

**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG ISI SALINAN TIDAK
SESUAI DENGAN MINUTA AKTA**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Saila Ainillah

NIM : 217171012



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

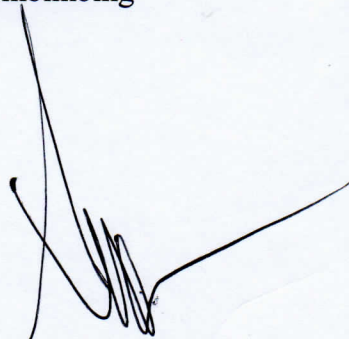
TANDA PERSETUJUAN TESIS SIAP UJI

Nama : Saila Ainillah
NIM : 217171012
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis :

**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG ISI SALINAN TIDAK SESUAI DENGAN
MINUTA AKTA**

Disetujui,
Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Ariawan Gunadi., S.H., M.H.,

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITATARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : SAILA AINILLAH
NIM : 217171012
PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG ISI SALINAN TIDAK SESUAI
DENGAN MINUTA AKTA**

Telah diuji pada sidang Tesis pada tanggal 29 Januari 2020 dan dinyatakan lulus,
dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Mella Ismelina, F. R S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.

Jakarta, 29 Januari 2020.

Pembimbing



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Peneliti dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS YANG ISI SALINAN TIDAK SESUAI DENGAN MINUTA AKTA**”. Penelitian tesis ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Strata II Magister Kenotariatan dan menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran Peneliti akan keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan kemampuan yang dimiliki Peneliti, Peneliti berharap semoga penelitian tesis ini dapat memberikan masukan dan manfaat lain yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan Peneliti guna Penelitian tesis.

Dengan tersusunnya tesis ini, Peneliti menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing Peneliti hingga tesis ini selesai disusun. Ucapan terimakasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Bapak Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.,H., selaku Kepala Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Bapak Prof. Dr. H.K. Martono., S.H., LL.M., selaku Kepala Program Studi Doktor dan Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.,H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Doktor dan Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
6. Ibu Dr. Cut Memi., S.H., M.H., selaku coordinator Akademik Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Ibu Christine S.T. Kansil., S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Bapak Dr. Ariawan Gunadi., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Peneliti yang telah sabar membimbing Peneliti untuk menyelesaikan tesis ini dan selalu bersedia memberikan arahan kepada Peneliti setiap waktu.
9. Kedua orang tua tercinta, Bapak Ir. Deden Bideni Ahmad dan Ibu Nonon Kusumawatie Mustofa, serta kedua kakak yaitu Qubaila Fazrin Ega Soraya dan Raisa Shofia, yang telah memberikan doa dan dukungan baik secara materil maupun moril serta memberikan teladan dalam mendidik peneliti dan memberikan masukan semangat dan dukungan kepada Peneliti selama berkuliah hingga akhirnya penelitian tesis ini dapat terselesaikan.
10. Keluarga besar dari orang tua Peneliti yang tidak dapat Peneliti sebutkan satu persatu, yang tiada hentinya selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada Peneliti.

11. Seluruh staff pengajar dan karyawan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan banyak bantuan kepada Peneliti dalam mendapatkan ilmu selama perkuliahan.
12. Seluruh staff perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu menyediakan buku-buku dan bahan acuan dengan baik dan penuh kesabaran selama Peneliti menjalani perkuliahan maupun peneliti menyusun materi tesis.
13. Teman-teman dari sekelas Peneliti, dan Group 8 serangkai, yang selalu memberikan dukungan selama berada di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
14. Bapak Satria Chandi Jaya selaku pimpinan divisi GA/HR, yang selalu memberi dukungan selama Peneliti menempuh Pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
15. Kepada seluruh teman-teman lainnya, yang tidak dapat Peneliti sebutkan satu-persatu, yang selalu mendukung peneliti untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata peneliti berharap semoga semua tulisan ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bagi peneliti sendiri serta peneliti juga menyampaikan permintaan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kekurangan maupun kesalahan di dalam penelitian ini.

Jakarta, 11 November 2019

Saila Ainillah., S.H.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR SINGKATAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Landasan teori.....	7
1. Teori Kepastian Hukum.....	10
2. Teori Kewenangan.....	10
3. Teori Pertanggung Jawaban.....	11
F. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan.....	13
2. Spesifikasi penelitian.....	14
3. Sumber dan Jenis Data.....	15
a. Bahan Hukum Primer.....	15
b. Bahan Hukum Sekunder.....	16

c. Bahan Hukum Tersier	16
4. Teknik Pengumpulan Data	16
5. Analisis Data	17
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Perjanjian pada umumnya	21
1. Asas-Asas Perjanjian	23
a. Asas Personalitas	24
b. Asas Kebebasan Berkontrak	25
c. Asas Konsesualitas	25
d. Asas Kekuatan Mengikat (<i>Pacta Sunt Servanda</i>)	26
e. Asas Itikad Baik (<i>Goede Trouw</i>)	27
2. Hubungan Antara Perikatan dan Perjanjian	30
3. Syarat Sahnya Perjanjian	31
a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;	34
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan/ Tentang Kemampuan Bertindak (<i>handelingsbekwaamheid</i>).	41
c. Suatu pokok persoalan/ hal tertentu;	42
d. Suatu sebab yang tidak terlarang/ Tentang Perjanjian yang Dilarang (<i>de ongeoorloofde oorzaak</i>)	43
4. Alasan-alasan Hukum untuk Pembatalan Perjanjian	46
a. Tentang kesesatan (<i>dwaling</i>)	49

b. Tentang Ancaman (<i>bedreiging</i>).....	50
c. Tentang Tipuan (<i>bedrog</i>).....	52
d. Tentang Penyalahgunaan Keadaan (<i>misbruik van omtandigheden</i>)	53
5. Peran Notaris	54
a. Pengertian Peran	54
b. Pengertian Notaris.....	55
c. Pengangkatan Notaris	56
d. Pemberhentian Notaris.....	59
e. Fungsi Notaris.....	61
f. Kewenangan dan Kewajiban Notaris.....	64
g. Larangan Dan Sanksi Bagi Notaris.....	69
h. Kedudukan Notaris	70
i. Pindah Wilayah Jabatan Notaris	71
6. Akta.....	71
a. Akta Otentik.....	71
b. Akta di bawah Tangan	74
c. Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris (<i>Akta Relas</i>) dan Akta Yang Dibuat di Hadapan Notaris (<i>Akta Partij</i>)	76
a. Akta harus dibuat oleh (<i>door</i>) atau di hadapan (<i>ten overstaan</i>) seorang Pejabat Umum	76
b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.....	79
c. Pejabat Umum oleh -- atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.	79

**BAB III PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR :
25/PDT.G/2017/PN.CBI, TERTANGGAL 12 OKTOBER 2017.. 83**

A. Putusan.....	83
1. Duduk Perkara	83
2. Pertimbangan Hakim	115
a. Mengenai Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II.	116
b. Pertimbangan Mengenai Tergugat I Dan Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Perbuatannya.....	119

**BAB IV TINJAUAN YURIDIS ATAS KETIDAK SESUAIAN ISI SALINAN
AKTA DENGAN MINUTA NOTARIS TERHADAP SUATU
KEBSAHAN PERJANJIAN DALAM PUTUSAN PERKARA
PERDATA NOMOR 25/Pdt.G/2017/PN.Cibinong..... 122**

A. Analisis kedudukan ketidaksesuaian Salinan akta dengan minuta akta notaris.....	122
1. Akta Batal Demi Hukum	122
a. Akta Dapat Dibatalkan.....	126
2. Analisis Konsekuensi Yuridis Perjanjian Atas Ketidak Sesuaian Salinan Akta Dengan Minuta Akta Notaris.....	135
a. Konsekuensi terhadap Status Perjanjian dalam Akta	135
b. Pertanggung jawaban bagi notaris.	141

BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan	149
B. Saran	150

|

ABSTRAK

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Akta otentik berfungsi untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta tersebut. Bagi para pihak yang membuat akta tersebut mendapatkan salinan akta dari Notaris yang membuat perjanjian. Pembuatan salinan akta harus berpedoman terhadap minuta aktanya. Salinan akta ada setelah minuta akta dibuat oleh Notaris. Pengertian salinan akta yaitu salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”. Dalam salinan akta ada pernyataan Notaris dimulai dari awal akta dan akhir akta. Awal akta menerangkan bahwa para pihak telah menghadap kepada Notaris dan di akhir akta ada keterangan mengenai minuta akta tersebut telah ditandatangani dengan sempurna dan salinan yang sama bunyinya.

Bagaimana kekuatan mengikat secara hukum terhadap salinan akta Notaris yang tidak sesuai dengan minutanya ? Bagaimana konsekuensi hukum terhadap ketidaksesuaian isi salinan akta dengan minuta akta notaris dihubungkan dengan keabsahan perjanjian berdasarkan Hukum Perdata Indonesia ? Bagaimanakah pertanggungjawaban hukum Notaris terhadap ketidaksesuaian isi salinan akta dengan minuta akta?

Konsekuensi yuridis perjanjian yang salinan akta notaris tidak sama bunyinya dengan minuta akta yaitu: Perjanjian dalam bentuk Akta Notaris dapat dinyatakan batal demi hukum. Terdapat tiga alasan untuk membatalkan perjanjian adalah (1) Kekhilapan/Kesesatan (*Dwaling Jo.* Pasal 1322 KUH Perdata), (2) Paksaan (*dwang Jo.* Pasal 1323, 3124, 1325, 1326, 1327 KUH Perdata), (3) Penipuan (*bedrog Jo.* Pasal 1328 KUH Perdata. Jika hal terjadi dimana Notaris membuat salinan akta yang berbeda dengan minutanya maka terhadap Notaris memiliki sanksi berupa pertanggungjawaban hukum dan apabila notaris tersebut menyalahgunakan wewenangnya dapat dikenakan baik sanksi administrasi, sanksi perdata maupun sanksi pidana.

Kata kunci : Otentik, Salinan, Minuta

ABSRTACT

Authentic deed is a deed made by and/or before an authorized official in this case a Public Notary. Authentic deed serves to provide legal certainty to the parties and legal protection for those who are interested in making the deed. For those who make the deed get a copy of the deed from the notary who made the agreement. Making a copy of the deed must be guided by the minutes of the deed. A copy of the deed comes after the minutes of the deed were made by a Notary. The definition of a copy of the deed is a verbatim copy of the entire deed and at the bottom of the copy of the deed the phrase "is given as the same copy". In the copy of the deed there is a Notary statement starting from the beginning of the deed and the end of the deed. The beginning of the deed states that the parties have appeared before the Notary and at the end of the deed there is information about the minutes of the deed which has been signed perfectly and the same copy sounds.

How does the force bind legally to a copy of a notarial deed not in accordance with the minutes? How are the legal consequences of the incompatibility of the contents of the copy of the deed with the minutes of the notary deed related to the validity of the agreement based on Indonesian Civil Law? What is the legal liability of the Notary for the incompatibility of the contents of the copy of the deed with the minutes of the deed?

Juridical consequences of the agreement that a copy of a notarial deed does not sound the same as the minutes of the deed, namely: Agreement in the form of a Notarial Deed can be declared null and void. There are three reasons for canceling the agreement: (1) Misrepresentation/Misdirection (*Dwaling* Jo. Article 1322 of the Civil Code), (2) Coercion (*Dwang*) Jo. Article 1323, 3124, 1325, 1326, 1327 Civil Code, (3) Jo Fraud (*Bedrog*). Article 1328 Civil Code. If a case occurs where the Notary Public makes a copy of the deed that is different from the minutes, then the Notary Public shall have a sanction in the form of legal liability and if the notary abused his authority may be subject to administrative, civil and criminal sanctions.

Keywords: Authentic, Copies, Minutes