

# TINJAUAN HUKUM KEDUDUKAN DAN FUNGSI NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)

Umar Ma'ruf, Dony Wijaya  
Dosen Fakultas Hukum UNISSULA  
umarma'ruf@unissula.co.id

## Abstract

*Notary is a public official assigned to represent the country and is a profession. So the notary gets trust by both government and society. The value of this trust that a notary publicly has as a general official not only because he obtained because of the law in making an authentic deed. This study uses empirical juridical approach, which is a method used to solve problems by first researching the primary data in the field and then followed by a study of secondary data available.*

*The result of the research states that 1) the function of the notary as a public official is to make an authentic deed of all acts, agreements and statutes required by laws and regulations as well as a notary authorized to validate the signature and specify the date of the letter under the hand by registering in a special book , To record the letters under his / her hand by registering in a special book, to make copies of the original letters under the hand in the form of copies containing the description as written and described in the corresponding letter, endorsing matches and photocopies with the original letter, 2) Efforts Preventive measures that can be made by a notary in making authentic deed so that no mistake occurs in the exercise of its authority of making an authentic deed, the notary must make the deed in accordance with the forms and ordinances established by law.*

**Keywords:** *Legal Review, Position and Function of Notary, Authentic Deed*

## Abstrak

Notaris merupakan pejabat publik bertugas mewakili negara dan merupakan suatu profesi. Sehingga notaris mendapatkan kepercayaan baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Nilai kepercayaan ini yang dimiliki notaris selaku seorang pejabat umum tidak saja karena ia peroleh karena undang-undang dalam membuat akta otentik. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu cara yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data primer di lapangan kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder yang ada.

Hasil penelitian menyebutkan bahwa 1) fungsi dari notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan serta notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan dan fotocopy dengan surat aslinya, 2) Upaya preventif yang bisa dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta otentik supaya tidak terjadi kesalahan adalah dalam melaksanakan kewenangannya yaitu membuat akta otentik, notaris harus membuat akta tersebut sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

**Kata kunci:** Tinjauan Hukum, Kedudukan dan Fungsi Notaris, Akta Otentik.

## 1. PENDAHULUAN

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau yang terjadi di antara mereka. Suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk di mana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau di kehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.<sup>1</sup>

Alat bukti tertulis berupa akta otentik tersebut, biasanya dibuat oleh para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai perjanjian ini telah diatur di dalam hukum perdata. Indonesia masih menggunakan *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) peninggalan Belanda. Dalam KUHPerdata mengenai perjanjian menganut asas konsensualisme, artinya bahwa hukum perjanjian dari KUHPerdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkannya sudah dilahirkan pada saat atau detik sebagaimana dimaksud di atas.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata, syarat untuk sahnya melakukan perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.<sup>3</sup>

Dengan demikian jika dipenuhinya syarat seperti tersebut di atas maka perjanjian itu mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

1 G.H.S.Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm.2.

2 Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 3.

3 R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 339.

Dalam perkembangannya perjanjian yang semula dibuat secara lisan kemudian dibuat secara tertulis, hal ini timbul karena dirasakan penting oleh semua pihak yang mengadakan perjanjian tersebut serta dapat dijadikan suatu bukti bahwa telah terjadi perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dan menjadi bukti jika terjadi sengketa terhadap hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuatnya.

Dalam lalu lintas hukum, perjanjian yang dibuat secara tertulis itu adalah merupakan suatu alat bukti tertulis, misalnya seperti yang telah disebutkan sebelumnya yaitu akta yang dibuat oleh notaris. Alat bukti tertulis yang berupa akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi suatu alat untuk pembuktian. Jadi akta tersebut harus ditanda tangani untuk dapat dimasukkan dalam pengertian akta. Menurut bentuknya akta dapat dibagi dalam 2 (dua) bagian, yaitu:<sup>4</sup> akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Sejak zaman Belanda, memang ada pejabat-pejabat tertentu yang ditugaskan untuk membuat pencatatan-pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu mengenai keperdataan seseorang, seperti misalnya kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat dan perjanjian-perjanjian diantara para pihak, dimana hasil atau kutipan dari catatan-catatan tersebut dianggap sebagai akta yang otentik. Arti sesungguhnya dari akta otentik adalah: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalamnya bentuknya telah di tentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuatnya.”<sup>5</sup> Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam Pasal 1868

4 Niniek Suparni, 1991, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, hlm.465.

5 Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm.120.

KUH Perdata, yang mengatakan bahwa; akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan dan fungsi notaris sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik?
2. Bagaimanakah upaya-upaya preventif yang bisa dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta otentik supaya tidak terjadi kesalahan?

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu cara yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data primer di lapangan kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data sekunder yang ada.<sup>6</sup> Penelitian ini akan menghasilkan data deskriptif berupa data-data tertulis atau lisan dari obyek penelitian secara *holistic* (utuh), yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum.

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Kedudukan dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditegaskan bahwa negara Republik Indonesia berdasarkan atas hukum (*Rechtstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*Machstaat*). Ini berarti bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menjunjung tinggi hak asasi manusia, dan menjamin semua

warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan serta wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.<sup>7</sup>

Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitis causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta. Di sini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah tentang perjanjian pemborongan, perjanjian utang-piutang dengan bunga, perdamaian, dan sebagainya.

Di samping fungsinya yang formil, akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa

6 Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 52.

7 Evi Hartanti, 2005, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

tersebut akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa.

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

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.

Diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat akta notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh. Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan.

Notaris mempunyai kedudukan

sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris memberikan kepastian hukum bagi para pihak dari akta yang dibuatnya. Fungsi yang juga merupakan kewenangan dari notaris sebagai pejabat umum adalah 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. Selain itu, notaris berwenang pula:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan dan foto copy dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

7. Membuat akta risalah lelang.<sup>8</sup>

Akta-akta yang dibuat oleh notaris sesuai dengan kewenangannya antara lain minuta akta, *grosse* akta (misalnya pengakuan utang), salinan akta, kutipan akta, akta originali (misalnya pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun, penawaran pembayaran tunai, proses terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga, akta kuasa, keterangan kepemilikan, serta akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan), selain itu notaris juga memberikan jasa hukum secara cuma-cuma bagi orang yang tidak mampu, serta membuat akta dari objek yang dinilai mempunyai fungsi sosial (misalnya akta pendirian yayasan, akta pendirian sekolah, akta tanah wakaf, akta pendirian rumah ibadah, atau akta pendirian rumah sakit).

Dalam melaksanakan fungsi atau wewenangnya tersebut, notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni harus sesuai dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan menolaknya di sini adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya. Notaris juga harus merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta, hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut sehingga ada jaminan kepastian hukum.

Jadi, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Seorang notaris tidak

berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.<sup>9</sup>

2. **Upaya-upaya preventif yang bisa dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta otentik supaya tidak terjadi kesalahan**

Akta dan surat yang dibuat oleh notaris sebagai dokumen resmi bersifat otentik memerlukan pengamanan baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab. Notaris dalam melaksanakan kewenangannya, yaitu membuat akta otentik harus membuat akta tersebut sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Akta otentik demikian juga akta notaris mempunyai kekuatan untuk membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam Bahasa Latin *acta publica probant sese ipsa*, yang artinya menandakan dirinya dari pejabat umum maka dianggap merupakan akta otentik atau merupakan suatu akta otentik.

Kesalahan sedikit saja dalam pembuatan akta otentik oleh seorang notaris akan menjadi fatal karena akta yang dibuat oleh notaris harus dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sehingga dalam pembuatan akta tersebut, seorang notaris harus benar-benar teliti. Perlu diketahui bahwa, menurut ketentuan Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 setiap akta notaris terdiri atas :

1. Awal akta atau kepala akta memuat :
  - a. Judul akta.
  - b. Nomor akta.
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan,

8 Wawancara dengan Ibu Sri Rusminingsih, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Semarang pada tanggal 8 januari 2007.

9 Wawancara dengan Ibu Sri Rusminingsih, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Semarang pada tanggal 8 januari 2007.

- dan tahun.
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta memuat :
    - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili.
    - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.
    - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.
    - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
  3. Akhir atau penutup akta memuat :
    - a. Uraian tentang pembacaan akta.
    - b. Uraian tentang penanda tangan dan tempat penanda tangan atau penerjemahan akta apabila ada.
    - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
    - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.<sup>10</sup>

Selain itu, seorang notaris juga harus memperhatikan mengenai para

10 Wawancara dengan Ibu Sri Rusminingsih, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Semarang pada tanggal 8 januari 2007.

pihak yang menghadap notaris, yaitu syaratnya:

1. Penghadap harus memenuhi syarat :
  - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
2. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
3. Pengenal tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 39 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.

Dalam ketentuan Pasal 40 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi. Saksi tersebut harus memenuhi syarat, yaitu:

1. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
2. Cakap melakukan perbuatan hukum.
3. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
4. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf.
5. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.<sup>11</sup>

Saksi tersebut dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap. Pengenal atau pernyataan

11 Wawancara dengan Ibu Sri Rusminingsih, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Semarang pada tanggal 8 januari 2007.

tentang identitas dan kewenangan saksi juga dinyatakan secara tegas dalam akta. Sehingga apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kalaupun ada kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik dalam akta, notaris berwenang untuk membetulkannya.<sup>12</sup>

Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Sehingga pembuatan akta oleh notaris harus menurut ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dianggap sebagai akta otentik tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila di tanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebagai keterangan dari seorang pejabat yang membuat suatu akta, yaitu bahwa apa yang dikatakan oleh pejabat itu adalah sebagai yang dilihatnya dianggap benar terjadi dihadapannya, maka kekuatan pembuktiannya berlaku bagi setiap orang. Karena akta otentik itu merupakan risalah dari pejabat, maka hanyalah merupakan bukti daripada apa yang terjadi dihadapannya saja.

Oleh karena dalam hal akta otentik itu pejabat yang membuatnya terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka isi daripada akta otentik itu dibuat oleh akta itu sendiri. Jadi dianggaplah bahwa akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu sampai dibuktikan sebaliknya.

Berikut ini adalah contoh akta notaris :  
-----  
PERJANJIAN

12 Wawancara dengan Ibu Sri Rusminingsih, S.H. selaku Notaris di Kabupaten Semarang pada tanggal 8 januari 2007.

PENGIKATAN JUAL BELI -----

----- Nomor  
: 11 -----

- Pada hari ini, hari xxx, tanggal xxx (xxx).-----
- Menghadap dihadapan saya, SRI RUSMININGSIH, Sarjana Hukum, Notaris di BERGAS, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini:-----
- Tuan xxx, xxx, bertempat tinggal di xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Daerah xxx nomor : xxx untuk sementara berada di Bergas.
- Tuan xxx, bertempat tinggal di xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Daerah xxx nomor : xxx untuk sementara berada di Bergas. -----
- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal.-----
- Para penghadap terlebih dahulu dengan ini. -----
- Memberitahukan dan menerangkan sebagai berikut : -----
- Sehubungan dengan segala sesuatu yang diuraikan tersebut di atas, para penghadap menerangkan dengan ini, dengan tidak mengurangi Peraturan Pemerintah yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah, maka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak dikehendaki, para pihak telah saling setuju dan saling mufakat untuk mengadakan perjanjian dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----  
-----  
----- Pasal 1. -----  
-----
- Pihak Pertama berjanji dengan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada Pihak Kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama. -----  
-----
- Segala sesuatunya telah diketahui dengan baik oleh Pihak Kedua yang tidak meminta keterangan lebih lanjut

- dalam akta ini, demikian dengan harga Rp. xxx. -----  
-----
- Pasal  
2. -----
- Bahwa dari harga Rp. xxx tersebut menurut keterangan para pihak telah dibayar Rp. xxx. -----  
-----
  - Oleh Pihak Kedua kepada dan telah diterima oleh Pihak Pertama, yang karenanya maka akta ini juga merupakan tanda penerimaan (kwitansi) yang sah dan sempurna bagi Pihak Kedua, bahwa sisa kekurangan pembayaran uang harga jual beli sebesar Rp. xxx tersebut akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada dan diterima Pihak Pertama selambat-lambatnya tanggal xxx (xxx) atas penerimaan jumlah tersebut oleh Pihak Kesatu. ---  
-----
- Pasal  
3. -----
- Bahwa harga jual beli tersebut di atas dalam bentuk, cara, dan alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan. -----  
-----
- Pasal 4.  
-----
- Bahwa Pihak Pertama menjamin sepenuh-penuhnya dan seluas-luasnya, bahwa ia adalah satu-satunya Pihak yang berhak untuk melakukan pengikatan ini dan selanjutnya menjual xxx tersebut kepada Pihak Kedua. -----  
-----
- Pasal  
5. -----
- Bahwa xxx tersebut dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam keadaan bebas dari segala sitaan dan sengketa. -----  
-----
- Pasal  
6. -----
- Bahwa berhubung diterimanya uang harga penjualan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini secara serah

- terima xxx tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua. -----  
-----
- Pasal  
7. -----
- Bahwa masing-masing pihak berjanji dan sanggup, karenanya diwajibkan dan diharuskan serta mengikat dirinya untuk saling memberikan bantuan kepada pihak lainnya di dalam pelaksanaannya perikatan ini dengan suka rela, cuma-cuma, dan penuh itikad baik. ---  
-----
- Pasal  
8. -----
- Bahwa semua dan segala ongkos serta biaya sebagai akibat dari adanya jual beli termasuk beserta pelaksanaannya antara lain ongkos jual belinya, ongkos balik namanya/ peralihan haknya, uang pulasi, dan sebagainya ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua. -----  
-----
- Pasal  
9. -----
- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang lain untuk selama jual belinya yang resmi dihadapan Pejabat yang berwenang belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, bertindak atas nama Pihak Pertama melakukan dan menjalankan segala hak kepentingan dan kekuasaan yang bersangkutan dengan xxx tersebut dan untuk keperluan ini melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, namun segala sesuatunya atas biaya, keuntungan, dan kerugian Pihak Kedua sendiri. -----  
-----
- Pasal  
10. -----
- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan xxx baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri-sendiri dengan hak memindahkan kuasa ini kepada orang

- lain. -----  
-----KHUSUS  
-----
- Untuk dan atas nama Pihak Pertama sekarang ini tetapi untuk nantinya setelah segala sesuatu yang berhubungan dengan pembayaran uang harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada dan diterima Pihak Pertama yang dibuktikan dengan kwitansi (tanda bukti pembayaran lunas) atas penerimaan pelunasan uang pembayaran harga jual beli seperti tersebut di atas, melakukan jual belinya yang resmi dihadapan yang berwajib sampai balik namanya (*overnaam*) ke atas nama Pihak Kedua dan atau orang lain yang ditunjuk Pihak Kedua tersebut. -----
  - Untuk keperluan ini menghadap dihadapan yang berwajib dan di mana perlu mengajukan permohonan, memberikan keterangan-keterangan, membuat, suruh membuat dan menandatangani akta-akta dan surat-surat lainnya termasuk mengurus, menyelesaikan, menerima sertifikat (tanda bukti hak) atas tanah tersebut dan menjalankan apa saja yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan. -----
  - Dengan ketentuan bahwa apabila untuk suatu tindakan mengenai pemindahan hak atas tanah tersebut diperlukan surat kuasa khusus tersendiri, maka kuasa tersebut harus dianggap kata demi kata telah tercantum dalam akta ini. -----  
----- Pasal 11. -----
  - Kuasa-kuasa di dalam akta ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian ini yang jika tidak adanya kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat

dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan segala aturan-aturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala dasar-dasar dan sebab-sebab yang dapat mengakibatkan berakhirnya suatu kuasa. -----

-----Pasal 12.  
-----

- Di dalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan hal ini dan segala akibatnya maka para pihak telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di Semarang. -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

- Dibuat dan diselesaikan di BERGAS, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh Tuan xxx, pegawai xxx dan Tuan xxx, pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di BERGAS sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini, saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilaksanakan dengan tanpa perubahan. -----

- Asli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna. -----

- Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

----- Notaris di BERGAS-----

SRI RUSMININGSIH, S.H.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris, harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kalaupun ada kesalahan dalam penulisan akta otentik tersebut, notaris berwenang membetulkannya. Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tersebut tidak lain untuk meningkatkan kejelasan dari akta itu dan untuk mencegah pemalsuannya, sehingga dengan demikian terjamin kepastian hukum.

Akta notaris harus ditulis dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditanda tangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Ruang-ruangan atau sela-sela kosong di antara perkataan-perkataan yang terdapat di dalam akta memberikan kemungkinan untuk melakukan pemalsuan dengan menambahkan atau menyelipkan perkataan-perkataan lain di dalam ruangan-ruangan atau sela-sela kosong itu.

Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka. Akta dibuat dalam bahasa Indonesia. Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap atau diterjemahkan oleh penerjemah resmi bila notaris tidak dapat menerjemahkannya. Dengan demikian untuk membuat akta otentik, seorang notaris harus benar-benar teliti agar tidak terjadi kesalahan.

#### 4. PENUTUP

##### 1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Fungsi yang juga merupakan kewenangan dari notaris sebagai pejabat umum adalah 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. Selain itu, notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan dan fotocopy dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, serta membuat akta risalah lelang.
2. Upaya preventif yang bisa dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta otentik supaya tidak terjadi kesalahan adalah dalam melaksanakan kewenangannya yaitu membuat akta otentik, notaris harus membuat akta tersebut sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan oleh undang-

undang. Kesalahan sedikit saja dalam pembuatan akta otentik oleh seorang notaris akan menjadi fatal karena akta yang dibuat oleh notaris harus dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sehingga dalam pembuatan akta tersebut, seorang notaris harus benar-benar teliti.

## 2. **Saran**

1. Hendaknya pemerintah melakukan sosialisasi mengenai pentingnya kedudukan dan fungsi notaris dalam pembuatan akta otentik. Karena akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dibandingkan dengan akta yang dibuat di bawah tangan. Hal ini dilakukan agar

siapapun yang mengadakan suatu perjanjian, hendaknya dibuat secara tertulis karena mungkin dalam pelaksanaan perjanjian tersebut salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan perselisihan.

2. Hendaknya para pihak dalam membuat suatu akta dihadapan notaris, harus benar-benar dipastikan oleh kedua belah pihak bahwa apa yang tertera di dalam akta tersebut adalah kehendak mereka. Para pihak harus jelas dalam mengutarakan keinginannya tersebut, sehingga notaris juga mengerti apa yang sebenarnya diinginkan oleh para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### • **Buku-Buku:**

- Evi Hartanti, 2005, *Tindak Pidana Korupsi*, Sinar Grafika, Jakarta;  
G.H.S.Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta;  
Ninie Suparni, 1991, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta;  
Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta;  
R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta;  
Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta;  
Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung;  
Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta;

### • **Undang-Undang**

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris