



# TESIS

## **Judul:**

Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai  
Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)

## **Disusun oleh:**

EDYSON  
NIM.217201004

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

**Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai  
Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)**

**TESIS**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

**EDYSON**

**NIM: 217201004**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
J A K A R T A  
2022**



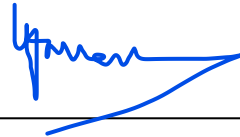
## Persetujuan

Nama : EDYSON  
NIM : 217201004  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 02-Juli-2022

Pembimbing:  
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.  
NIK/NIP: 10211001



---

## Pengesahan

Nama : EDYSON  
NIM : 217201004  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)  
Title : -

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 25-Juli -2022.

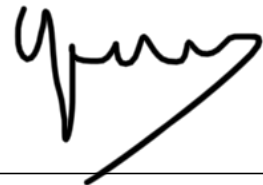
### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. RASJI, Dr.,S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

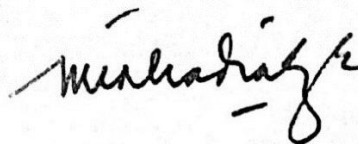
### Pembimbing:

JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.  
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 25-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha kuasa, karena atas berkat dan Rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Jakarta Barat Nomor 521/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)**”.

Penulisan ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sejak masa perkuliahan hingga menyusun tesis ini, sebab sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum. selaku Ketua Program S2 Magister Kenotariata Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Prof. Dr. Jeane Neltje S.H., M.H., APU selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam menyusun tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., CPN., CPM., CPA., Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina ii F. R., S.H., M.Hum., Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., Ibu Dr. Marta Sri Wahyuni S.H,M.H.,CN., dan

Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

6. Seluruh Staf dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Papa Tung Djonhan dan Mama Salmah selaku dari orang tua penulis yang telah merawat penulis sejak kecil, selalu menyayangi, selalu memberikan perhatian, selalu memberikan semangat, dan selalu mendoakan penulis.
8. Kakak Yuli dan Abang Dwi Norsanto selaku Kakak dan abang angkat dari penulis yang tidak ada henti-hentinya memberikan semangat dan doa untuk penulis.
9. Serta Keluarga besar penulis.
10. Josephine, Abrian, Yeyen, Vivilia, Delvin, Sepma, Paula, Ang Yevincia Mailoa, Vincent Tanaya selaku teman baik, saudara, dan kekasih yang selalu menemani dan mendukung penulis selama penulis menjalani perkuliahan.
11. Rekan-rekan Magister Kenotariatan FH Universitas Tarumanagara serta segenap handai taulan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan masa studi dan penyusunan tesis ini.
12. Dan kepada setiap orang yang tidak mampu penulis sebut satu per satu namanya yang telah menemani, membantu, dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.

Akhir kata, penulis hanya bisa berharap kepada Tuhan yang Maha kuasa berkenan membalas seluruh kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 04 Juli 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke on the right side.

Edyson



## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	10
D. Kerangka Konseptual .....	12
1. Konsep Akta Notaris .....	12
2. Akta di Bawah Tangan .....	19
E. Metode Penelitian.....	21
F. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	26
A. Hukum Pembuktian.....	26
B. Teori Hukum Pembuktian.....	33
C. Teori Perikatan .....	37
D. Pengertian Akta.....	48
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b> .....	79
A. Jenis Penelitian.....	79
B. Pendekatan Penelitian.....	79
C. Jenis Bahan Hukum.....	79
D. Metode Penelusuran Bahan Hukum .....	80
E. Teknik Analisis Data .....	81
F. Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan .....	82

G. Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian .....	88
H. Penerapan Akta Di Bawah Tangan Sesuai Dengan Pasal 15 Ayat (2) Huruf A Undang-undang Jabatan Notaris .....	101
I. Kewenangan Notaris Dalam Prosedur Pembuktian Akta di Bawah Tangan Menurut Pasal 15 Ayat (2) huruf a UUJN .....	109

#### **BAB IV. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN KEKUATAN**

<b>PEMBUKTIAN AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI PERJANJIAN KERJASAMA DAN HAMBATANNYA.....</b>	<b>117</b>
A. Putusan Pengadilan Perkara 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt.....	117
B. Hambatan dalam Pembuktian Akta di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan.....	150

<b>BAB V. PENUTUP.....</b>	<b>157</b>
A. Kesimpulan .....	157
B. Saran .....	158

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **ABSTRAK**

Judul : Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)

Nama : Edyson

NIM : 217201004

Kata Kunci : Pembuktian, Akta di Bawah Tangan, Perjanjian Kerjasama, Pembangunan Perumahan.

Isi :

Sektor pertumbuhan ekonomi khususnya dalam bisnis properti dewasa ini sedang mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Hal ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah pembangunan gedung salah satunya adalah dalam bidang pembangunan perumahan. Para pelaku usaha dalam melakukan pembangunan perumahan tentunya pasti membuat suatu perjanjian kerjasama. Perjanjian kerjasama antara para pihak ini berisi hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak dan dibuat untuk mengikat kedua belah pihak agar kerjasama dapat berjalan dengan baik dan lancar. Perjanjian kerjasama ini biasanya dibuat hanya melibatkan kedua pihak saja, dan dibuat tidak di hadapan Notaris atau biasa disebut sebagai Akta di Bawah Tangan. Penulisan ini membahas dan meneliti tentang permasalahan Kekuatan Pembuktian suatu perjanjian kerjasama berupa Akta di bawah tangan dalam sektor Pembangunan Perumahan dimana salah satu pihak telah lalai dalam melaksanakan tanggungjawabnya, atau dalam suatu perjanjian biasa disebut dengan wanprestasi yang dinyatakan dalam Putusan Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian studi kepustakaan, dengan mengumpulkan bahan hukum baik dari buku-buku, jurnal, dan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kemudian dapat diambil kesimpulan bahwa untuk perjanjian kerjasama dalam hal pembangunan perumahan ini dibuat secara ontentik dihadapan notaris karena apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian kerjasama ini dapat digunakan sebagai alat bukti yang bersifat pasti.