan ke-enam sebutan tersebut diberikan kepada Pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administrative.

Pejabat- pejabat yang dinamakan Notaris ini merupakan pejabat-pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani publik ( umum); yang melayani publik dinamakan “*Tabrllionrs*”. Mereka ini menjalankan pekrjaan sebagai “penulis “untuk publik yang membutuhkan keahliannya.”<sup>30</sup>

Akta dibawah Tangan. Apa yang dimaksud dengan akta dibawah tangan diuraikan dalam pasal 1874 ayat 1 K.U.H. Perdata yang berbunyi :

“ Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan laina-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

---

<sup>29</sup>Op.cit R.Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indonesia hlm 4

<sup>30</sup>Ibid hlm 13

Tetapi surat kuasa dibawah tangan yang dilegalisasi atau otentik kecil sekali kemungkinan di palsukan, sebab ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian Kuasa itu, yang tentu akan menyelidiki identitas dan wewenang pemberi kuasa dan penerima kuasa.<sup>31</sup>

Akta-akta otentik yang di keluarkan notaris terdiri dari:

- 1) akta anggaran dasar atau akta pendirian, misalnya akta pendirian badan-badan usaha (peran seroan terbatas, firma, dan sebagainya) dan badan sosial (yayasan, rumah sakit, rumah ibadah)<sup>32</sup>
- 2) akta-akta perjanjian, misalnya akta jual beli tanah, akta sewa menyewa tanah, utang piutang, pembagian warisan, risalah lelang dan sebagainya.

Berdasarkan pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, notaris bertugas mendaftarkan surat-surat dibawah tangan ke dalam buku khusus (*waamerken*), lalu mengesahkan surat-surat dibawah tangan tersebut (*legaliseren*), yaitu:

- 1) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 2) Membuat salinan dari asli surat surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- 3) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat-surat aslinya (*legalisir*).
- 4) Membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembedulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51UUD).

#### **4. Kekuataan Akta yang dibawah Tangan.**

---

<sup>31</sup>Op Cit Effendi Perangin,*Praktek Jual Beli Tanah*, hlm 6

<sup>32</sup>Hartanti Sulihandari&Nisya Ridiani, *prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris* , hlm14

Akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan berarti berkaitan dengan nilai akta dibawah tangan berarti berkaitan dengan nilai pembuktian suatu alat bukti. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian selama diakui oleh para pihak. Jika salah satu pihak mengingkarinya, maka nilai pembuktian tersebut diserahkan kepada hakim.

Pasal 84 UUJN juga tidak menentukan dengan tegas akta notaris mana yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan mana yang menjadi akta batal demi hukum. Dengan demikian, kedua hal itu perlu ditentukan dan diberi batasan tersebut dapat dilihat pada isi pasal-pasal yang terdapat dalam pasal 84 UUJN.

‘batal demi hukum’ merupakan istilah biasa digunakan untuk menilai suatu pekerjaan apabila tidak memenuhi persyaratan objektif, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang tidak di larang. Istilah ‘dapat dibatalkan’ artinya jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu mereka yang sepakat mengikat dirinya.

Sanksi yang terdapat dalam pasal 85 UUJN dapat digolongkan kedalam jenis sanksi administratif, antara lain yaitu pemberhentian tidak hormat dari jabatan. Sanksi Perdata Dalam pasal 84 UUJN terdapat dua jenis sanksi perdata, jika notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dan juga sanksi yang sama jenisnya tersebar dalam pasal-pasal yang lainnya, yaitu:

1. Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
2. Akta Notaris menjadi batal demi hukum

Akibat dari akta notaris yang seperti itu, maka dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut pengganti biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat ditentukan dan dilihat dari isi dari pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika

notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Notaris sebagai pejabat yang berfungsi mengubah akta dibawah tangan menjadi akta otentik bagi pihak yang datang kepadanya. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan sebuah akta otentik harus memiliki tiga unsur, yaitu :

1. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Bentuk akta otentik dijelaskan secara rinci pada pasal 38 UU No.30 Tahun 2004 tentang jabatan notaries (UUJN).
2. Akta dibuat oleh seorang pejabat umum atau dihadapan pejabat umum.
3. Pejabat Umum itu haruslah mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kedua, notaris sebagai hakim dalam menentukan pembagian warisan ataupun permasalahan sengketa. Grosse dalam akta otentik mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya putusan hakim (pasal 1 angka 11 UUJN). Grosse akta adalah salah satu Salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ketiga, notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan dan nasihat hukum yang diperlukan dan tepat bagi pihak dalam hal pembuatan akta. Pada praktiknya, notaris sering dijadikan tempat “curhat” seputar masalah hukum yang dihadapi klien. Ada kalanya masyarakat yang datang ke notaris mengemukakan maksud untuk dibuatkan akta sewa-menyewa, padahal sebenarnya adalah pinjam pakai. Tentu hal tersebut berbeda akibat hukumnya. Di sinilah notaris harus mampu menggali keterangan sedetail mungkin dan menyingkap kehendak sebenarnya agar tidak merugikan pihak lain dan akta tidak memunculkan

persengketaan yang baru. Notaris harus mampu memberikan dengan akta yang akan dibuat beserta konsekuensi dari perbuatan- perbuatan sang klien.

## **B. Tinjauan Umum tentang sertifikat Tanah.**

### **1. Pengertian sertifikat tanah**

Pasal 13 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan **sertifikat**, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur yang setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

### **2. Fungsi Sertifikat**

Pemilikan sertifikat tanah sangat penting sekali, mengingat semakin banyaknya jumlah penduduk yang lambat laun memerlukan juga keperluan yang ada kaitannya dengan pertanahan sedangkan tanah tidak bertambah, hal ini berakibat semakin sulitnya untuk memperoleh tanah karena harga tanah menjadi mahal.

Oleh karena itulah pemilikan sertifikat tanah ini penting sekali karena sertifikat ini merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan terhadap haknya atas tanah. Adapun untuk memperoleh sertifikat tersebut harus melalui pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 13 peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 antara lain diatur bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang terdiri salinan buku tanah dan asli surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan sampul yang bentuknya telah diatur berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan pula.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Harun AL Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturan), hlm 66

Sertifikat tanah ini merupakan suatu alat bukti yang sempurna,terkuat dan terpenuh kecuali apabila bisa dibuktikan sebaliknya yang dilakukan oleh pihak lain yang menyatakan juga sebagai pemilknya.<sup>34</sup> Oleh karena itu pemilikan sertifikat tanah ini penting sekali karena sertifikat ini merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan terhadap haknya atas tanah. Adapun untuk memperoleh sertifikat tersebut harus melalui pendaftaran tanah.<sup>35</sup>

Setiap sertifikat hanya berlaku bagi satu bidang tanah karena setiap buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah,serta setiap ukur pada prinsipnya hanya memuat lukisan atau gambaran dibidang tanah yang dimaksud dalam buku tanah. Akan tetapi karena tanah,luas tanah serta orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.<sup>36</sup>

### **3. Kekuatan sertifikat tanah dalam jual beli**

Untuk memperoleh sertifikat tanah yang merupakan alat bukti yang sempurna ini atau untuk balik nama itulah maka pembeli perlu mendaftarkan hak atas tanah yang baru saja dibelinya itu tersebut pada kantor Agraria setempat dalam hal ini pada seksi pendaftaran Tanah yang telah ditentukan.<sup>37</sup>

Sertifikat alat bukti yang kuat Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis didalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Sertifikat atas tanah ada ditangan si pemilik, sedangkan surat ukur dan buku tanah ada dikantor pertanahan.

Sertifikat hak atas tanah yang ada pada seseorang yang secara nyata menguasai tanah tersebut secara fisik dan dengan itikad baik tidak dapat lagi dituntut pihak lain jika telah lampau

---

<sup>34</sup> ibid 59

<sup>35</sup> ibid 66

<sup>36</sup> ibid 67

<sup>37</sup> ibid 59

5 (lima) tahun setelah sertifikat diterbitkan. Ketentuan inilah yang benar-benar mengarahkan pendaftaran tanah yang bersistem negatif bertendesni positif.<sup>38</sup>

Alat bukti dari hak seorang atas tanah terkait kepada berbagai hal antara lain:

- a) tanahnya sudah terdaftar/bersertifikat atau belum.
- b) tanah yang belum bersertifikat alat bukti hak apa yang ada padanya.
- c) jika hak lama, hak apa atas tanahnya.
- d) jika hak baru, hak apa atas tanahnya.<sup>39</sup>

#### **4. Tanah yang belum bersertifikat**

Tanah yang belum memiliki sertifikat tentunya sulit untuk dijual. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum didaftarkan ke kantor badan pertanahan negara.<sup>40</sup> Jika kita hendak membeli sebidang tanah di mana tanah tersebut belum memiliki surat-surat yang sah dihadapan hukum atau belum sertifikat, hal pertama yang harus kita lakukan adalah dengan melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran untuk yang pertama kali yaitu pendaftaran secara sporadis, dimana pendaftaran tanah tersebut untuk yang pertama kali akan dicatat di buku tanah dan selanjutnya akan di buat menjadi sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah di hadapan hukum terhadap hak milik atas tanah tersebut. Dari jual beli tanah yang belum bersertifikat, sebaiknya dilakukan sosialisasi tentang pentingnya sertifikat hak

---

<sup>38</sup>Tampil Anshari siregar, *Pendaftaran Tanah kepastian hak*, cetakan pertama, Medan, awal 2007, hlm105

<sup>39</sup>ibid 23

<sup>40</sup><https://rumahlia.com/tips-trik/jual-beli/tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum>, diunggah hari jumat, 24 juni

atas tanah baik dari pihak pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional maupun dari pihak masyarakat atau pemilik hak atas tanah.<sup>41</sup>

Terhadap tanah yang tidak/belum bersertifikat maka dapat ditempuh dengan cara terlebih dahulu calon pembeli berhubungan terlebih dahulu dengan calon penjual. Yang perlu diperhatikan ialah memeriksa dan meneliti surat-surat, kalau tanah tersebut adalah tanah yang diatur oleh hukum adat (seperti tanah yayasan dan sebagainya) atau tanah desa yang belum bersertifikat maka hendaknya kita lihat apakah tanah tersebut mempunyai girik yang biasanya juga disebut dengan kohir atau petok. Kohir dan petok ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak (ipeda/ireda) dan bukan tanda bukti tentang hak atas tanah. Tetapi karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti atas hak tanah yang dimilikinya, maka petok atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti tentang pemilikan tanah tersebut.

Tetapi seandainya tanah yang akan dibeli mampu mempunyai sertifikat tanah, persyaratan akan lebih banyak lagi yaitu berupa surat girik, Ipeda, riwayat tanah, surat keterangan lurah, SKPT dan mungkin juga surat kuasa kalau pembeli menguasai kepada orang lain atau kalau penjual menguasai juga kepada orang lain.

##### **5. Fungsi sertifikat dalam jual tanah.**

dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu). Tetapi kalau kepada Hakim ditunjukkan. Misalnya akta jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka Hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lain (misalnya saksi-saksi, kuitansi) bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.

Tanda pajak (petok pajak bumi, girik, ketitir, Ipeda, *Verponding* Indonesia) secara yuridis bukan alat bukti hak atas tanah. Tetapi dalam praktek pelaksanaan PP.No.10/1961 tanda pajak itu diterima sebagai alat bukti hak atas tanah, tetapi harus ditunjang oleh keterangan tertulis

---

<sup>41</sup><https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/11683>,

dari lurah yang dikuatkan oleh camat serta pengumuman kepada masyarakat luas. Secara fisik, sertifikat atas tanah terdiri dari:

- a. Sampul luar
- b. Sampul dalam
- c. Buku tanah
- d. Surat ukur

Dalam praktek sering disebut sertifikat terdiri atas buku tanah dan surat ukur. Tetapi yang lengkap ialah harus disebut juga adanya sampul luar dan sampul dalam. Dari sertifikat dapat diketahui, apakah tanah tertentu yang disebut di dalamnya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Dan berapa lama hak itu diberikan serta kapan berakhir ( selain untuk Hak Milik ).

Sertifikaat dikeluarkan hanya untuk tanah-tanah yang berstatus sebagai disebut di atas. Sebab hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai ( atas tanah Negara) dan Hak pengelolahaan yang sampai saat ini oleh peraturan perundangan wajib didaftar dan dikeluarkan sertifikatnya. Sebenarnya berdasarkan pasal 19 PP No.10/1961 juga hak gadai wajib didaftar, tetapi karena berbagai sebab, dalam praktek belum dilakukan.

Kita mengetahui jenis hak itu karena ditulis disampul dalam sertifikat dan di kolom pertama bagian atas dari buku tanah.

Pemegang Hak Pasal 22 ayat 3 PP No.10/1961 mengandung perintah untuk segera mendaftarkan ( antara lain) perbuatan jual-beli. Bila pendaftaran itu dilalaikan, sanksi yang tegas tidak ada. Tetapi dalam praktek dapat merugikan si pembeli. Apabila sertifikat itu karena sesuatu sebab jatuh ditangan si penjual atau ia berhasil memperoleh sertifikat

pengganti ( harap diingat bahwa di KPT dicatat sebagai pemegang hak ) maka ia dapat menajaul tanah itu kepada orang lain, maka terjadilah kesulitan bagi si pembeli.

Orang yang melakukan tindakan karena keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat dan ternyata ia bertikat baik mendapat perlindungan hukum. Sehingga si pembeli yang demikian akan kuat posisinya dalam sengketa. Sebaliknya si pembeli yang lalai itu sangat lemah posisinya.

Keterangan fisik.

Karena dalam sertifikat terdapat surat ukur, maka dengan melihat sertifikat kita tahu tetntang luas, panjang, lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur digambarkan pula bentuk fisik tanah, apakah berupa segi empat atau segi enam atau lonjong dan sebgainya. Letak dan batas –batas tanah juga dijelaskan dalam sertifikat, bahkan keadaan tanah ( misalnya : rawa atau bergunung – gunung ) dan bangunan- bangunan yang ada diatas tanah.

### **Kekuatan Akta**

Pada Pasal 84 UUJN telah ditegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat tersebut menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Hal itu berarti bahwa akta tersebut serta merta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu. Maka dari itu, dalam hal ini tetap perlu ada pihak yang menilai dan membuktikan bahwa akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat-syarat sebagai akta notaris.<sup>42</sup>

### **C. Tinjauan Umum tentang legalisasi Akta sebagai alat bukti**

---

<sup>42</sup> Effendi Perangin, Praktek Jual beli tanah, jakarta, Maret 1986, hlm 26

## **1. Pengertian legalisasi Akta.**

### **Kekuatan Akta.**

Pada Pasal 84 UUJN telah ditegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat tersebut menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Hal itu berarti bahwa akta tersebut serta –merta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu. Maka dari itu, dalam hal ini tetap perlu ada pihak yang menilai dan membuktikan bahwa akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat-syarat sebagai akta notaris.<sup>43</sup>

Pada Pasal 84 UUJN telah ditegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat tersebut menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Hal itu berarti bahwa akta tersebut serta –merta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu. Maka dari itu, dalam hal ini tetap perlu ada pihak yang menilai dan membuktikan bahwa akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat-syarat sebagai akta notaris.<sup>44</sup>Jadi yang dimaksud dengan legalisasi menurut Pasal 1874 KUHPerdatta diatas Legalisasi adalah pengesahan dari surat surat yang dibuat di bawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan Notaris, dan Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditanda tangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh Notaris.

## **2. Alat- Alat Bukti**

---

<sup>43</sup> ibid 27

<sup>44</sup>op cit, Effendi Perangin,Praktek Jual beli tanah .hlm 27

Kekuatan dan batas minimalnya dapat berubah Ada 2 (dua) faktor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan batas minimal pembuktian akta bawah tangan, yaitu :

1. Terhadapnya diajukan bukti lawan.
2. Isi dan kekuatan pembuktian yang di tanda tangan yang diingkari atau tidak diakui pihak lawan, tetapi memerlukan tambahan dari salah satu alat bukti yang lain. Mengenai legalisasi dalam Pasal 1874 KUHPerdata dijelaskan sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat,register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan atuean-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. Definisi di atas mengandung pengertian bahwa akta yang diperbuat oleh para pihak yang dibubuhi dengan tanda tangan tersebut, mendapat pengesahannya dari Notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu. Akta dibawah tangan pada pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menanda tanganinya atau dianggap telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran /kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta.

### **3. Pengertian Legalisasi Akta oleh Notaris.**

Akta di bawah tangan yang antara tanggal pembuatannya dengan terjadi peristiwa hukumnya yang berbeda perlu dilegalisasi oleh notaris atas kesepakatan para pihak, untuk selanjutnya diberi tanggal dan para pihak menandatangani akta tersebut yang kemudian ditandatangani oleh Notaris, sehingga para pihak memperoleh jaminan atau kepastian dari pejabat ini tentang tanggal, tandatangan, serta identitas diri dari yang menandatangani. Legalisasi dimaksud harus dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Menurut ketentuan Pasal 1880 KUHPerdata akta- akta dibawah tangan yang tidak dilegalisasi oleh Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh atau berdasarkan undang-undang Pasal 1874 dan 1874 a KUHPerdata. Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/ penghadap (pada akta pihak).<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup><https://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/58960/Cita%20Astungkoro.pdf?sequence=1>, di unggah pada hari kamis ,tanggal 27 juni2019

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A . Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian ini adalah terbatas pada masalah yang diteliti yakni untuk mengetahui bagaimana peranan dalam membuat akta tanah yang di legalisasi oleh pihak notaris Terhadap keberadaan akta jual beli tanah. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu perundang - undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta. Dalam legalisasi Notaris akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapkan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua

belah pihak. Tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. ( Pasal 165 staatslad Tahun 1941 Nomor 84 )

## **B . Sumber Data.**

**Untuk mencari jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini diperlukan sumber-sumber penelitian:**

### 1. Bahan Hukum primer

Merupakan data pokok yang menjadi dasar penelitian ini yang diperoleh dan bersal dari Norma ( dasar ) atau kaidah yaitu pembukaan UUD 1945, Undang – Undang Notaris, KUHperdata, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah pasal 1 ayat (1), Undang – Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu serta menganalisis, yaitu dari rancangan Undang-Undang, Buku – buku para sarjana, Hasil Penelitian, Jurnal, Makalah, dan lain sebagainya.

### 3. Bahan Hukum Tertier

Bahan – bahan yang memberikan informasi tentang badan hukum primer dan skunder, yaitu kamus, skripsi dan sebagainya.

## **C. Metode pengumpulan data**

Metode pengupulan data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi kedalam dua bagian :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Yakni penelitian yang dilakukan dengan mempejari dan mengkaji beberapa *literature* yang berkenan dengan masalah yang dikaji,

yaitu ; buku–buku dan juga bahan bahan dokumentasi, majalah – majalah, Koran – koran, kamus, internet, dan lain – lain.

2. Pembahasan dari hasil yang menguraikan pembahasan dari masalah dengan pihak–pihak yang terkait dalam membuat legalitas hal ini berkaitan dengan pihak Notaris dalam akta jual beli tanah yang belum bersertifikat .

#### **D. Metode Analisis data**

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatife. Penelitian dengan metode yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. <sup>46</sup> Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian di golongan sebagai data sekunder. Dengan demikian jenis data yang diperoleh .

---

<sup>46</sup>Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal 13