

KEKUATAN AKTA NOTARIS DENGAN KETIDAKHADIRAN SAKSI INSTRUMENTER PADA SAAT PENANDATANGANAN AKTA SEWA MENYEWA

Tyron Abram Polii, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,
e-mail: abramtyronpolii@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i02.p06>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta notaris yang dibuat tanpa kehadiran saksi instrumenter saat penandatanganan, khususnya pada akta sewa menyewa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin hukum, serta yurisprudensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakhadiran saksi instrumenter dapat mengakibatkan akta tidak memenuhi syarat formil sebagai akta autentik. Akta yang tidak disertai saksi instrumenter hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, yang menurunkan kekuatan pembuktian dan memungkinkan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggarisbawahi pentingnya kehadiran saksi instrumenter untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum akta notaris sebagai bukti yang sah di pengadilan.

Kata Kunci: Akta autentik, Saksi instrumenter, Ketidakhadiran saksi.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal force of notarial deeds made without the presence of instrumental witnesses during signing, especially in lease deeds. The method used in this study is a normative legal approach with an analysis of relevant laws and regulations, legal doctrine, and jurisprudence. The results of the study indicate that the absence of instrumental witnesses can result in the deed not meeting the formal requirements as an authentic deed. Deeds that are not accompanied by instrumental witnesses only have the force of a private deed, which reduces the evidentiary power and allows cancellation by the injured party. This study emphasizes the importance of the presence of instrumental witnesses to ensure the validity and legal force of notarial deeds as valid evidence in court.

Key Words: Authentic Deed, Instrumental Witness, Absence of Witness.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Notaris memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sistem hukum perdata Indonesia. salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik adalah kehadiran saksi instrumenter sebagai diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris. Saksi instrumenter bertugas untuk memastikan kebenaran proses pembuatan akta dan memberikan validitas tambahan terhadap dokumen tersebut.¹

Akta autentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna dalam sistem perdata. dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹ Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, and Gde Made Swardhana, "Saksi Hukum Terhadap Notaris Yang Mwanggar Kewajiban Dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris". Acta Comitatus, (2018)

(KUHPerdara), disebutkan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang.²

Dalam konteks ini, kehadiran saksi instrumenter merupakan syarat formal yang harus dipenuhi. Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 38 mewajibkan kehadiran minimal dua saksi instrumenter pada saat penandatanganan akta. Namun ketidakhadiran saksi ini dalam praktik masih sering ditemukan, baik karena kelalaian Notaris maupun keadaan darurat. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai status hukum dan kekuatan pembuktian akta tersebut.³

Otentitas suatu akta tidak akan cukup bila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja, akan tetapi cara memicu pembuatan akta autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat tanpa wewenang dan tanpa ada kesengajaan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah biasa diakui sebagai akta autentik, namun akan diakui sebagai akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁴

Akta autentik merupakan bukti sempurna bagi para pihak, ahli warisnya serta orang-orang yang memperoleh hak karenanya. Akta autentik mampu mengalahkan bukti lawannya. Terhadap pihak ketiga, akta autentik merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yakni bahwa penilaiannya diserahkan pada pertimbangan hakim. Hukum pembuktian mengenal terdapatnya alat bukti yang bersifat surat sebagai alat bukti tertulis. Surat ialah segala sesuatu hal yang memuat gejala bacaan yang ditujukan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang yang dipergunakan sebagai pembuktian. Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang mempunyai momen yang jadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibikin sejak mula-mula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang sudah diuraikan diatas maka masalah penting yang menjadi fokus pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh ketidakhadiran saksi instrumenter terhadap status hukum dan kekuatan pembuktian akta autentik yang dibuat oleh Notaris?
2. Apa ruang lingkup tanggung jawab saksi instrumenter dalam proses pembuatan akta autentik sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris?
3. Mengapa kehadiran saksi instrumenter sebagai syarat formil penting untuk menjaga keabsahan dan kekuatan hukum akta autentik?
4. Bagaimana peran saksi instrumenter dalam mendukung proses pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan Notaris?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis pengaruh ketidakhadiran saksi instrumenter terhadap status hukum dan kekuatan pembuktian akta autentik yang dibuat oleh Notaris.

² Mertokusumo, Sudikno, Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, (1998)

³ Anshori, Abdul Ghofur. "Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika." Yogyakarta: UII Pres. (2009).

⁴ Zaini, Zulfi Diane. "Implementasi pendekatan yuridis normatif dan pendekatan normatif sosiologis dalam penelitian ilmu hukum." *Pranata Hukum* 6, no. 2 (2011): 26707.

⁵ Pomantow, Vivien. "Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara." *Lex Privatum* 6, no. 7 (2018).

2. Untuk mengidentifikasi ruang lingkup tanggung jawab saksi instrumenter dalam proses pembuatan akta autentik sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Untuk menjelaskan pentingnya kehadiran saksi instrumenter sebagai syarat formil dalam menjaga keabsahan dan kekuatan hukum akta autentik.
4. Untuk mengkaji peran saksi instrumenter dalam mendukung proses pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan Notaris.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin hukum, dan yurisprudensi, yang dianalisis secara kualitatif untuk memahami bagaimana ketidakhadiran saksi instrumenter memengaruhi status hukum akta Notaris. Pendekatan yang digunakan meliputi tiga metode utama. Pertama, pendekatan undang-undang (statute approach), yang menganalisis ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pendekatan ini bertujuan menyelidiki tanggung jawab saksi instrumenter dalam menjaga kerahasiaan isi akta Notaris sebagai dokumen autentik. Kedua, pendekatan analisis konsep hukum (analytical conceptual approach), yang melibatkan pencarian dan penafsiran prinsip-prinsip hukum, struktur hukum, serta konsep hukum untuk memahami interpretasi dan implementasi norma hukum secara konseptual. Ketiga, pendekatan konsep (conceptual approach), yang digunakan untuk menganalisis permasalahan akibat ketiadaan norma dalam sistem hukum. Pendekatan ini menyoroti adanya kekosongan hukum terkait pengaturan ketidakhadiran saksi instrumenter dan berupaya menemukan solusi konseptual untuk mengatasi masalah tersebut. Kombinasi ketiga pendekatan ini memberikan landasan yang komprehensif dalam mengungkap implikasi hukum dari ketidakhadiran saksi instrumenter pada akta Notaris, serta memberikan rekomendasi dalam konteks perbaikan sistem hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Akta Autentik dan Saksi Instrumenter

Akta autentik memiliki tiga elemen utama:

1. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang.
2. Dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Dilakukan diwilayah kewenangan pejabat tersebut.

Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa saksi instrumenter wajib hadir saat penandatanganan akta. Kehadiran saksi ini menjadi bagian dari syarat formalitas akta autentik. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta dianggap autentik jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dan memenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh Undang-Undang.⁶

⁶ Kie, Tan Thong. "Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris." Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve (2000).

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris hendaknya mempunyai nilai pembuktian yaitu lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), materil (*materiele bewijskracht*), formal (*formele bewijskracht*). kekuatan nilai pembuktian lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta autentik, yaitu dengan adanya tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta, salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.⁷

Saksi akta Notaris yang berasal dari pegawai Notaris adalah saksi-saksi yang dilibatkan pada pembentukan akta. Oleh sebab itu, saksi akta Notaris disebut sebagai saksi instrumenter (*Instrumentair Getuigen*). Para saksi dalam akta Notaris memberikan kesaksian dengan cara menempatkan tandatangannya pada akta, dan memberi keterangannya terkait telah terpenuhinya kesesuaian formalitas akta yang disyaratkan Undang-Undang Jabatan Notaris.⁸

3.1 Ketidakhadiran Saksi Instrumenter Konsekuensi Hukum

Jika saksi instrumenter tidak hadir saat penandatanganan, akta yang dihasilkan tidak dapat dikategorikan sebagai akta autentik dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. hal ini berarti akan kehilangan sebagian besar kekuatan pembuktiannya dan dapat dipertanyakan keabsahannya di pengadilan. Hal ini didasarkan pada prinsip hukum bahwa syarat formalitas menentukan validitas akta autentik. Dalam konteks hukum pembuktian, akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna.⁹

Ketidakhadiran saksi instrumenter dapat menyebabkan akta kehilangan status autentiknya. Menurut doktrin hukum, akta yang tidak memenuhi syarat formal hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Akibatnya:

1. Kekuatan pembuktian menjadi lemah. Dimana akta tidak lagi dianggap sebagai alat bukti yang sempurna.
2. kerentanan terhadap pembatalan. Pihak yang diragukan dapat mengajukan gugatan untuk menyatakan akta tersebut batal demi hukum.

Pentingnya kehadiran saksi instrumenter dalam proses pembuatan akta adalah krusial karena mereka memastikan bahwa akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sesuai. Tanpa kehadiran mereka, sesuai dengan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris perubahan, akta hanya akan memiliki status sebagai akta dibawah tangan. Hal ini berarti bahwa akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuatnya seperti akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris.

⁷ Abdullah, Nawaaf. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 655-664.

⁸ Moechthar, Oemar. *Teknik pembuatan akta badan hukum dan badan usaha di Indonesia*. Airlangga University Press, 2020.

⁹ Sufi, Fayakundia Putra, and Rusdianto Sesung. "Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia." *Perspektif* 22, no. 3 (2017): 202-212.

3.2 Ruang Lingkup Tanggung Jawab Saksi Instrumenter Dalam Pembuatan Akta Notaris

Ruang lingkup menurut kamus Bahasa Indonesia diartikan sebagai suatu batasan yang memudahkan penelitian agar lebih efektif dan efisien untuk memisahkan aspek tertentu sebuah objek. Tanggung jawab diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa noleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain.¹⁰

Ruang lingkup dan tanggung jawab sebagaimana tersebut diatas dikaitkan dengan saksi instrumentair, dijumpai ada dalam beberapa pasal dalam UUJN. Peran saksi Instrumenter dalam pembuatan akta autentik pertama kali dijumpai dalam Pasal 1 angka 8 UUJN, berhubungan dengan minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian protokol Notaris. Minuta akta merupakan akta asli.¹¹

Bentuk akta telah ditentukan oleh Undang-Undang, mengenai hal ini menurut Tan Thong Kie, bahwa akta tersebut dalam bentuk menurut Undang-Undang mengandung unsur-unsur akta autentik di dalam terkandung isi kepala akta dan akhir akta. Bagian akta yang diberi nama "Kepala Akta" adalah bagian dari permulaan sampai komparasi, dan "Akhir akta" adalah bagian yang mulai dari akhir isi akta sampai tandatangan. Bentuk dan sifat akta yang dimaksud bahwa akta haru memuat pada bagian awal akta atau kepala akta, yaitu judul akta; nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Dalam pembuatan akta autentik saksi instrumenter mempunyai peran yang penting. Saksi instrumenter adalah saksi Notaris, pekerja atau karyawan Notaris sehingga berada dibawah perintah Notaris termasuk sebagai saksi instrumenter. Saksi Instrumenter disebut juga sebagai pihak yang meresmikan akta autentik, sehingga tanggung jawab saksi Notaris hanya sebatas untuk mempersiapkan akta tersebut. Saksi Notaris atau instrumenter sebagai yang meresmikan akta autentik yakni ketika pembacaan dan penandatanganan akta, melekat kewajibannya untuk merahasiakan isi dan segala keterangan yang berhubungan dengan akta Notaris, hal ini adalah untuk kepentingan para pihak yang mempercayakan kerahasiaan keterangannya untuk pembuatan akta.

3.3 Saksi Instrumenter Sebagai Syarat Formil Bagi Autentik Akta Notaris

Akta Notaris secara umum dapat disebut juga sebagai akta autentik. Untuk menjadikan akta yang dibuatkan Notaris menjadi akta autentik, syarat untuk terpenuhinya ialah ditentukan dari syarat-syarat sah perjanjian yang disepakati kedua belah pihak yang kemudian dinyatakan sah sesuai peraturan hukum melalui Notaris

¹⁰ DM, Husain Asmara. "Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah." *Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 391-406.

¹¹ Selorina, Erika. "AKAD MURABAHAH DALAM AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI OLEH NOTARIS DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Terhadap Akad Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)." PhD diss., Universitas YARSI, 2023.

yang disaksikan oleh saksi instrumenter. Kedudukan saksi instrumenter, mengakibatkan diketahuinya prihal mengenai akta dan seluruh keterangan didalam akta termasuk substansinya.¹²

Umumnya, saksi Instrumenter merupakan staf dari Notaris. Keberadaan saksi instrumenter diperlukan untuk peranannya yang membantu Notaris melaksanakan jabatannya menjadi lebih aman khususnya dalam pembuktian akta bilamana ada persoalan hukum dikemudian hari atas akta yang dibuatnya. Saksi instrumenter sendiri adalah saksi yang secara hukum memiliki syarat yang sama pada saksi secara umumnya yang mengetahui suatu peristiwa atas apa yang mereka saksikan.¹³

3.4 Kewajiban Notaris Membacakan Akta didepan Seluruh Pihak Termasuk Saksi

Pembacaan akta oleh Notaris adalah salah satu syarat dari orisinalitas suatu akta serta merupakan kewajiban dari Notaris sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN tahun 2014. membacakan akta menurut Undang-Undang Jabatan Notaris harus dibacakan didepan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang telah mengikuti proses pembuatan akta.¹⁴

4. KESIMPULAN

Kedudukan saksi instrumenter dalam akta Notaris, untuk memenuhi persyaratan sebagai akta autentik, meskipun demikian kehadiran saksi instrumenter sangat diperlukan dan merupakan suatu persyaratan untuk disebut sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pada pembuatan akta, sejak Notaris membacakan dan menandatangani akta, saksi instrumenter memberi kesaksian bahwa benar sudah terpenuhi formalitas-formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu bahwa sebelum saat ditandatangani oleh para pihak, akibat berikut sudah terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris kepada para pihak, kemudian ditandatangani oleh para pihak, seluruhnya dilaksanakan dihadapan para saksi instrumenter.

Ruang lingkup tanggung jawab saksi instrumenter dalam pembuatan akta Notaris, dapat dijelaskan bahwa saksi instrumenter dalam pembuatan akta autentik sebatas untuk mengesahkan akta tersebut sebagai akta autentik sebagaimana dikehendaki oleh sifat dan bentuk akta autentik, yakni ditandatangani oleh saksi Notaris serta saksi instrumenter bertanggung jawab atas dipenuhinya formalitas-formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang yakni, bahwa benar penghadap telah ada dihadapan Notaris dan identitas penghadap telah cocok dengan uraian yang dibacakan oleh Notaris, bahwa akta selanjutnya sebelum saat ditandatangani oleh para pihak terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris kepada para penghadap, dan kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, hal mana semuanya itu dilakukan oleh Notaris dan para pihak dihadapan para saksi-saksi.

¹² Siahaan, Rudy Haposan. "Menjadi Notaris Yang Profesional Dan Bertanggung Jawab Dalam Pembuatan Akta Notaris." *Law Pro Justitia* 5, no. 2 (2020): 51-61

¹³ Solehan, Rahmat, and Gunarto Gun. "Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan." *Jurnal Akta* 4, no. 1 (2017): 13-16.

¹⁴ Hermin, Tanggung Jawab dan Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. *Uwais Inspirasi Indonesia*, 2024.

DAFTAR PUSTAKA

- Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, and Gde Made Swardhana, "Saksi Hukum Terhadap Notaris Yang Mewlanggar Kewajiban Dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris". *Acta Comitatus*, (2018)
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, (1998)
- Anshori, Abdul Ghofur. "Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika." Yogyakarta: UII Pres. (2009).
- Zaini, Zulfi Diane. "Implementasi pendekatan yuridis normatif dan pendekatan normatif sosiologis dalam penelitian ilmu hukum." *Pranata Hukum* 6, no. 2 (2011): 26707.
- Pomantow, Vivien. "Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata." *Lex Privatum* 6, no. 7 (2018).
- Kie, Tan Thong. "Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris." *Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve* (2000).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (2004). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Abdullah, Nawaaf. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 655-664.
- Moechthar, Oemar. *Teknik pembuatan akta badan hukum dan badan usaha di Indonesia*. Airlangga University Press, 2020.
- Siahaan, Rudy Haposan. "Menjadi Notaris Yang Profesional Dan Bertanggung Jawab Dalam Pembuatan Akta Notaris." *Law Pro Justitia* 5, no. 2 (2020): 51-61.
- Hermin, *Tanggung Jawab dan Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham*. Uwais Inspirasi Indonesia, 2024.
- Solehan, Rahmat, and Gunarto Gun. "Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan." *Jurnal Akta* 4, no. 1 (2017): 13-16.
- Sufi, Fayakundia Putra, and Rusdianto Sesung. "Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia." *Perspektif* 22, no. 3 (2017): 202-212.
- DM, Husain Asmara. "Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah." *Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 391-406.
- Selorina, Erika. "AKAD MURABAHAH DALAM AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI OLEH NOTARIS DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Terhadap Akad Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)." PhD diss., Universitas YARSI, 2023.