

**KEKUATAN MENGIKAT AKTA OTENTIK YANG TIDAK
DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI HADAPAN PARA PIHAK**



Oleh :

HASRIYANI NABILA MANSUR

040 2022 0149

SKRIPSI

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka penyelesaian studi pada
Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2026

HALAMAN JUDUL

**KEKUATAN MENGIKAT AKTA OTENTIK YANG TIDAK
DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI HADAPAN PARA PIHAK**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu
persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di
Universitas Muslim Indonesia**

OLEH :

HASRIYANI NABILA MANSUR

040 2022 0149

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

2026

PERSETUJUAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Hasriyani Nabila Mansur
NIM : 040 2022 0149
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan oleh Notaris di Hadapan Para Pihak**
No. SK Penetapan : **0032/H.05/FH-UMI/X/2025**

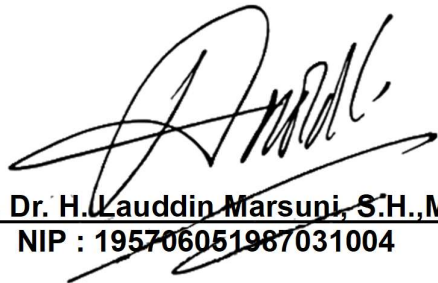
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, 12 Maret 2026

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, S.H., M.H.
NIP : 195706051987031004



Yuli Adha Hamzah, S.H., M.H., M.Kn.
NIPS : 104151317



Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata

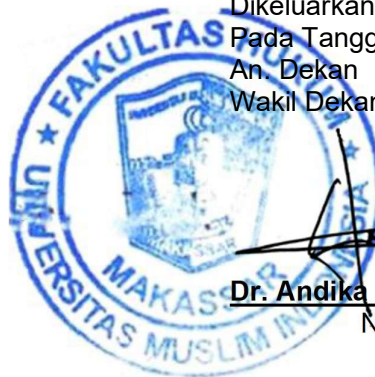
Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H.
NIPS : 197412032005012001

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Hasriyani Nabila Mansur
NIM : 04020220149
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : **Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan oleh Notaris di Hadapan Para Pihak**

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi



Dikeluarkan di : Makassar
Pada Tanggal : 12 Maret 2026
An. Dekan
Wakil Dekan I,


Dr. Andika Prawira Buana, SH.,MH.
NIPS: 104151319

PENGESAHAN SKRIPSI

KEKUATAN MENGIKAT AKTA OTENTIK YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH NOTARIS DI HADAPAN PARA PIHAK

Disusun dan diajukan oleh:

Hasriyani Nabila Mansur

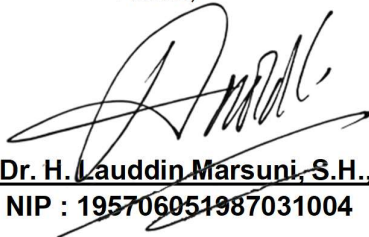
040 2022 0149

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program
Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim
Indonesia

Pada Hari Kamis , 8 April 2026
dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian,

Ketua,



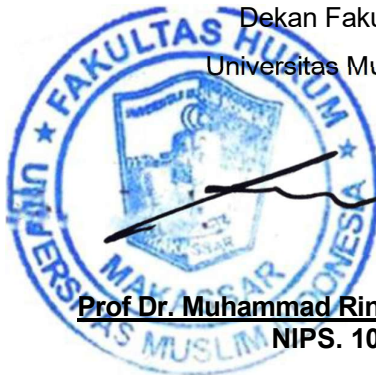
Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, S.H., M.H
NIP : 195706051987031004

Anggota,



Yuli Adha Hamzah, S.H., M.H.M.Kn
NIPS : 104151317

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia



Prof Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H
NIPS. 104101110

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Hasriyani Nabila Mansur

NIM : 04020220149

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 8 April 2026

Yang menyatakan,



Hasriyani Nabila Mansur

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Hasriyani Nabila Mansur

NIM : 040 2022 0149

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : 0032/H.05/FH-UMI/IX/2025

Judul Skripsi : Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang
Tidak Dibacakan oleh Notaris di hadapan
Para Pihak

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan
Lulus oleh:

1. Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni , S.H., M.H.
(Pembimbing I)

(.....)

2. Yuli Adha Hamzah, S.H., M.H., M.Kn
(Pembimbing II)

(.....)

3. Dr. Asriati , S.H., M.H.
(Penguji I)

(.....)

4. Zulkifli Muhdar, S.H., M.H.,
(Penguji II)

(.....)



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul **“Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris di Hadapan Para Pihak”** dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tidak lupa penulis kirimkan salawat dan dalam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran, dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT, kepada kedua orang tua penulis Ayahanda Muhammad Mansur Hanise, S.H.,M.Kn dan Ibunda Sumarni yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hambali Thalib, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana;
4. Bapak Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, S.H., M.H., dan Ibu Yuli Adha Hamzah, S.H., M.H., M.Kn, selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan, dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;

5. Ibu Dr. Asriati, S.H., M.H., dan Bapak Muh. Zulkifli Muhdar, S.H., M.H., selaku penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi
6. Kepada sahabat-sahabat Kuliah Kerja Profesi Hukum di Pengadilan Negeri Sungguminasa yang telah kebersamai selama mengerjakan skripsi ini dan terima kasih atas dukungan dan pengalaman yang luar biasa selama ini.

Akhirnya Penulis berharap semoga dengan hadirnya Skripsi Ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Amin.

Makassar, 7 Maret 2026

Penulis



Hasriyani Nabila Mansur

ABSTRAK

Hasriyani Nabila Mansur. 040 2022 0149. Dengan judul Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Dihadapan Para Pihak, di bawah bimbingan **H Lauddin Marsuni** sebagai Ketua Pembimbing dan **Yuli Adha Hamzah** sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban notaris dalam membacakan akta otentik di hadapan para pihak sebagai syarat formil yang esensial dalam proses *verlijden*, serta mengkaji kekuatan mengikat dan akibat hukum dari akta otentik yang tidak dibacakan oleh notaris. Akta yang tidak dibacakan berpotensi kehilangan sifat keotentikannya karena tidak memenuhi ketentuan formil pembuatan akta, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, menurunkan kekuatan pembuktian akta, dan membuka ruang timbulnya sengketa serta pertanggungjawaban hukum notaris.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa peraturan undang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur, dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier. Analisis ini dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk menguraikan dan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembacaan akta oleh notaris di hadapan para pihak merupakan kewajiban formil yang wajib dipenuhi. Walaupun terdapat pengecualian dalam UUJN, notaris tetap harus membacakan bagian-bagian pokok akta sebagai tahapan *verlijden*. Kewajiban tersebut mencerminkan prinsip kehati-hatian dan menjamin terpenuhinya syarat sah perjanjian. Jika tahapan tersebut tidak dilaksanakan sesuai undang-undang, akta kehilangan keotentikannya dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan sehingga kekuatan pembuktiannya melemah. Hal tersebut tidak membatalkan isi perjanjiannya selama syarat sahnya perjanjian terpenuhi, perjanjian tetap mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.

Adapun saran dari penelitian ini adalah perlunya penguatan aturan dan penegakan sanksi atas pelanggaran kewajiban pembacaan melalui prosedur yang jelas dan penerapan sanksi. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian notaris dapat memastikan para pihak memahami isi akta sebelum melakukan penandatanganan, sehingga kekuatan pembuktiannya tetap terjaga dan dapat menjamin kepastian hukum para pihak dan notaris.

Kata Kunci: kekuatan Mengikat, Akta Otentik, Akta yang Tidak Dibacakan, Notaris

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik.....	10
1. Pengertian Akta Otentik	10
2. Bentuk Akta Otentik	14
3. Syarat Sah Akta Otentik.....	16
4. Pembatalan Akta	20
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	27
1. Pengertian Notaris.....	27
2. Syarat Pengangkatan Notaris	28
3. Kewenangan Notaris	30
4. Larangan Notaris.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	35

A. Tipe Penelitian.....	35
B. Pendekatan Penelitian.....	35
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	36
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	37
E. Analisis Data	38
BAB IV.....	39
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Kewajiban Pembacaan Akta Otentik di Hadapan Para Pihak Oleh Notaris	39
B. Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris di Hadapan Para Pihak.....	52
BAB V.....	68
PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3) secara tegas menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum. Prinsip negara hukum ialah menjamin adanya kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berlandaskan pada nilai-nilai kebenaran dan keadilan bagi setiap warga negara. Untuk menjamin hal tersebut maka dibutuhkan suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian, penetapan ataupun peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Keberadaan akta otentik sebagai alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memiliki peranan yang sangat fundamental dalam sistem hukum keperdataan yang dimana berfungsi sebagai sarana hukum yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak, mengingat kebutuhan masyarakat akan keberadaan akta otentik menjadi sangat penting seiring meningkatnya kompleksitas hubungan hukum di masyarakat saat ini baik dalam kegiatan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain sebagainya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Notaris sebagai pejabat umum atau

(*Openbaar Ambtenaar*) diberikan kewenangan khusus untuk membuat akta otentik yang dimana memberikan legalitas dan kepastian hukum pada akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan istimewa dan tertinggi dalam hierarki alat bukti perkara perdata yang mana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) karena dalam akta otentik memuat aspek formil dan materiil yang melekat padanya, sehingga isi dari akta tersebut dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

Selain mempunyai wewenang membuat akta otentik, seorang notaris dalam menjalankan jabatannya juga harus mematuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur pada Pasal 16 UUN. Salah satu kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya ialah membacakan akta di hadapan para pihak dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para pihak, saksi, dan notaris sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf m UUN. Pembacaan akta pada para pihak merupakan syarat formal dan tahapan penting dalam pembuatan akta otentik yang bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh isi akta benar-benar telah diketahui dan dipahami secara jelas oleh para pihak sebelum menandatangani akta agar mencegah terjadinya kelalaian, manipulasi, ataupun tindakan penipuan yang dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari

sehingga ketentuan tersebut juga merupakan wujud penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).¹

Kewajiban pembacaan akta oleh notaris tidak mutlak atau bukan suatu keharusan berdasarkan Pasal 16 ayat (7) Namun, bukan berarti dengan adanya pasal tersebut notaris semena-mena atau tidak patuh pada undang-undang yang berlaku sebab hal tersebut bertentangan dengan UUJN. Kewajiban pembacaan akta oleh notaris merupakan tahapan esensial dalam proses pembuatan akta otentik. Tindakan pembacaan tersebut merupakan bagian dari *verlijden* atau peresmian akta yang meliputi pembacaan dan penandatanganan akta.

Apabila notaris tidak melaksanakan kewajiban tersebut, maka akta yang bersangkutan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN. Degradasi tersebut menimbulkan konsekuensi hukum, mengingat akta yang semestinya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan memiliki kedudukan tertinggi dalam sistem pembuktian hukum menjadi akta di bawah tangan yang hanya memiliki kekuatan pembuktian tidak sempurna, secara otomatis akta tersebut tidak lagi dianggap benar oleh hakim dan dapat dibantah keabsahannya.

Al-Qur'an telah menegaskan dasar hukum kewenangan notaris dalam hukum islam yang dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat 282 :

¹ Happy Warsito, Herman Adriansyah. (2022). Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Universitas Sriwijaya. Hlm.27

وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ
فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا

Terjemahan:

“Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya”.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam surah Al-Baqarah [2]:282 menegaskan kewenangan notaris, yaitu tidak berat sebelah dalam penulisannya, tidak pula menuliskan, melainkan hanya apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa menambah atau menguranginya. Ayat tersebut menegaskan bahwa apa yang dimaksud penulis adalah seorang yang dapat dipercaya dan memiliki otoritas untuk menuliskan suatu perjanjian secara sah, yaitu notaris. Oleh karena itu, notaris wajib bersikap adil dan tidak memihak pada salah satu pihak guna menjaga keabsahan akta yang dibuatnya.

Dalam praktiknya, tidak semua notaris melaksanakan kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf m, notaris terkadang tidak memenuhi syarat formal dalam pembuatan dan pengesahan akta dimana pembacaan akta tidak dilakukan oleh notaris karena beberapa alasan diantaranya, notaris sering menghadapi tekanan waktu, akta yang dibuat dalam bentuk yang sama berturut-turut, notaris kenal baik dengan para pihak, kelalaian notaris, permintaan para pihak yang menginginkan proses

lebih cepat atau karena disebabkan oleh volume pekerjaan yang tinggi. Akibatnya, akta yang dibuat tidak sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga menimbulkan ketidaktahuan atau kesalahpahaman terhadap isi akta yang pada akhirnya dapat menimbulkan penafsiran ganda atau akta kurang jelas. Hal ini dapat berimplikasi pada terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, akta notaris cacat formal atau akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktiannya.

Sebagai contoh adanya fenomena tersebut, ditemukan pelanggaran kewajiban pembacaan akta oleh notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 351 PK/Pdt 2018, Dalam kasus tersebut, notaris DS tidak membacakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tertanggal 25 Juni 2010 kepada para penghadap HS dan JK (selaku ahli waris/penjual). Berdasarkan uraian tersebut, notaris DS telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dengan tidak membacakan akta PPJB ke pada para pihak sehingga mengalami kerugian materil dan immaterial, terdapat kejanggalan dalam akta tersebut, antara lain:

- (1) Adanya ketidaksesuaian luas tanah yang tercantum dalam akta, didalam aktanya hanya tercantum 5.000 m² padahal seharusnya 9.813 m².
- (2) Tidak dicantumkan waktu kadaluwarsa dan batas waktu akta PPJB
- (3) Total pembayaran yang diterima oleh HS dan JK selaku penjual tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Penelitian mengenai akta notaris yang tidak dibacakan telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Penelitian pertama dalam penelitian Martha Deden Kurnia berjudul "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Degradasi Akta Otentik yang Tidak Dibacakan Kepada Para Pihak" penelitian ini berfokus pada tanggung jawab hukum notaris yang dikenakan akibat pelanggaran kewajiban pembacaan akta, namun belum mengkaji mengenai bagaimana implikasi hukum terhadap kekuatan mengikat akta bagi para pihak. penelitian kedua dalam penelitian Adela dan Fajri yang berjudul "Tinjauan Yuridis Atas Kewajiban Notaris Dalam Membacakan Akta Notaris Dan Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 351 PK/Pdt/2018)" penelitian ini berfokus membahas studi kasus tunggal kewajiban notaris dalam hal pembacaan akta dan implikasinya namun belum menganalisis kekuatan pembuktian akta yang tidak dibacakan dan mengaitkan dengan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan penelitian terdahulu, fokus penelitiannya banyak berfokus pada notaris sebagai subjek utama yang dimana menekankan pada tanggung jawab, kewajiban, dan saksi yang dikenakan, sedangkan aspek kekuatan mengikat akta, prinsip kehati-hatian notaris dan perlindungan hukum bagi para pihak belum menjadi fokus utama. Penelitian yang akan dilakukan akan mengisi kekosongan ini dengan menggeser paradigma kajian dari "notaris sebagai subjek yang bertanggung jawab" menjadi "akta dan para pihak

sebagai objek", penelitian sebelumnya juga belum menguraikan mengenai kekuatan mengikat akta sehingga memberikan perspektif baru tentang bagaimana ketiadaan pembacaan akta akan mempengaruhi kepastian hukum dan keadilan bagi pengguna jasa notaris.

Urgensi dari penelitian ini ialah untuk mempertegas kewajiban dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tapi juga memiliki tanggung jawab dalam menjamin validitas akta. Penelitian ini juga menegakkan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum dalam praktik kenotariatan di Indonesia. Ketidakpatuhan notaris terhadap kewajiban UUJN menimbulkan implikasi serius, tidak hanya pada unsur pelanggaran administratifnya tetapi juga terhadap keabsahan formal akta dan kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti tertulis yang memiliki nilai otentik di hadapan hukum. Secara praktisnya, penelitian ini dapat dijadikan rujukan bagi notaris, dan lembaga pengawas dalam menilai keabsahan formal akta serta dalam penyusunan kebijakan pembinaan jabatan notaris yang berintegritas dan profesional.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti mengenai bagaimana keabsahan akta otentik dan penerapan UUJN mengenai akta otentik yang tidak dibacakan di hadapan penghadap oleh notaris sehingga mengangkat proposal dengan judul **“Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan oleh Notaris di Hadapan Para Pihak”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah akta otentik wajib dibacakan di hadapan para pihak oleh notaris?
2. Bagaimanakah kekuatan mengikat akta otentik yang tidak dibacakan oleh notaris dihadapan para pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kewajiban pembacaan akta otentik di hadapan para pihak oleh notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan mengikat akta otentik yang tidak dibacakan notaris pada para pihak.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum khususnya hukum kenotariatan dengan memperjelas kedudukan pembacaan akta dalam menentukan kekuatan mengikat akta otentik serta memberikan pemahaman yang lebih sistematis mengenai konsekuensi hukum apabila akta tidak dibacakan.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini menjadi bahan referensi bagi notaris, mahasiswa hukum serta masyarakat dalam memahami konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya kewajiban pembacaan

akta, serta memberikan masukan bagi Majelis Pengawas Notaris dalam peningkatan pembinaan dan pengawasan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Akta otentik merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, baik atas permintaan para pihak yang berkepentingan maupun karena kewenangannya sendiri. Akta memuat pencatatan mengenai hal-hal yang dimohonkan oleh para pihak, serta notaris secara langsung menyaksikan terjadinya perbuatan atau peristiwa hukum dihadapannya.² sebagaimana diketahui, terdapat berbagai jenis dokumen yang dapat digolongkan sebagai akta otentik, antara lain akta jual beli, akta nikah, akta wakaf, akta kelahiran, akta pendirian perusahaan dan lain sebagainya.

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris serta pihak-pihak yang memperoleh hak dari mereka mengenai seluruh hal yang termuat didalamnya. Akta itu juga dapat

² Fauziannor, A., Rahman, M. A., Syaugi, A., & Ilham, M. I. (2025). Perbandingan Kekuatan Pembuktian Antara Akta Otentik Dan Akta Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Perdata. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(2), 1963-1976. hlm. 2

berfungsi sebagai pemberitahuan sepanjang informasi yang disampaikan memiliki keterkaitan langsung dengan substansi yang tercantum dalam akta itu.³

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg secara bersamaan memuat definisi akta otentik dan kekuatan pembuktian akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta notaris merupakan suatu bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Definisi akta otentik juga tertuang dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 KUH Perdata menjadi landasan utama yang menentukan keotentikan akta notaris dan dasar hukum yang mengesahkan keberadaan akta tersebut.

Dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, bahwa terdapat 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:⁴

- 1) Di dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang;
- 2) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;

³ Zaenal Arifin Dilaga.(2011). Otentisitas Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata.Universita Mataram. hlm.6

⁴ Irawan Soerodjo. (2003). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Arkola,Surabaya. hlm.148

- 3) Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna, tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan dalam akta⁵. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib/keharusan.

Menurut Habib Adjie ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi untuk dikategorikan sebagai akta otentik, yaitu:⁶

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris dalam praktik notaris disebut akta berita acara atau (*relaas akte*) yang berisi uraian notaris tentang apa yang dilihat dan disaksikan dihadapannya, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta notaris. Contoh akta *relaas* yaitu, berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan bundel, berita acara penarikan undian, akta kematian, dan lain-lain. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa *relaas akte* merupakan:

⁵ Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia. (2022, 14 Maret). Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN). Diakses pada tanggal 14 November 2025.

⁶ Habib Adjie. (2015). Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bandung, Refika Aditama. hlm. 41-42

- a. Inisiatif ada pada pejabatnya.
- b. Berisi keterangan tertulis dari pejabat.

Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris, dalam praktik notaris disebut akta pihak atau (*partij akte*), yang berisi uraian keterangan, pernyataan para pihak atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak yang berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris, contohnya akta jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kredit, dan lain-lain. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa *partij akte* merupakan:

- a. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
 - b. Berisi keterangan para pihak.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

Regulasi awal yang mengatur profesi notaris di Indonesia didasarkan pada *Instruksi voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* dan *Reglement* ini berasal dari *Wet op het Notarisambt*, kemudian *Reglement* tersebut terjemahan menjadi Peraturan Jabatan Notaris. Meskipun notaris di Indonesia diatur dalam bentuk *Reglement*, hal tersebut tidak dimasalahkan karena sejak lembaga notaris lahir di Indonesia, pengaturannya tidak

lebih dari bentuk *Reglement*, dan secara kelembagaan dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1956 yang tidak mengatur mengenai bentuk akta. Setelah lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris, keberadaan notaris mendapat pengukuhan karena bentuknya ditentukan oleh undang-undang yaitu dalam hal ini ditentukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

- a) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya.
- b) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai 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.

2. Bentuk Akta Otentik

Ditinjau dari aspek pembuatan, Pasal 1868 KUH Perdata membedakan dua bentuk dalam menghasilkan suatu akta otentik, yaitu:

a. Dibuat oleh Pejabat

Bentuk pertama akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang yang meliputi akta otentik di bidang hukum publik dan berdasar pada permohonan dari yang berkepentingan, seperti SIM,KTP,IMB,dan paspor. Namun ada juga yang dibuat tanpa permintaan dari yang berkepentingan, tetapi pembuatannya dikaitkan dengan fungsi tertentu seperti pembuatan berita acara atau putusan pengadilan yang dibuat berdasarkan fungsi penegakan hukum yang ditentukan undang-undang.

b. Dibuat Dihadapan Pejabat

Pada umumnya akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat meliputi hal-hal yang berkenaan dalam bidang hukum perdata dan bisnis, berupa akta yang berisi persetujuan bagi para pihak yang datang menghadap dan menandatangani akta. Terdapat ciri pokok atau syarat yang harus dipenuhi agar pembuatannya memenuhi akta otentik, yaitu:

1) Pada Umumnya Bersifat Partai

Pihak yang hadir dihadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak yaitu ada penjual dan pembeli. Oleh karena pihaknya bersifat partai maka akta otentik yang dibuat oleh notaris disebut akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.

2) Inisiatif Datang dari Para Pihak

Para pihak datang ke kantor notaris atas kemauan mereka sendiri. Di hadapan notaris kedua belah pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri yang dapat berbentuk lisan atau tulisan.⁷

3. Syarat Sah Akta Otentik

Suatu akta agar dapat dikategorikan sebagai akta otentik, dalam pembuatannya tidak bisa dibuat sembarangan melainkan dengan syarat tertentu meliputi syarat formal dan materiil.

a. Syarat Formil

Kebenaran formil (*formele warheid*) dapat diartikan sebagai kebenaran yang didapatkan berdasarkan bukti-bukti formal yang diajukan ke dalam persidangan yang keberadaannya hanya dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. Apabila tergugat mengakui apa yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, misalnya mengakui gugatan penggugat bahwa tergugat masih berhutang kepada penggugat, maka hakim akan menerima pengakuan tergugat tersebut sebagai suatu kebenaran.⁸

Dalam pembuktian suatu perkara perdata, jenis kebenaran inilah yang menjadi fokus pembuktian, yakni kebenaran yang

⁷ M. Yahya Harahap. (2016). Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan. Jakarta, Sinar Grafika. Hlm. 570

⁸ Daud Jonathan Selang. (2012). Kedudukan Keterangan Saksi Untuk Pencarian Kebenaran Material Dalam Perkara Pidana. *Lex Crimen*, 1(2). Hlm.63

sepenuhnya bertumpu pada alat bukti yang disampaikan para pihak tanpa harus disertai adanya keyakinan hakim.⁹

Adapun syarat-syarat formil sebuah akta didasarkan pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai berikut:

(1) Setiap akta terdiri atas:

- a. Awal akta atau kepala akta
- b. Badan akta
- c. Akhir atau penutup akta

(2) Awal akta atau kepala akta memuat:

- a. Judul akta
- b. Nomor akta
- c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

(3) 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

⁹ Philipus H. Sitepu. (2021,5 Juli). Syarat Materiil dan Formil Akta Notaris. Hukum Online. Diakses pada tanggal 14 November 2025.

- 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.

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7)
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika 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 serta jumlah perubahannya.

Menurut Yahya Harahap, syarat-syarat formil akta terdiri sebagai berikut:¹⁰

- 1) Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang
- 2) Dihadiri para pihak
- 3) Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pihak

¹⁰ Op.Cit M Yahya Harahap

- 4) Dihadiri oleh dua orang saksi
- 5) Menyebut identitas notaris (pejabat) penghadap dan para saksi
- 6) Menyebut tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta
- 7) Ditandatangani semua pihak
- 8) Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagian penutup akta.

Syarat formil suatu akta otentik ialah bersifat kumulatif, bukan alternatif. Apabila salah satu syarat saja tidak terpenuhi oleh akta otentik maka akta tersebut dianggap tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan.

b. Syarat Materiil

Kebenaran materiil (*materiele waarheid*) diartikan sebagai kebenaran yang bersifat sebenar-benarnya, kebenaran yang hakiki dalam proses pembuktian sehingga dapat meyakinkan hakim dalam memutus suatu perkara. Syarat-syarat materiil sebagai berikut:

- a. Memuat keterangan kesepakatan para pihak
- b. Memuat keterangan perbuatan hukum.

- c. Pembuatan akta dibuat dimaksud sebagai alat bukti untuk kepentingan para pihak.¹¹

Kepastian tentang materiil akta memiliki peranan yang sangat penting karena berkaitan dengan isi keterangan atau pernyataan yang dicantumkan dalam akta otentik termasuk pernyataan para pihak.

4. Pembatalan Akta

Dalam membatalkan akta otentik pertimbangan hakim harus berdasarkan kepada UUJN karena adanya ketentuan hukum yang termuat dalam UUJN yang mengatur tentang prosedur dan tata cara hukum dalam pembuatan akta otentik serta harus dipedomani oleh notaris agar akta yang dibuatnya dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan sah secara hukum. Akta notaris dapat dinyatakan batal apabila ditemukan adanya cacat hukum, baik karena kesalahan formil, materiil, maupun adanya tindakan itikad buruk dari salah satu pihak.

Berkaitan dengan kewenangan hakim dalam memutuskan batalnya suatu akta notaris (baik dalam bentuk batal demi hukum maupun dalam bentuk dapat dibatalkan), hakim hanya dapat melakukannya apabila diajukan padanya suatu akta notaris (salinan). Pengambilan keputusan seorang hakim tergantung dari keadaan akta notaris yang dijadikan alat bukti, sebab tidak semua

¹¹ Ling Fransiska (2021). Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016). *Indonesian Notary*, 3(2), 22. Hlm. 345

kata notaris yang dipandang salah oleh hakim dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan

Adapun mekanisme pembatalan akta yang dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. Para pihak membuat akta pembatalan di hadapan notaris.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan mengenai kewenangan notaris dalam menjalankan jabatannya yang menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN seorang notaris dalam membuat akta otentik ialah merupakan keinginan dari para pihak sendiri bukan kehendak notaris. Oleh karena itu, apabila para pihak sepakat untuk membatalkan akta yang telah mereka buat maka para pihak dapat kembali untuk membatalkan aktanya. Pembatalan dapat dilakukan di hadapan notaris yang membuat akta atau membuat akta pembatalan di notaris lain dengan membawa dan menunjukkan salinan akta terdahulu.

2. Mengajukan Gugatan Pembatalan Akta di Pengadilan Negeri

Apabila tidak ada kesepakatan diantara para pihak, atau inisiatif pembatalan datang dari pihak ketiga, maka upaya hukum yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengajukan dalil dan bukti-bukti untuk membatalkan akta tersebut.

Berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memnuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Kemudian Berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga..”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, meskipun syarat batal dianggap selalu melekat pada setiap perjanjian timbal balik pelaksanaannya tetap memerlukan pengajuan gugatan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, pembatalan suatu perjanjian tidak terjadi begitu saja tetapi harus dimohonkan melalui proses peradilan. Permohonan

pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul akibat pelanggaran perjanjian.¹²

Adapun faktor-faktor penyebab Akta Notaris dibatalkan yaitu:

a. Kesepakatan Para Pihak

Perjanjian yang disepakati para pihak memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apabila di kemudian hari para pihak menilai bahwa perjanjian tersebut tidak lagi dapat di laksanakan, maka berdasarkan persetujuan bersama mereka berwenang untuk mengakhiri atau membatalkannya. Pembatalan atas dasar kesepakatan tersebut dapat dituangkan dalam suatu akta pembatalan yang dibuat di hadapan notaris yang berwenang dengan melampirkan akta perjanjian sebelumnya sebagai dasar dan rujukan.

b. Salah Satu Pihak Wanprestasi

Perjanjian yang telah disepakati para pihak dapat menjadi tidak terlaksana apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Wanprestasi dapat berupa empat kategori yaitu:

¹² Dinda Keumala. (2024). Pembatalan Akta Notaris: Mekanisme dan Penyebabnya. *Direktori Jurnal Elektronik Universitas Esa Unggul*. hlm.166.

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

c. Tidak Memenuhi Prosedur Pembuatan Akta Notaris
Berdasarkan UUJN dan UUJNP.

Akta notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dalam pembuatannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN. Apabila akta notaris dibuat tidak sesuai dengan UUJN, sebagai contoh akta tidak dibacakan oleh notaris, maka akta tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

d. Notaris Tidak Berwenang Membuat Akta

Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) UUJN dan perubahannya menegaskan bahwa:

“Seorang notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris, baik karena perkawinan maupun karena hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri perantaraan kuasa, kecuali suami/istri atau orang tersebut menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, atau pemborongan umum

atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh notaris bersangkutan.”

Apabila notaris melanggar ketentuan Pasal 52 UUJN tersebut dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta yang dibuat di bawah tangan atau aktanya batal demi hukum dan bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

e. Tempat Pembuatan Akta

Pasal 17 huruf a UUJN dan perubahannya menentukan bahwa seorang notaris tidak dapat membuat akta di luar wilayah jabatannya. Apabila seorang notaris melanggar ketentuan pasal tersebut dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, teguran secara tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

f. Waktu Pembuatan Akta

Apabila seorang notaris cuti atau telah dipecat dari jabatannya, maka ia tidak boleh membuat akta. Berdasarkan Pasal 25 UUJN mengatur bahwa apabila seorang notaris cuti, ia wajib menunjuk seorang notaris pengganti.

g. Substansi Akta Tidak Sesuai dengan Ketentuan Hukum yang Berlaku

Apabila perbuatan hukum yang terjadi antara pihak adalah hutang piutang, maka seharusnya notaris membuat akta hutang piutang atau akta pinjam meminjam uang ataupun akta pengakuan hutang, kemudian diikuti dengan pembuatan akta pengikatan jaminannya. Akta pengikatan jaminannya bisa berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Taggungan (SKMHT) yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam hal yang menjadi objek jaminannya berupa tanah, bangunan, dan benda-benda lain diatas bidang tanah tersebut. Dalam prakteknya, banyak terjadi di Masyarakat ketika terjadi peristiwa atau perbuatan hukum hutang piutang, tidak diikuti dengan membuat akta hutang piutang, akan tetapi dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual, sehingga dikemudian hari apabila debitur tidak bisa membayar hutangnya, si kreditur dapat langsung menjual benda yang dijaminakan. Hal ini merupakan salah satu bentuk penyalahgunaan keadaan yang dapat menyebabkan cacat kehendak pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Penyalahgunaan keadaan adalah “bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuasaan fisik atau nyata, yang lebih dari nasihat biasa, yang mana memengaruhi pendpaat atau

kemauan pihak yang dikuasai sehingga tidak dapat bertindak secara bebas tetapi bertindak sesuai dengan kemauan atau maksud pihak yang memengaruhinya.¹³

h. Akta Cacat Formil

Akta yang dibuat oleh notaris terdapat cacat formil, karena dalam akta tersebut menyebutkan melakukan kesalahan administratif, misalnya apabila notaris melakukan kesalahan profesional, dapat dikenai sanksi dari teguran secara lisan, teguran secara tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat.

i. Merugikan Salah Satu Pihak dalam Akta

Pihak yang membuat akta dapat meminta pertanggungjawaban hukum kepada pihak lain yang ada di dalam akta tersebut atau notaris apabila akta tersebut merugikannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah seseorang yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk mengesahkan serta menyaksikan berbagai dokumen hukum seperti surat perjanjian, surat wasiat dan akta. Notaris merupakan

¹³ Ibid. hlm 166

pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk melaksanakan fungsi pelayanan hukum kepada masyarakat, khususnya dalam bidang keperdataan yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.¹⁴

Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Berdasarkan Pasal tersebut notaris dikategorikan sebagai pejabat umum namun, kedudukannya tidak sama dengan pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kepegawaian. Notaris menjalankan tugas berdasarkan peraturan jabatan yang ditetapkan oleh pemerintah, namun tidak memperoleh gaji maupun pensiun dari negara melainkan memperoleh imbalan atas jasa yang diberikan/diperoleh melalui fee dari kliennya.

2. Syarat Pengangkatan Notaris

Dalam permohonan pengangkatan notaris diajukan kepada menteri sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah Wilayah, Pemberhentian, dan

¹⁴ Salim HS. (2018). Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta, Sinar Grafika. Hlm. 16

Perpanjangan Masa Jabatan Notaris. kemudian dalam Pasal 3 UUN dijelaskan bahwa untuk dapat diangkat menjadi notaris, maka harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
- d. Sehat jasmanai dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang sastra dua kenotariatan.
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Permohonan pengangkatan sebagai notaris diajukan kepada Menteri Hukum dan HAM melalui pengisian formulir elektronik pada situs resmi Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum. Pengajuan hanya dapat dilakukan untuk satu lokasi jabatan di suatu kabupaten/kota dan harus menyesuaikan dengan ketersediaan formasi jabatan notaris sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵

3. Kewenangan Notaris

Kewenangan utama dari notaris ialah untuk membuat akta otentik. Kewenangan tersebut didasari oleh Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1), yaitu:

“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.”

Dalam Pasal tersebut notaris dijadikan sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya bersifat otentik, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.¹⁶ Oleh karena itu, penting bagi seorang notaris untuk memahami secara mendalam ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan agar dapat memberikan pemahaman yang benar kepada masyarakat yang awam terhadap hukum, sehingga mereka tidak

¹⁵ Pasal 3 ayat (1) dan (2) Permenkum 22/2025

¹⁶ Daeng Naja. (2019). Malapraktek Notaris. Uwais Inspirasi Indonesia. hlm. 48

melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁷

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan karena kewenangannya telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 15 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam Pasal 15 ayat (2) notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

¹⁷ Nawaaf Abdullah. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, Fakultas Hukum UNISSULA. hlm.655

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.

Adapun kewenangan notaris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang meliputi:

- a. Akta perjanjian kawin
- b. Akta penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh
- c. Akta penjalan
- d. Akta hibah
- e. Akta pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak
- f. Akta pemisahan harta kekayaan
- g. Surat wasiat atau testamen¹⁸

Surat wasiat atau testamen adalah sebuah akta yang berisikan pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, yang dapat dicabut kembali olehnya. Wasiat dengan akta umum harus dibuat di hadapan notaris dan dua orang saksi.

4. Larangan Notaris

¹⁸ Op. Cit. Salim HS. Hlm.33

Notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUN juga memiliki batasan/larangan dalam melaksanakan kewenangannya tersebut. Pembatasan tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta. Ketentuan mengenai batasan-batasan tersebut diatur dalam Pasal 17 UUN yang menyatakan bahwa notaris dilarang:

- a. Notaris tidak diperbolehkan untuk melaksanakan tugas dan jabatannya di luar wilayah jabatannya yang telah ditentukan.
- b. Notaris tidak diperbolehkan meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Notaris tidak diperbolehkan untuk merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Notaris tidak diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai pejabat negara
- e. Notaris tidak diperbolehkan untuk merangkap sebagai advokat
- f. Notaris tidak diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai pemimpin atau BUMN, BUMD atau BUS
- g. Notaris tidak diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah dan/atau Pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan notaris
- h. Notaris tidak diperbolehkan untuk menjadi notaris pengganti

- i. Notaris tidak diperbolehkan untuk melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan yaitu penelitian normatif (*normative legal research*) yaitu penelitian yang difokuskan untuk menganalisis dan mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku terkait topik penelitian. Penelitian normatif menitikberatkan pada studi kepustakaan (*library research*) dan analisis yuridis terhadap sumber hukum primer, sekunder, dan tersier.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti.

Dalam penelitian ini beberapa peraturan yang menjadi objek kajian yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dan Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah

Wilayah, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

2. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan dengan menggunakan konsep-konsep hukum yang berkembang dalam literatur maupun doktrin untuk memahami dan menafsirkan fenomena hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini penting untuk memberikan pemahaman yang memberikan pemahaman mendalam mengenai kewajiban notaris dan kekuatan mengikat akta notaris yang tidak dibacakan di hadapan para pihak.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Bahan hukum primer dapat berupa peraturan perundang-undangan seperti:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UUJN).

- c. Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah Wilayah, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder adalah yang memberikan penejlasan terhadap bahan hukum primer yang meliputi literatur, buku-buku hukum, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, skripsi, tesis, pendapat para ahli dan putusan pengadilan yang relevan dengan akta otentik yang tidak dibacakan dihadapan para pihak oleh notaris.

3. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber lain yang mendukung pemahaman istilah hukum.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*. Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang

berhubungan dengan analisis yuridis mengenai akta otentik yang tidak dibacakan di hadapan penghadap oleh notaris.

E. Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dengan pendekatan normatif. Analisis kualitatif dipilih karena penelitian ini tidak mengandalkan data statistik atau perhitungan numerik, melainkan fokus pada metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewajiban Pembacaan Akta Otentik di Hadapan Para Pihak Oleh Notaris

1. Konsep dan Unsur Keotentikan Akta

Akta otentik menempati kedudukan tertinggi sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hal tersebut tidak semata-mata lahir karena isi pernyataan para pihak melainkan karena terpenuhinya persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Berdasarkan definisi akta otentik pada pasal tersebut menunjukkan bahwa keotentikan akta bertumpu pada 3 unsur, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum
- c. Dibuat dalam wilayah kewenangannya

Ketiga unsur tersebut harus dipenuhi agar suatu akta dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik, ketiadaan salah satu unsur akan mengakibatkan suatu akta kehilangan keotentikannya. Oleh karena itu, status akta otentik tidak semata-mata ditentukan oleh siapa yang

membuatnya, melainkan juga oleh terpenuhinya bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pada unsur pertama Pasal 1868 KUHPerdata yaitu bentuk yang ditentukan undang-undang memiliki makna yang tidak semata-mata formal dalam arti format fisik, tetapi ketentuan tersebut mencakup keseluruhan tata cara dan prosedur pembentukan akta yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang dimana mencakup struktur akta, tata cara penyusunan, perumusan kehendak para pihak hingga tahap penandatanganan. Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris hal tersebut tertuang dalam Pasal 38 yang mengatur syarat dan prosedur pembuatan akta otentik yang meliputi, kepala akta, badan akta, dan penutup akta:

- 1) Kepala Akta memuat judul akta, nomor akta, waktu pembuatan (hari, tanggal, bulan, tahun) nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Bagian ini berfungsi sebagai penegasan kewenangan pejabat umum, penanda waktu lahirnya perbuatan hukum, serta jaminan kepastian administratif.
- 2) Badan Akta memuat identitas lengkap para pihak, kedudukan hukum para pihak, isi atau kehendak yang dinyatakan. Badan akta ini memuat inti materiil akta sebab mencerminkan pernyataan kehendak para pihak.

- 3) Penutup Akta memuat keterangan mengenai pembacaan akta, keterangan mengenai penandatanganan, identitas saksi, uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Tahapan-tahapan tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain dalam proses pembuatan akta otentik. Setiap tahapan tersebut merupakan satu kesatuan prosedural yang menentukan sah atau tidaknya suatu akta sebagai akta otentik. Berdasarkan Pasal 38 tersebut, struktur penutup akta inilah yang menjadi konteks masalah di penelitian ini dimana bagian penutup akta tidak hanya sekadar berfungsi sebagai aspek administratif semata, melainkan sebagai instrumen pembuktian bahwa seluruh prosedural formal telah dilaksanakan.

Jika keotentikan suatu akta bergantung pada terpenuhinya unsur bentuk yang dimana secara normatif bentuk tersebut mencakup prosedur yang harus dinyatakan dalam penutup akta, maka pembacaan akta tidak dapat dipandang sebagai tindakan opsional, melainkan bagian dari mekanisme peresmian yang menghubungkan kehendak para pihak melalui kewenangan notaris sebagai pejabat umum.

2. Landasan Hukum Kewajiban Pembacaan Akta Otentik Kepada Para Pihak

Landasan hukum kewajiban pembacaan akta oleh notaris terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menegaskan bahwa notaris wajib membacakan akta di hadapan para pihak pada saat penandatanganan akta. Kata wajib menunjukkan bahwa ketentuan tersebut bersifat imperatif yaitu suatu keharusan dan tidak memberikan ruang bagi notaris untuk memilih apakah akan menjalankan atau mengabaikan kewajiban tersebut. Notaris harus hadir secara fisik membacakan serta menjelaskan isi akta secara langsung dihadapan para pihak dan saksi sebelum penandatanganan.

Kemudian kewajiban pembacaan akta tersebut kembali dipertegas dan diperkuat pada Pasal 44 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa “Segera setelah akta dibacakan akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.

Kedua ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembacaan dan penandatanganan akta merupakan satu rangkaian yang tidak dapat dipisahkan. Pembacaan akta dilakukan sebagai bentuk transparansi dan keabsahan akta, sehingga para pihak dapat memahami isi akta sepenuhnya dan meminimalisir potensi

sengketa di kemudian hari. J.C.H. Melis menyebutkan maksud pembacaan akta oleh notaris adalah jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tanda tangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu dan kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak para penghadap¹⁹

Maksud pembacaan akta menghendaki bahwa para pihak mengetahui apa yang mereka tanda tangani, sebab dalam akta notaris terdapat penggunaan bahasa hukum yang khas dan mempunyai arti tersendiri dalam penggunaannya. pemahaman para penghadap terhadap isi akta dapat berbeda-beda karena latar belakang mereka tidak sama, ada yang memiliki tingkat pendidikan rendah, intelektual, serta ada pula yang benar-benar serius dan teliti ketika menyimak pembacaan akta²⁰. Perbedaan latar belakang tersebut dapat mempengaruhi pemahaman para pihak mengenai isi akta yang dibuat oleh notaris.

Pembacaan akta berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak, tidak hanya itu pembacaan akta juga sebagai wujud profesionalisme dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugasnya serta menjaga keabsahan dan kekuatan hukum akta otentik yang dibuatnya.

¹⁹ Maya Puspita Dewi, Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Dihadapan Penghadap dan Saksi. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 2(1), Hlm.91

²⁰ Endah Kusumaningrum. Relevansi Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Hadapan Notaris dalam Pembuatan Akta Notaril Era Digital. *Tanjungpura Law Journal*, 7(1). Hlm.54

Jika dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerdara, pembacaan akta memenuhi unsur bentuk yang ditentukan undang-undang. Pembacaan akta merupakan bagian dari tahapan *verlijden* atau peresmian akta. Tahapannya meliputi penyusunan, pembacaan, dan penandatanganan akta oleh notaris, para saksi, dan para penghadap. Tanpa terpenuhinya tahapan tersebut sebagai syarat formal, akta tidak dapat memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.²¹

Kewajiban pembacaan akta ini memiliki landasan filosofis dimana pembacaan akta bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak benar-benar mengetahui, memahami dan menyetujui seluruh isi akta sebelum menandatangani. Mengingat salah satu syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan yang sah harus didasarkan pada kehendak bebas serta pemahaman yang jelas mengenai objek dan akibat hukum dari perjanjian tersebut. Melalui pembacaan akta menjamin terpenuhinya unsur kesepakatan, sebab adanya pembacaan akta para pihak dapat memahami hak dan kewajiban serta konsekuensi hukum dari akta yang mereka tandatangani.

Menurut analisis penulis, kewajiban pembacaan akta memiliki urgensi yang sangat mendasar dalam praktik kenotariatan

²¹ Mochammad Tanzil Multazam. (2018). *Verlijden Pada Jabatan Notaris di Indonesia (Bukti di Sidoarjo)*. *Res Judicata*. hlm. 22

dan wajib diberlakukan sebab pembacaan akta kepada para pihak bertujuan untuk:

a. Menyampaikan Kebenaran Isi Akta Kepada Para Pihak

Melalui pembacaan akta, notaris dapat memastikan bahwa apa yang dicantumkan dalam aktanya adalah benar dan sesuai dengan kehendak para penghadap, sehingga dikemudian hari para penghadap tidak menyangkal bahwa ia tidak mengetahui adanya klausula yang dapat merugikan dirinya karena ia telah membaca dan memahami isi akta. Jika salah satu penghadap merasa klausula yang dicantumkan tidak sesuai dengan kehendak para pihak, maka para pihak dapat meminta untuk melakukan perbaikan atau membatalkan perjanjian tersebut.

b. Memberikan Jaminan Kepada Para Pihak

Pembacaan akta memberikan jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang ia tandatangani adalah sama dengan apa yang didengar pada saat pembacaan akta, berdasarkan dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

c. Tahap Akhir Pemeriksaan Akta Oleh Notaris

Pembacaan akta juga merupakan tahap akhir bagi seorang notaris untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap akta yang telah disusunnya, pada tahap ini, para penghadap memiliki kesempatan untuk mengajukan pertanyaan atas hal-hal yang kurang jelas atau ketidaksesuaian kehendak para pihak

didalam isi akta sebelum menandatangani. Hal ini sangat penting, sehingga potensi kesalah pahaman dapat diminimalisir sejak awal.

d. Memberikan Penyuluhan Hukum

Pada pembacaan akta oleh notaris dimaksudkan juga untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Tujuannya untuk memberikan pemahaman atau nasihat hukum kepada penghadap dan memberikan penjelasan bahwa tindakan hukum yang dituangkan dalam akta tidak melanggar peraturan perundang-undangan serta memenuhi seluruh persyaratan sebagai akta otentik.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kewajiban pembacaan akta tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme formal, tetapi juga menjamin kepastian hukum, perlindungan, dan keadilan hukum bagi para pihak. Pembacaan akta bukan hanya bermanfaat bagi para pihak tetapi juga untuk Notaris.

3. Pengecualian Kewajiban Pembacaan Akta

Meskipun UUJN secara tegas mewajibkan pembacaan akta notaris kepada para pihak, undang-undang juga memberikan pengecualian pembacaan dalam kondisi tertentu. Pengecualian tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN yang menyatakan

bahwa pembacaan akta sebagaimana maksud ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan jika para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris. Ketentuan tersebut memberikan fleksibilitas bagi para pihak yang merasa tidak memerlukan pembacaan oleh notaris serta memberikan ruang bagi para pihak untuk lebih mandiri dalam memahami isi akta, tetapi dengan syarat-syarat tertentu untuk menjaga keabsahan akta, yaitu:

- a. Pernyataan bahwa akta tidak dibacakan harus dicantumkan secara jelas dalam bagian penutup akta,
- b. Setiap halaman minuta akta wajib diparaf oleh para pihak, saksi-saksi, dan notaris. Pembubuhan paraf merupakan bentuk pengesahan bahwa seluruh isi akta telah diketahui dan disetujui, serta menjamin tidak adanya bagian yang terlewat maupun diubah tanpa persetujuan para pihak.

Pencantuman pernyataan tersebut berfungsi sebagai pembuktian bahwa tidak dilakukannya pembacaan tersebut dilakukan atas permintaan dan kesadaran para pihak, bukan karena kelalaian notaris. Pembacaan akta merupakan hak prosedural para pihak, bukan hak atau kebebasan notaris. Notaris tidak dapat secara sepihak memutuskan untuk tidak membacakan akta tanpa adanya permintaan

yang sah dan tegas dari para pihak. Apabila notaris sendiri yang berinisiatif tidak membacakan akta tanpa adanya permintaan para pihak, maka tindakan tersebut bukan merupakan pengecualian berdasarkan undang-undang, melainkan pelanggaran kewajiban formil.

Pasal 16 ayat (8) UUJN memberikan batasan terhadap pengecualian pembacaan akta sebagaimana maksud Pasal (7) dimana terdapat bagian-bagian tertentu yang tetap wajib dibacakan oleh notaris meskipun para pihak menghendaki agar akta tidak dibacakan yaitu, kepala akta, komparisi, uraian pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta. Bagian-bagian tersebut tetap wajib dibacakan sebab jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Kepala akta memuat identitas para pihak dimana hal tersebut berkaitan langsung dengan syarat kecakapan para pihak
- b. Komparisi memuat kapasitas dan kewenangan hukum penghadap yang menentukan keabsahan tindakan hukum yang diperbuatnya.
- c. Uraian pokok akta memuat substansi hak dan kewajiban yang mana merupakan inti dari kesepakatan.
- d. Penutup akta memuat konfirmasi prosedural atas seluruh proses pembuatan akta.

Keempat bagian tersebut secara langsung berkaitan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Keberadaan Pasal 16 ayat (8) menunjukkan bahwa undang-undang

tidak memperkenankan meniadakan pembacaan secara total. Bahkan dalam kondisi pengecualian sekalipun, kewajiban membacakan bagian-bagian inti akta tetap tidak dapat dikesampingkan agar tetap menjaga keseimbangan antara fleksibilitas prosedural dan jaminan transparansi serta kepastian hukum terhadap bagian-bagian inti akta.²²

Adapun konsekuensi hukum apabila kewajiban pembacaan akta tidak dilaksanakan dimana berdasarkan pasal 16 ayat (9) UUJN menegaskan bahwa jika notaris tidak memenuhi salah satu syarat yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7), maka akta yang bersangkutan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Tidak dilaksanakannya pembacaan akta berpotensi menimbulkan permasalahan hukum bagi para pihak kemudian terdapat kemungkinan bahwa para pihak belum sepenuhnya memahami substansi isi akta, sehingga berpotensi menimbulkan kesalah pahaman maupun multitafsir terhadap isi akta. Keadaan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum seperti terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak akibat perbedaan pemahaman terhadap isi akta. Bahkan, akta tersebut berisiko tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya karena adanya cacat dalam aspek prosedural maupun substansial yang memengaruhi kepastian hukum dan kekuatan pembuktiannya.

²² Asi Nanda Viona & Yulizar Yakub (2025). Analisis Kewajiban Notaris dalam Membacakan Akta yang Dibuatnya di Hadapan Para Penghadap. IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM, 3(1). Hlm.23

Selain berdampak pada para pihak, tidak dilaksanakannya kewajiban pembacaan akta juga dapat berimplikasi terhadap tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum dimana dalam menjalankan jabatannya notaris dituntut untuk bertindak secara cermat, teliti, dan profesional dalam setiap tahapan pembuatan akta. Seorang notaris memikul tanggung jawab yang besar terkait kewenangannya dalam menyusun akta. Tanggung jawab tersebut didasarkan pada tujuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang bahwa notaris memikul tanggung jawab terhadap bagian awal dan akhir akta.²³

Berdasarkan uraian tersebut, penulis menarik kesimpulan bahwa pembacaan akta oleh notaris bersifat wajib secara normatif dan tidak dapat dijadikan sebagai prosedur opsional. Pengecualian yang diatur dalam undang-undang tidak menghapus kewajiban pembacaan sebab pengecualian tersebut hanya sebagai mekanisme pengganti yang bersifat kondisional dan harus memenuhi syarat kumulatif agar tetap menjamin terpenuhinya syarat kesepakatan yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, ketiadaan pengecualian pada saat pembacaan menyebabkan konsekuensi hukum bagi aktanya dimana akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 16 ayat (9).

²³ Amalia Alia & Aisyah ayu Musyafah (2023). Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak. *Jurnal USM Law Review*, 6(2). Hlm. 5

4. Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Pelaksanaan Kewajiban Pembacaan Akta.

Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) merupakan salah satu prinsip yang wajib dilaksanakan oleh notaris dalam setiap tahap pelaksanaan jabatannya. Tujuan daripada diberlakukannya prinsip kehati-hatian ini agar notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar, sehingga diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap notaris tetap tinggi, dan masyarakat tidak ragu-ragu menggunakan jasa notaris.

Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak serta senantiasa menjaga kepentingan para pihak sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN. Penerapan prinsip tersebut memiliki urgensi yang tinggi, mengingat seorang notaris sebagai manusia biasa tidak jarang mendapatkan permasalahan hukum akibat tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta otentik, permasalahan hukum tersebut terjadi karena notaris kurang berhati-hati dan teliti dalam memeriksa setiap dokumen subjek dan objek yang dimasukkan dalam akta sehingga dalam melakukan tugasnya notaris sering terlibat tindak pidana maupun perdata.²⁴

Menurut penulis adapun kriteria prinsip kehati-hatian notaris selaku pejabat umum pelaksanaan kewajiban pembacaan akta, yaitu:

²⁴ Loc.Cit Happy Warsinto.

- a. Melakukan verifikasi identitas dan data para pihak, contohnya memperlihatkan identitasnya (KTP/KK) kepada notaris.
- b. Membacakan akta secara jelas, lengkap, dan dapat dipahami para pihak.
- c. Memberikan kesempatan kepada penghadap untuk mengajukan pertanyaan atau koreksi atas isi akta,
- d. Memenuhi seluruh teknik syarat pembuatan akta, seperti pembacaan, penandatanganan dan pembubuhan cap jempol.
- e. Mendokumentasikan proses pembacaan akta.

Bentuk-bentuk tersebut wajib dilaksanakan notaris dan para pihak agar mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta otentik yang dibuatnya dikemudian hari. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kewajiban pembacaan akta tidak hanya melindungi kepentingan para pihak, tetapi juga melindungi notaris itu sendiri dari potensi gugatan hukum di kemudian hari akibat cacat formil pada akta yang dibuatnya.

B. Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris di Hadapan Para Pihak.

1. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik pada Akta yang Tidak Dibacakan

Kekuatan pembuktian akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara dimana dalam pasal tersebut meytakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun

bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sempurna pada pasal tersebut memberikan akta untuk membuktikan suatu fakta hukum tanpa membutuhkan alat bukti pendukung lain.

Kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana maksud Pasal 1870 KUHPerdara memiliki tiga aspek kekuatan pembuktian yang saling berkaitan, yaitu:

1) Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Secara lahiriah akta notaris dianggap sebagai akta otentik dan sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, dikatakan demikian karena jika dalam pengajuan ke persidangan sebagai alat bukti, akta otentik tidak membutuhkan lagi alat bukti pendukung lainnya²⁵.

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Akta notaris memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar-benar dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Akta notaris mencakup kebenaran atas hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan

²⁵ Komang Ayu Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, & Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. (2020). Kekuatan Alat Bukti Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*. Hlm.2

tanda tangan para pihak, saksi maupun notaris. Hal ini juga membuktikan mengenai pernyataan-pernyataan yang tertuang dalam akta adalah pernyataan yang memang dilihat, disaksikan dan didengar oleh notaris²⁶.

3) Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran isi atau substansi dari akta notaris, segala pernyataan yang tercantum dalam akta dianggap benar bagi para pihak yang membuatnya. Namun, perihal kebenaran materiil suatu akta notaris tidak terikat dengan hal tersebut sebab hal tersebut merupakan tanggung jawab dari pihak yang bersangkutan.

Ketiga aspek tersebut merupakan kesempurnaan akta otentik yang tidak dapat dipisahkan. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar adanya, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut terdegradasi berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat

²⁶ Syaifurrachman.(2022). Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta. Mandar Maju.Hlm.116.

dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak²⁷.

Dalam konteks penelitian ini, kekuatan pembuktian yang hilang adalah kekuatan pembuktian formal dimana pembacaan akta merupakan bagian dari prosedur formal pembuatan akta. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan tanpa adanya kondisi pengecualian, maka prosedur pembuatan akta tidak terpenuhi secara sempurna. Ketika kekuatan pembuktian formal tidak terpenuhi maka kekuatan pembuktian lahiriah turut melemah sebab akta tidak lagi membuktikan dirinya sendiri sebagai akta yang sah secara prosedural. Kondisi demikian tidak hanya berdampak pada aspek formal dan lahiriah tetapi juga berpotensi mempengaruhi kekuatan pembuktian materiil dari akta tersebut, selain itu akibat hukum dari hilangnya salah satu kekuatan pembuktian akan menurunkan derajat akta otentik menjadi akta di bawah tangan.

2. Kekuatan Mengikat Akta Otentik yang Tidak Dibacakan

Kekuatan mengikat suatu perjanjian pada dasarnya bersumber dari kesepakatan yang sah dari para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, bukan pada bentuk aktanya. Kekuatan mengikat akta otentik tidak semata-mata lahir karena suatu akta dibuat di hadapan notaris, kekuatan tersebut lahir dari terpenuhinya seluruh persyaratan formil dan materiil pembuatan akta sebagaimana ditetapkan oleh

²⁷ Christin Sasauw. (2015). Tinjauan Yuridis Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Lex Privatum*. Hlm.101

peraturan perundang-undangan. Meninjau Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan pasal tersebut memuat 3 (tiga) asas dalam konteks kekuatan mengikat di setiap perjanjian yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak,

Asas ini memberikan kebebasan pada para pihak untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya serta menentukan objek dan bentuk perjanjian apa yang mereka inginkan. Namun dalam konteks akta yang tidak dibacakan oleh notaris, penerapan asas ini perlu dipertanyakan apabila para pihak menandatangani akta tanpa memahami sepenuhnya isi dan konsekuensi hukum dari apa yang mereka tandatangani.

b. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara asas ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan oleh para pihak. Dalam konteks penelitian ini, meskipun akta mengalami penurunan kekuatan pembuktian dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan, kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tidak serta merta hilang

sepanjang syarat sahya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tetap terpenuhi. Degradasi akta tidak menghapus perjanjian, tetapi hanya melemahkan kekuatan pembuktiannya dari sempurna menjadi tidak sempurna.

c. Asas Itikad Baik.

Asas ini menghendaki agar setiap pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian bertindak secara jujur dan saling menghormati kepentingan satu sama lain. Asas ini berlaku bagi notaris sebagai pejabat umum, apabila notaris tidak membacakan akta tanpa adanya permintaan dari para pihak, tindakan tersebut dinilai tidak sejalan dengan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan jabatannya.

Berdasarkan ketiga asas tersebut dapat dipahami bahwa kekuatan mengikat suatu perjanjian pada dasarnya tidak bergantung pada bentuk akta, tetapi pada terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, meskipun suatu akta tidak dibacakan oleh notaris sehingga berpotensi mengalami degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan, hal tersebut tidak secara otomatis menghapus keberlakuan perjanjian yang termuat di dalamnya selama unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal tetap terpenuhi.

3. Konsekuensi Hukum Akta Otentik yang Tidak dibacakan Notaris Pada Para Pihak

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur secara khusus pada Pasal 16 ayat (9) mengenai konsekuensi hukum dari tidak dibacakannya akta oleh notaris di hadapan para pihak dimana akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kondisi tersebut menyebabkan akta tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti dalam proses persidangan, karena tidak memenuhi unsur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ketentuan tersebut diperkuat oleh Pasal 84 UUJN menegaskan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan Pasal 44 UUJN mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dimana dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Kemerosotan atau penurunan derajat kekuatan pembuktian suatu akta dari akta otentik menjadi setara dengan akta di bawah tangan dalam ilmu kenotariatan lazim disebut dengan istilah degradasi akta. Degradasi akta terjadi manakala notaris dalam membuat akta tidak mengikuti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam UUJN, sehingga dengan sendirinya akta akan mengalami penurunan kualitas

pembuktian²⁸. Akta tetap ada dan substansi kehendak para pihak di dalamnya masih dapat dipertahankan, hanya saja derajat kekuatan pembuktiannya turun.

Landasan degradasi dalam KUHPerdata termuat dalam Pasal 1869 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. pasal tersebut menentukan batas-batas akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:²⁹

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta
- b. Pejabat umum tidak mampu atau tidak cakap untuk membuat akta
- c. Terdapat cacat dalam bentuknya

Pada kasus tidak dibacakannya akta yang terjadi adalah cacat dalam bentuknya dimana notaris tidak memenuhi tahapan prosedur pembuatan akta berdasarkan undang-undang. Akibat dari hal tersebut adalah adanya degradasi bukan pembatalan. Cacat formil yang melekat pada suatu akta termasuk tidak dipenuhinya kewajiban pembacaan akta tidak serta merta membuat akta kehilangan seluruh

²⁸ Loc.Cit. Ling Fransiska

²⁹ Loc.Cit Syaifurrachman

eksistensi hukumnya, melainkan hanya menurunkan derajat kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi setara dengan akta di bawah tangan.

Penilaian akta notaris menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum harus melalui proses gugatan ke Pengadilan Umum, dengan wajib membuktikan bahwa notaris dalam membuat akta telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam Pasal 16 ayat (9). Prosedur tersebut dilakukan agar tidak terjadinya penilaian sepihak atas suatu akta notaris, karena notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang dapat dilihat dari aspek lahiriah, formal, dan materiil³⁰

Oleh karena itu, degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan berlaku apabila sudah dibuktikan melalui pembuktian di pengadilan dan mendapat putusan pengadilan yang sah. Selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batal atau tidak mengikatnya akta, akta tersebut tetap dianggap sah dan mengikat para pihak. Putusan pengadilan terhadap akta yang mengandung cacat yuridis seperti akta tidak dibacakan oleh notaris maka hakim dapat mengambil putusan untuk menegaskan status hukumnya, yaitu:

³⁰ Habib Adjie. (2009). Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Refika Aditama, Bandung. Hlm.24.

1) Akta terdegradasi

Akta tidak lagi berfungsi sebagai akta otentik karena telah terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Akta otentik yang sebelumnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengalami penurunan mutu sebagai alat bukti yang sempurna.

2) Akta batal demi hukum

Suatu akta yang dibuat oleh notaris berakibat batal demi hukum apabila tidak memenuhi keotentikan akta yang dibuat di hadapan notaris. Suatu akta batal demi hukum apabila tidak memenuhi ketentuan syarat objektif perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara.

Suatu perjanjian tidak bersumber dari bentuk aktanya melainkan lahir dari kesepakatan yang sah dari para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam kondisi akta yang terdegradasi karena tidak dibacakan oleh notaris yang terpengaruh hanya pada aspek pembuktiannya, bukan substansi perjanjian. Selama syarat sahnya perjanjian terpenuhi isi perjanjian tetap mengikat para pihak meskipun kekuatan pembuktiannya melemah. Hal tersebut menunjukkan bahwa degradasi dan kekuatan mengikat akta adalah hal berbeda.

Namun, berbeda halnya jika ketiadaan pembacaan akta secara langsung terbukti menimbulkan cacat kehendak berupa kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*) pada salah satu pihak maka tidak hanya kekuatan pembuktiannya yang melemah

tetapi unsur kesepakatan juga tidak terpenuhi. Kondisi demikian, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan para pihak karena berakibat pada keabsahan perjanjian. Pembatalan dapat ditempuh melalui dua jalur yaitu membuat akta pembatalan di notaris atau mengajukan gugatan pembatalan akta ke pengadilan. Hal inilah yang mengakibatkan degradasi akta dapat berimplikasi lebih jauh pada kekuatan mengikat perjanjian.

4. Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta yang Tidak Dibacakan

Akta notaris pada hakikatnya merupakan produk hukum yang mengikat para pihak dan memiliki kekuatan pembuktian tertinggi dalam sistem hukum perdata berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdato. Sehingga setiap cacat atau pelanggaran dalam proses pembuatannya berimplikasi langsung pada hak-hak hukum para pihak. Agar dapat dikategorikan sebagai akta otentik, akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materiil. Kedua syarat tersebut harus dipenuhi secara bersamaan dan menyeluruh. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka akta tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Apabila seorang notaris dalam proses pembuatan akta melakukan kesalahan yang mengakibatkan suatu kerugian bagi para pihak dan hal tersebut dapat dibuktikan, maka notaris tersebut harus bertanggung jawab atas kesalahan yang diperbuatnya sebab notaris dalam membuat atau menerbitkan akta otentik memiliki tanggung

jawab yang besar. Pertanggungjawaban tersebut sebagai risiko atau konsekuensi yang harus diterimanya apabila seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketika terjadi cacat formil dalam pembuatan akta, hal tersebut tidak hanya berdampak pada keabsahan aktanya tetapi juga dapat merusak reputasi profesional notaris serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris. Keadan tersebut bertentangan dengan sumpah atau janji jabatan notaris berdasarkan Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 Pasal 12 ayat (4) dimana mewajibkan notaris menjalankan jabatannya secara amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak serta menjunjung tinggi kode etik profesi dan tanggung jawab notaris.

Adapun sanksi yang akan dikenai oleh notaris apabila telah terbukti melakukan pelanggaran kewajiban, yaitu:

a. Sanksi Perdata

Sanksi perdata merupakan tindakan yang dijatuhkan kepada subjek hukum yang telah melakukan pelanggaran kewajiban terhadap substansi perjanjian dan perbuatan melawan hukum. Sanksi ini dibebankan kepada subjek hukum yang tidak melaksanakan prestasi pada waktunya atau karena perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain³¹.

³¹ Op.Cit Salim H.S

Tanggung jawab notaris atas pelanggaran kewajiban pembacaan akta didasarkan pada dua sumber. Pertama, Pasal 84 UUJN yang menegaskan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan notaris sebagaimana maksud Pasal 44 UUJN mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Berdasarkan pasal terdapat unsur yang harus dipenuhi apabila akta notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak, yaitu:

- (1) Adanya suatu perbuatan,
- (2) Perbuatan tersebut melawan hukum,
- (3) Adanya kerugian yang diderita,
- (4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Apabila ternyata terbukti akta tidak dibacakan dan menimbulkan kerugian, pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum dan dapat mengajukan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365

KUHPerdata. Kerugian yang dapat dituntut dalam gugatan perdata ini dipisahkan menjadi dua. Kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata diderita oleh para pihak berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Sedangkan kerugian immateriil yaitu kerugian atas manfaat yang memungkinkan akan diterima di kemudian hari³²

Berdasarkan kedua pasal tersebut, apabila kelalaian notaris dalam melaksanakan kewajiban pembacaan akta terbukti menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi para pihak, maka notaris yang bersangkutan wajib memberikan ganti rugi yang mencakup biaya, kerugian nyata, dan bunga atas kerugian yang diderita para pihak. Gugatan perdata ini dapat diajukan kepada pengadilan negeri di wilayah hukum tempat notaris menjalankan jabatannya.

b. Sanksi Pidana

Sanksi pidana merupakan sanksi yang dijatuhkan kepada pelaku yang telah melakukan perbuatan pidana. Dalam menjalankan jabatannya, notaris pada dasarnya hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta sehingga isi keterangan yang diberikan oleh para pihak menjadi tanggung jawab pihak itu sendiri. Adapun informasi palsu yang disebabkan oleh para pihak, maka tanggung jawab atas kebenaran informasi tersebut berada pada tanggung jawab

³² Habib adjie. (2015). Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama). Hlm. 83-84.

para pihak yang bersangkutan.³³ Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris hanya dapat dilakukan apabila perbuatannya terbukti melanggar ketentuan yang telah ditetapkan. Notaris harus terbukti melanggar ketentuan dalam UUJN dan kode etik notaris, perbuatan tersebut juga harus memenuhi unsur-unsur tindak pidana.

Apabila ternyata suatu tindakan notaris tersebut memenuhi unsur tindak pidana, namun berdasarkan UUJN dan menurut penilaian Majelis Pengawas Daerah bukanlah suatu pelanggaran, maka notaris yang bersangkutan tidak dapat serta-merta dijatuhi hukuman pidana. Hal tersebut karena parameter penilaian terhadap keabsahan dan pelaksanaan jabatan notaris harus berdasarkan pada UUJN dan kode etik.³⁴

Tanggung jawab pidana notaris dapat timbul apabila notaris secara sengaja mencantumkan keterangan palsu dalam bagian penutup akta, misalnya menyatakan akta telah dibacakan padahal kenyataannya tidak. Tindakan demikian dapat dikualifikasikan sebagai pemalsuan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 391 KUHP.

c. Sanksi Administratif

Selain tanggung jawab perdata dan pidana, notaris yang melanggar kewajiban pembacaan akta dapat dikenai sanksi administratif secara bertingkat tergantung kasusnya, mulai dari yang

³³ Rizky Amalia. (2021). Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24(1). Hlm.12

³⁴ Kerina Maulidya Putri. (2022). Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama. *Notary Law Jurnal*. Hlm. 18

paling ringan hingga yang paling berat berdasarkan Pasal 85 UUJN, yaitu:

- a. Teguran lisan,
- b. Teguran tertulis,
- c. Pemberhentian sementara,
- d. Pemberhentian dengan hormat,
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Selain itu, Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia juga mengatur sanksi yang dapat dikenakan kepada anggota yang melakukan pelanggaran, yaitu berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Majelis pengawas notaris merupakan lembaga yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang jabatan Notaris dan memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan serta menjatuhkan sanksi administratif terhadap notaris. Peranan Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Permenkum Nomor 22 Tahun 2025 dalam tidak dibacakannya akta memiliki peran untuk penjatuhan sanksi administratif dan berwenang melakukan pemeriksaan terhadap notaris.³⁵

³⁵ Arifani Kurnia. (2017). Peranan majelis pengawas wilayah atas penjatuhan sanksi terhadap notaris yang tidak membacakan akta. *Lex Renaissance*. Hlm.175

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembacaan akta otentik oleh notaris di hadapan para pihak merupakan kewajiban formil yang tidak diabaikan. Meskipun UUJN memberikan pengecualian bagi para pihak untuk tidak dibacakan, notaris tetap wajib membacakan bagian-bagian pokok akta sebagai tahapan *verlijden*. Tidak terpenuhinya tahapan tersebut akan mengakibatkan akta menjadi akta dibawah tangan. Pelaksanaan tersebut merupakan perwujudan prinsip kehati-hatian notaris serta terpenuhinya syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Akta otentik yang tidak dibacakan oleh notaris kepada para pihak memiliki kekuatan akta di bawah tangan. Konsekuensi degradasi tersebut tidak serta merta membatalkan daya ikat substansi perjanjiannya, tetapi hanya melemahkan kekuatan mengikat dan daya ikat akta. Selama syarat sahnya perjanjian terpenuhi, perjanjian tetap mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.

B. Saran

1. Diperlukan penguatan norma dan penegakan sanksi terhadap pelanggaran kewajiban pembacaan akta oleh notaris. Oleh karena itu, perlu dilakukan penegasan implementatif terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Penguatan tersebut, dapat diwujudkan melalui standar operasional yang lebih rinci mengenai tata cara pembacaan akta, dokumentasi proses *verlijden* serta penerapan sanksi administratif. Langkah tersebut penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah praktik formalisasi yang berpotensi merugikan para pihak.
2. Notaris harus menempatkan pembacaan akta sebagai instrumen substantif perlindungan hukum, bukan formalitas prosedural. Oleh karena itu, notaris senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa setiap akta benar-benar dipahami oleh para pihak sebelum penandatanganan akta agar memperkuat legitimasi akta, menjaga kekuatan pembuktian lahiriah, formil, materiil serta meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an.

Al-Quran Surah Al-Baqarah [2]: 282. Diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> tanggal 11 November 2025.

Literatur

- Amalia, R., Musakkir, M., & Muchtar, S. (2021). *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta*. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24(1).
- Abdullah, N. (2017). *Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*. *Jurnal Akta*, 4(4), 324721.
- Alia, A., & Musyafah, A. A. (2023). *Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak*. *Jurnal USM Law Review*, 6(2).
- Berliana, A., Hamza, Y. A., & Wulandari, A. S. R. (2022). *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi Oleh Pejabat Berwenang*. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2).
- Bertua, B., Marsuni, L., & Salmawati, S. (2024). *Efektivitas Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Tionghoa Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 62/PMk. 06/2020*. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2).
- Dilaga, Z. A. (2011). *Otentisitas Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata*. *JATISWARA*, 26(2).
- Dewi, M. P., Poesoko, H., & Harianto, A. (2021). *Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Dihadapan Penghadap dan Saksi*. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 2(1), 91-115.
- Dinda Keumala. (2024). *Pembatalan Akta Notaris: Mekanisme dan Penyebabnya*. *Direktori Jurnal Elektronik Universitas Esa Unggul*
- Daeng Naja. (2019). *Malapraktek Notaris*. Jawa Timur, Uwais Inspirasi Indonesia
- Fauziannor, A., Rahman, M. A., Syaugi, A., & Ilham, M. I. (2025). *Perbandingan Kekuatan Pembuktian antara Akta Otentik dan Akta*

di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory, Vol 3(2).

Fransiska, L. (2021). *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016)*. Indonesian Notary, 3(2).

M.Yahya Harahap. (2016). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta, Sinar Grafika.

Habib Adjie. (2015). *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama).

Habib Adjie. (2009). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama, Bandung.

Irawan Soerodjo.(2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola.

Kusumaningrum, E. (2023). *Relevansi Pembacaan dan Penandatanganan Akta Di Hadapan Notaris dalam Pembuatan Akta Notaril Era Digital*. Tanjungpura Law Journal, 7(1).

Kurnia, A. (2017). *Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta*. Lex Renaissance, 2(2).

Multazam, M. T., & Purwaningsih, S. B. (2018). *Verlijden Pada Jabatan Notaris di Indonesia (Bukti Di Sidoarjo)*. Res Judicata, 1(1).

Nursakinah, N., Razak, A., & Asriati, A. (2025). *Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda*. LEGAL DIALOGICA, 1(1).

Putri, K. M., Anwary, I., & Haiti, D. (2022). *Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama*. Notary Law Journal, 1(2)

Pratama, A. A. P., Abbas, I., & Muhdar, M. Z. (2021). *Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Kredit Sepeda Motor Pada PT. Adira Dinamika Multi Finance*. Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, 1(2).

Ratnagung, C. G. (2024). *Analisis Peran Notaris dalam Pembuktian Dokumen dan Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Bhinneka Multidisiplin Journal, 1(2). <https://doi.org/10.53067/bmj.v1i2.12>

- Selang, D. J. (2012). *Kedudukan Keterangan Saksi Untuk Pencarian Kebenaran Material dalam Perkara Pidana*. Lex Crimen, 1(2).
- Salim HS. (2018). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Septianingsih, K. A., Budiarta, I. N. P., & Dewi, A. A. S. L. (2020). *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum, 2(3).
- Syaifurrachman.(2022). Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta. Mandar Maju.
- Sasauw, C. (2015). *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*. Lex Privatum, 3(1), 150176.
- Viona, A. N., & Yakub, Y. (2025). *Analisis Kewajiban Notaris Dalam Membacakan Akta Yang Dibuatnya Di Hadapan Para Penghadap*. IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM, 3(1), 20-24.
- Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). *Prinsip Kehati-Hatian dalam Membuat Akta oleh Notaris*. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 11(1).

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah Wilayah, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

Website

- Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia. (14 Maret 2022). *Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik*. Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN). <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html>
- Philipus H. Sitepu. (5 Juli 2021). Syarat Materiil dan Formil Akta Notaris. *Hukum Online*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-materiil-dan-formil-akta-notaris--apa-saja-lt601406afbaaa9/>