

## IMPLIKSI HUKUM TIDAK DIBACAKANNYA AKTA SEWA MENYEWA TANAH OLEH NOTARIS DIHADAPAN PENGHADAP YANG BUTA HURUF (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/PDT.G/2021/PN BLI)

Karina Alexandra\*, Siti Hajati Hoesin\*\*

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Kampus UI Depok, Depok, Jawa Barat, 16424 Indonesia

E-mail : karina.alexandra11@ui.ac.id, sitihajati@yahoo.com

Naskah diterima : 13/05/2022, revisi : 26/06/2022, disetujui 19/07/2022

### Abstrak

Notaris memiliki kewajiban untuk membacakan akta dihadapan para penghadap dan dua orang saksi berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris wajib membacakan akta dalam pembuatan akta partij, seperti akta sewa menyewa terutama dalam hal ada penghadap yang buta huruf karena mereka tidak dapat membaca sendiri isi akta tersebut. Kelalaian notaris yang tidak membacakan akta dapat membuat adanya kekhilafan dalam diri penghadap dan isi akta tersebut tidak sesuai dengan kehendak para penghadap. Jurnal ini menganalisis bagaimana implikasi hukum dari tidak dibacakannya notaris dihadapan penghadap buta huruf dan tanggung jawab notaris apabila aktanya dibatalkan oleh putusan pengadilan. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Menggunakan data sekunder melalui studi kepustakaan, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa implikasi dari tidak dibacakannya akta dihadapan penghadap yang buta huruf adalah akta notaris tidak lagi menjadi akta otentik dan tergradasi hanya seperti akta di bawah tangan. Akta tersebut juga dapat dinyatakan batal oleh putusan pengadilan. Notaris dapat dimintakan tanggung jawab perdata, administratif dan pidana apabila aktanya dibatalkan oleh putusan pengadilan

**Kata Kunci:** Implikasi Hukum, Notaris, Pembacaan Akta, Penghadap Buta Huruf

### Abstract

*Notary has the obligation to read the deed in front of the parties and two witnesses as it is regulated in Article 16 paragraph (1) letter (m) Notary Act. Notary is required to read the deed in the making of partij deed, such as rent agreement deed especially if there are parties who are illiterate because they can not read the deed by themselves. The negligence of a notary who does not read the deed can make the parties get mistaken dan the deed may contain what is not desired by both parties. This journal analyzes the legal implication of not reading the deed in front of illiterate parties and the responsibility of the notary if their deed is nullified by the court ruling. This research is a juridical-normative research. Using secondary data, data collection through literature study, the data is processed and analyzed through a qualitative approach. This research shows that the legal implication of not reading the deed in front of illiterate parties is the notary deed is no longer an authentic deed and it is degraded to privately made deed. The deed can also be nullified by court ruling. Notary may be subject to civil liability, administrative liability, or criminal liability if their deed got nullified by the court ruling.*

**Key words:** Legal Implication, Notary, Read the Deed, Illiterate Parties

## A. Pendahuluan

Perjanjian sewa menyewa tanah menimbulkan hak bagi seseorang untuk mempergunakan tanah milik oranglain. Dengan sewa menyewa, seseorang yang tidak memiliki hak atas tanah dapat memanfaatkan tanah milik oranglain baik untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau sarana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Untuk memberikan kepastian hukum, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dihadapan seorang notaris. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang tentang Jabatan Notaris nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (UUJN), “notaris merupakan pejabat umum berwenang untuk membentuk suatu akta otentik dan wewenang lainnya yang ditentukan dalam peraturan tersebut”.<sup>1</sup> Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perjanjian yang dikehendaki para pihak untuk dibuat dalam akta otentik sesuai kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa, notaris seharusnya melaksanakan seluruh kewajibannya dan menjalankan jabatannya dengan penuh kehati-hatian serta tanggung jawab agar akta yang dibuatnya menjadi akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam akta tersebut dan mencegah terjadinya pembatalan akta yang dibuatnya tersebut.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu akta otentik, yang artinya akta tersebut memberikan para pihak kepastian hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna artinya bahwa apabila akta itu dipergunakan di pengadilan, maka akta tersebut dianggap sebagai bukti yang benar dan cukup oleh Hakim serta akta tersebut dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan alat bukti lainnya.<sup>2</sup> Bukti tulisan berupa akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 KUHP yang diakui dan dapat digunakan untuk membuktikan adanya hak dan kewajiban seseorang. Dengan dibuat dalam akta otentik, perjanjian sewa menyewa akan mengikat dan memberikan kepastian bagi para pihak serta dapat membuktikan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yang tidak dapat dibantah.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik serharusnya menjalankan jabatannya dengan jujur, berhati-hati, amanah, dan tidak memihak agar akta yang dibuatnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam menjalankan jabatannya dan memberikan pelayanan kepada masyarakat, notaris wajib mematuhi ketentuan dalam UUJN terutama melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan tidak boleh melanggar larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 17 UUJN. Dalam prakteknya, masih ada notaris-notaris yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya atau melanggar larangan dalam UUJN ketika menjalankan jabatannya. Salah satu pelanggaran yang

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014, (selanjutnya *Undang-Undang Jabatan Notaris*), LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 ayat (1).

<sup>2</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan ke IV, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 60.

dilakukan oleh Notaris adalah tidak membacakan akta dihadapan para penghadap dan dua orang saksi sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap kewajiban-kewajibannya dan larangan-larangan yang diatur dalam UUJN dapat mengakibatkan akta yang dibuatnya tersebut tidak lagi menjadi akta otentik tetapi hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan bahkan akta tersebut juga dapat dinyatakan batal. Hal ini tentu saja akan merugikan para pihak karena akta tersebut tidak lagi menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Apabila Notaris tidak membacakan akta di hadapan para penghadap dan dua orang saksi, ada kemungkinan bahwa salah satu pihak atau bahkan seluruh penghadap tidak mengetahui dan memahami isi akta yang akan ditandatanganinya atau isi akta tersebut tidak sesuai dengan kehendak para pihak tersebut sehingga hal ini dapat memicu terjadinya konflik di masa depan. Hal ini tentu saja dapat merugikan penghadap karena mungkin ia tidak menghendaki apa yang dituangkan dalam akta tersebut atau di dalam akta tersebut terdapat klausul-klausul yang merugikan dirinya dan mengambil hak-haknya. Oleh karena itu, pembacaan akta wajib dilakukan oleh notaris, kecuali apabila para pihak menghendaki agar akta tersebut tidak dibacakan dan mereka menyatakan bahwa mereka telah membaca sendiri, mengerti, dan memahami isi akta tersebut yang dituangkan di akhir akta.<sup>3</sup>

Kewajiban pembacaan akta ini menjadi hal yang sangat penting dalam pembuatan akta apabila salah satu atau para penghadap tidak dapat membaca dan menulis atau biasa disebut buta huruf atau buta aksara. Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, "persentase jumlah penduduk Indonesia yang tidak dapat membaca dan menulis atau buta aksara masih mencapai 1,71 persen atau berjumlah 2.961.060 orang dari total jumlah penduduk Indonesia".<sup>4</sup> Berdasarkan data BPS, masih ada 9,24 persen dari penduduk Indonesia yang berusia 45 tahun ke atas yang buta huruf pada tahun 2021.<sup>5</sup> Hal ini menunjukkan masih cukup banyak penduduk yang tidak bisa membaca atau menulis. Penduduk yang buta huruf dan sudah dewasa serta tidak berada di bawah pengampunan tetap dapat menjadi penghadap dihadapan notaris dan dapat melakukan perbuatan hukum sendiri. Oleh karena itu, notaris harus lebih berhati-hati dan benar-benar melaksanakan kewajibannya untuk membacakan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dan menjelaskan isi akta kepada penghadap buta huruf pada saat akta tersebut akan ditandatanganinya karena mereka tidak dapat membaca sendiri isi dari akta tersebut. Apabila notaris tidak membacakan akta sehingga penghadap buta huruf tidak memahami isi akta dan terdapat kekhilafan dalam

<sup>3</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris, Ps. 16 ayat (7).

<sup>4</sup> Ayunda Pininta Kasih, "2,9 Juta Penduduk Indonesia Masih Buta Aksara, Terbanyak di Papua," <https://edukasi.kompas.com/read/2021/09/06/170506771/29-juta-penduduk-indonesia-masih-buta-aksara-terbanyak-di-papua>, diakses pada 22 Maret 2022.

<sup>5</sup> Viva Budy Kusnandar, "Masih Ada 9,24% Penduduk Usia 45 Tahun ke Atas yang Buta Huruf pada 2021," <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/12/28/masih-ada-924-penduduk-usia-45-tahun-ke-atas-yang-buta-huruf-pada-2021>, diakses pada 23 Maret 2022.

dirinya dalam penandatanganan akta, akta tersebut tidak hanya menjadi akta yang memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan tetapi juga dapat dibatalkan.

Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, yaitu tidak melaksanakan salah satu kewajibannya untuk membacakan aktanya di hadapan para penghadap dan dua orang saksi terjadi dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli. Dalam kasus ini, ada seorang notaris yang membuat akta sewa menyewa tanah dan tidak membacakan akta tersebut saat akta akan ditandatangani sehingga salah satu penghadap yang merupakan seorang buta huruf tidak mengetahui isi akta tersebut dan memberikan cap jempolnya dengan ada kekhilafan sehingga Pengadilan Negeri Bangli memutuskan bahwa akta tersebut menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Hal ini tentu saja merugikan para pihak karena dengan demikian sewa menyewa menjadi batal. Notaris yang bersangkutan seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban serta dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perlu diteliti lebih lanjut bagaimana implikasi hukum dari tidak dibacakannya akta sewa menyewa dihadapan penghadap buta huruf serta bagaimana pertanggungjawaban dari notaris yang bersangkutan apabila akta tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan.

## B. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian ini menelaah asas hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang jabatan notaris dan perjanjian sewa menyewa tanah. Tipologi penelitian ini adalah eksplanatoris dan evaluatif. Penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa tanah, dan implikasi hukum dari pembatalan akta sewa menyewa tanah yang dibuat oleh notaris serta tanggung jawab notaris apabila aktanya dibatalkan.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian, yang berbetuk laporan dan seterusnya.<sup>6</sup> Data sekunder yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait jabatan notaris dan sewa menyewa tanah untuk mengidentifikasi peraturan hukum tertulis yang berlaku mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa tanah dan implikasi pembatalan akta sewa menyewa tanah. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan kode etik notaris dan putusan pengadilan dalam membahas dan menganalisis implikasi pembatalan akta sewa menyewa tanah yang dibuat oleh notaris. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku, artikel, jurnal, dan tesis yang memuat implikasi pembatalan akta sewa menyewa tanah dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa tanah. Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum tersier, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk menjelaskan definisi-definisi tertentu, seperti definisi buta huruf.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 2015), hlm. 12.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan atau studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder yang berkaitan dengan jabatan notaris, akta sewa menyewa tanah, dan pembatalan akta. Metode yang digunakan dalam pembahasan dan analisis dalam penelitian ini adalah kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode yang mendalami makna di balik kenyataan atau data yang diperoleh dan yang diteliti atau dipelajari adalah objek penelitian yang utuh.<sup>7</sup> Metode analisa secara kualitatif ini digunakan dalam mengolah data-data sekunder terkait dengan implikasi pembatalan akta sewa menyewa tanah yang dibuat oleh notaris. Sesuai dengan tipologi penelitian ini, bentuk penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris dan evaluatif.

### C. Analisis dan Pembahasan

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang mengatur bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana “satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lainnya selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang telah disanggupi pembayarannya oleh pihak lain tersebut.”<sup>8</sup> Pemilik barang yang memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain disebut sebagai pihak yang menyewakan, sedangkan pihak yang akan menerima kenikmatan atas barang tersebut (memakai barang sewa) dan memberikan pembayaran uang sewa disebut sebagai penyewa. Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut mulai berlaku sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian pada saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokok perjanjian tersebut, yaitu mengenai barang dan harga sewa.<sup>9</sup>

Ketentuan lebih khusus mengenai sewa menyewa untuk bangunan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Pasal 44 ayat (1) UUPA mengatur bahwa “seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.<sup>10</sup> Dengan hak sewa atas tanah, seseorang yang tidak memiliki tanah dapat menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluannya. UUPA tidak mengatur mengenai formalitas perjanjian sewa menyewa tanah. UUPA hanya mengatur bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa tidak boleh terdapat syarat-syarat sewa yang mengandung unsur pemerasan. Hal ini diatur untuk melindungi para pihak agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Sebagai suatu perjanjian, sewa menyewa sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1338 KUHPer. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, ada 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Sri Mamudji et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 22.

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [Burgelijk Wetboek], (selanjutnya KUHPER), diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 1548.

<sup>9</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke XI, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 39-40.

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, (selanjutnya Undang-Undang Pokok Agraria), LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 44 ayat (1).

<sup>11</sup> KUHPER, Ps. 1320.

1. Sepakat mereka mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Syarat mengenai adanya kesepakatan dan kecakapan dalam membuat perikatan merupakan syarat subjektif dari perjanjian, sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, salah satu pihak dalam perjanjian berhak untuk meminta pembatalan terhadap perjanjian tersebut tetapi apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan dan si penyewa harus cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan mereka sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan objek sewa dan harga sewa yang disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa juga penting untuk mengatur tentang jangka waktu lamanya sewa dan bagaimana pembayaran sewa akan dilakukan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak.<sup>12</sup>

Dalam prakteknya, perjanjian sewa menyewa tanah seringkali dibuat di hadapan Notaris dalam bentuk akta sewa menyewa untuk lebih melindungi dan menjamin hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan si penyewa. Salah satu kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Dalam hal sewa menyewa, pihak yang menyewakan dan penyewa dapat datang menghadap kepada seorang notaris dan menyampaikan keterangan bahwa mereka ingin membuat suatu akta sewa menyewa tanah. Notaris akan mengkonstantir keterangan para penghadap dan menuangkannya dalam akta sewa menyewa. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna dapat diajukan sebagai alat bukti di pengadilan dan atas alat bukti akta otentik tersebut, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta tersebut benar dan tidak memerlukan penambahan bukti lain selain akta otentik tersebut.<sup>13</sup>

### 1. Akta Otentik

Akta Otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah "suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum (pejabat) yang berkuasa atau berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat".<sup>14</sup> Akta notaris harus dibuat sesuai dengan ketentuan dalam UUJN. Bentuk akta notaris secara khusus diatur dalam Pasal 38 UUJN. Akta otentik harus dibuat oleh atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

---

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 20.

<sup>13</sup> Glorius Frits Taihuttu, "Pembatalan Akta Sewa Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009)," Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 2.

<sup>14</sup> KUHPER, Ps. 1868.

Akta yang dibuat di hadapan notaris atau disebut juga akta partij merupakan akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan keterangan penghadap yang datang menghadap ke notaris dan dari keterangan tersebut, notaris mengkonstantirkan dan menyusunnya dalam suatu akta.<sup>15</sup> Akta Sewa menyewa merupakan salah satu contoh akta partij karena para pihak yang datang menghadap kepada notaris dan menyampaikan kehendak mereka untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Kemudian notaris membuat akta berdasarkan kehendak dan keterangan yang disampaikan oleh para penghadap. Akta notaris harus dibuat di tempat kedudukannya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUJN.

Selain itu, ada tahapan-tahapan atau proses yang harus dipenuhi agar akta tersebut lahir sebagai akta otentik atau biasa disebut syarat *Verlijden*, yaitu menyusun, membacakan, dan menandatangani akta.<sup>16</sup> Penyusunan akta harus dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal akta notaris maka harus memenuhi ketentuan dalam UUJN, khususnya Pasal 38 UUJN. Pembacaan akta wajib dilakukan oleh notaris di hadapan para penghadap dan dua orang saksi sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Dalam akta sewa menyewa, pembacaan akta juga untuk menjelaskan dan memastikan kembali kepada para pihak bahwa benar para pihak akan melakukan sewa menyewa, objek sewa menyewa merupakan objek yang disepakati, jangka waktu dan pembayaran sewa juga sesuai dengan kesepakatan para pihak, dan syarat-syarat sewa-menyewa juga sesuai dengan kehendak para pihak. Kemudian akta tersebut wajib ditandatangani sesuai dengan ketentuan Pasal 44 UUJN.

Kewajiban notaris untuk membacakan akta di hadapan para penghadap dan dua orang saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN merupakan salah satu kewajiban yang sangat penting dan harus dilakukan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya untuk membuat suatu akta otentik. Dalam akta partij, pembacaan akta oleh notaris dilakukan untuk menyampaikan kembali apa yang telah dikonstantir oleh notaris dalam akta berdasarkan keterangan para pihak dan untuk memastikan apakah hal yang dikonstantirkan dan disusun dalam akta tersebut oleh notaris adalah benar merupakan kehendak para pihak. Jangan sampai akta yang dibuat notaris tersebut ternyata tidak sesuai dengan kehendak para pihak bahkan merugikan para pihak. Pembacaan akta wajib dilakukan oleh notaris, kecuali apabila para pihak menghendaki agar akta tersebut tidak dibacakan dan mereka menyatakan bahwa mereka telah membaca sendiri, mengerti, dan memahami isi akta tersebut yang dituangkan di akhir akta<sup>17</sup>

Dalam hal salah satu atau seluruh penghadap merupakan penghadap yang tidak bisa membaca dan menulis atau buta huruf, notaris wajib untuk membacakan akta dan menjelaskan isi akta karena mereka tidak dapat membaca sendiri akta tersebut. Apabila notaris tidak membacakan akta tersebut, pihak yang buta huruf tentu saja tidak dapat mengetahui apakah isi akta tersebut sesuai dengan apa yang telah disepakati dan sesuai dengan kehendaknya atau tidak. Hal ini tentu saja akan merugikan pihak tersebut apabila ternyata ia menandatangani akta yang tidak sesuai dengan kehendaknya dan merugikan

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 31-32.

<sup>17</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris, Ps. 16 ayat (7).

hak-haknya. Hal ini terjadi dalam kasus putusan Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli.

Dalam putusan tersebut, kejadian bermula saat Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I. Kemudian Penggugat melihat ada pihak lain yang menguasai tanah kontrakan atau tanah yang disewakan tersebut, yaitu Tergugat IV. Sekitar akhir tahun 2018 Penggugat menanyakan dan meminta kepada Tergugat IV (yang menguasai tanah kontrakan yang di atasnya sudah ada bangunan) untuk bisa segera meninggalkan tanah Kontrakan dan Penggugat akan memberikan kompensasi sisa sewa, lalu Tergugat IV menjawab bahwa ia tidak mau menyerahkan tanah yang dikuasainya, karena Tergugat IV menyewa tanah dari Tergugat I seluas 60 M2 (meter persegi) selama 40 tahun dengan Harga Sewa Rp.80.000.000,-, sambil memperlihatkan Foto Copy Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 07, tertanggal 17-02-2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV dibuat di hadapan Notaris Tergugat V. Tergugat I menyatakan bahwa ia hanya pernah menyewakan tanahnya kepada Tergugat III, tetapi ia pernah diajak ke Notaris untuk menandatangani akta yang tidak dibacakan isinya. Pada saat perkara ini, barulah Tergugat I mengetahui bahwa surat yang dibubuhkan Cap Jempol oleh Tergugat I tersebut adalah Akta Sewa Menyewa Tanah No. 07, tertanggal 17-02-2011 yang menjadi dasar penguasaan tanah oleh Tergugat IV.

## **2. Implikasi Tidak Dibacakannya Akta dihadapan Penghadap Yang Buta Huruf**

Pembacaan akta yang merupakan syarat *verlijden* akta dan diatur sebagai kewajiban notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN bukan hanya merupakan suatu formalitas dalam pembuatan akta. Pembacaan akta wajib dilakukan terutama dalam akta partij untuk memberikan kepastian dan jaminan bagi para pihak dan notaris bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut benar sesuai dengan kehendak dan keterangan para pihak. Para pihak juga mendapatkan jaminan bahwa apa yang ia tandatangani dan akan mengikat dirinya ini sudah benar-benar sesuai keinginan dan kesepakatan para pihak. Dengan dilakukannya pembacaan akta, apabila ada isi akta yang tidak sesuai dengan kehendak para pihak atau merugikan dirinya, maka isi akta tersebut dapat diperbaiki sesuai kesepakatan para pihak sebelum akta tersebut ditandatangani. Dengan demikian pembacaan akta ini dilakukan untuk mencegah adanya kekeliruan dalam akta yang dapat merugikan para pihak dan memberikan perlindungan kepada notaris bahwa apa yang dikonstantirkan dalam akta tersebut benar kehendak dan kesepakatan para pihak sendiri.

Akibat dari tidak dibacakannya akta bagi penghadap yang buta huruf adalah penghadap tidak mengetahui isi dari akta tersebut karena ia tidak dapat membaca sendiri isi akta yang telah dibuat. Seperti dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli, notaris tidak melakukan pembacaan akta sewa menyewa padahal salah satu penghadap buta huruf, notaris hanya menanyakan apakah Tergugat I (pemilik tanah) benar mengontrakkan/menyewakan tanah, lalu Tergugat I menjawab bahwa benar Tergugat I mengontrakkan tanah kepada Tergugat III dan diminta untuk membubuhkan cap jempolnya. Padahal ternyata akta tersebut merupakan akta sewa menyewa antara Tergugat I sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat IV sebagai penyewa. Pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah menyewakan tanahnya kepada Tergugat IV dan tidak pernah menerima uang sewa dari Tergugat IV sehingga selama ini

Tergugat IV menguasai dan menggunakan tanah Tergugat I tanpa adanya perjanjian yang sah karena tidak terpenuhinya syarat adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHP.

Implikasi hukum dari tidak dibacakannya akta oleh notaris dihadapan para penghadap dan saksi-saksi sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN adalah akta tersebut bukan lagi merupakan akta otentik melainkan hanya menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHP yang mengatur apabila suatu akta dibuat karena dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak cakap atau karena suatu cacat dalam bentuknya akan mengakibatkan akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik melainkan hanya menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan. Tidak dibacakannya akta oleh notaris menyebabkan adanya cacat dalam pembuatan akta tersebut karena tidak memenuhi syarat *verlijden* akta sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat otentisitas akta dan tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik.

Dengan adanya degradasi atau penurunan kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan, akta tersebut tidak lagi menjadi akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Terhadap akta di bawah tangan tersebut apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain.<sup>18</sup> Sehingga diperlukan adanya alat bukti lain yang sah dan diakui dalam hukum acara perdata, yaitu bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan/atau sumpah sebagaimana diatur dalam Pasal 164 Herziene Inlandsch Reglemen (HIR).

Selain menjadi akta di bawah tangan, dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli, akta tersebut juga tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, yaitu adanya kesepakatan sebagaimana merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP. Yang dimaksud dengan sepakat adalah para pihak yang mengadakan perjanjian harus sama-sama setuju dan sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian dan apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya.<sup>19</sup> Kesepakatan atau persetujuan para pihak dalam suatu perjanjian harus berdasarkan kehendak yang bebas, tidak boleh ada paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. Tergugat I sebagai pemilik tanah selaku pihak yang menyewakan menyepakati dan menandatangani akta sewa menyewa tersebut karena adanya kekhilafan. Kekhilafan terjadi jika pihak tersebut khilaf mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan dalam perjanjian dan seandainya ia tidak khilaf, ia tidak akan memberikan persetujuannya atau menyepakati hal tersebut dalam perjanjian.<sup>20</sup> Dalam kasus putusan tersebut, terdapat kekhilafan dalam diri Tergugat I sebagai pemilik tanah karena ia mengira bahwa perjanjian yang dibuat dalam akta tersebut merupakan sewa menyewa antara dirinya dengan Tergugat III yang sebelumnya

<sup>18</sup> Richard Cisanto Palit, "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan", *Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2, (April – Juni 2015): 141.

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm 17

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 23-24.

telah dilakukan secara lisan tetapi ternyata di dalam akta tersebut perjanjian sewa menyewa dilakukan antara dirinya dengan Tergugat IV.

Dengan adanya kekhilafan, salah satu syarat subjektif perjanjian, yaitu sepakat tidak terpenuhi. Apabila syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan. Kesepakatan dalam suatu perjanjian yang didasari dengan adanya kekhilafan memberikan hak kepada pihak yang memberikan kesepakatan dengan didasari kekhilafan tersebut untuk meminta pembatalan perjanjian.<sup>21</sup> Dalam kasus ini, Tergugat I sebagai pemilik tanah yang memberikan kesepakatan atau persetujuan untuk memberikan sewa karena adanya kekhilafan dapat membatalkan perjanjian tersebut. Saat menandatangani akta tersebut juga Notaris tidak membacakan isi akta sehingga karena kesalahan notaris tersebut, terdapat kekhilafan dalam diri Tergugat I dalam memberikan persetujuannya. Dengan demikian akta atau perjanjian di bawah tangan yang dibuat pihak Tergugat I dan Tergugat IV di hadapan notaris (bukan lagi akta otentik karena akta tersebut tidak dibacakan) menjadi dapat dibatalkan.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV tidak memiliki itikad baik karena menyalahgunakan keadaan Tergugat I yang buta huruf dan menyembunyikan hal yang buruk yang dapat merugikan pihak lain. Penyalahgunaan keadaan ini telah diakui dalam beberapa putusan Mahkamah Agung sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian. Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli, dengan mengetahui keadaan Tergugat I yang buta huruf, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (notaris) menyalahgunakan keadaan Tergugat I yang buta huruf untuk memberikan persetujuannya dalam pembuatan akta tersebut padahal isi akta tersebut tidak sesuai dengan kehendaknya atau apa yang ia ketahui. Dengan adanya kekhilafan, penyalahgunaan keadaan, itikad tidak baik, majelis hakim memutuskan bahwa akta tersebut adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum. Dengan dinyatakannya akta tersebut batal demi hukum artinya akta atau perjanjian tersebut secara yuridis dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah ada perikatan antara pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>22</sup>

Dalam kasus putusan ini, Notaris telah lalai tidak melaksanakan kewajibannya untuk membacakan akta dan menjelaskan isi pasal. Notaris selain melanggar kewajibannya untuk membacakan akta dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, juga melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN karena ia tidak bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris tidak menjelaskan isi akta tersebut terutama mengenai hal-hal pokok dalam akta, seperti mengenai para pihak dan objek serta pembayaran sewa menyewa tersebut sehingga ada kekhilafan dalam diri Tergugat I yang tidak mengetahui isi akta tersebut dan memberikan persetujuannya dengan adanya kekhilafan tersebut. Hal ini tentu saja merugikan pihak Tergugat I dan notaris seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban

### 3. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibatalkan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

Kesalahan-kesalahan dan kelalaian notaris dalam menjalankan jabatannya terutama dalam pembuatan akta yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris sehingga aktanya dinyatakan batal oleh putusan pengadilan dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata, administrasi, maupun pidana. Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris sehingga mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.<sup>23</sup> Hal ini juga diatur dalam Pasal 84 UUJN.

Dalam hukum perdata, berdasarkan Pasal 1365 KUHper, pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut. Unsur-Unsur PMH yang harus dipenuhi menurut Mariam Darus Badruzaman sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina adalah “harus ada perbuatan, perbuatan itu harus melawan hukum, ada kerugian, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, dan ada kesalahan”.<sup>24</sup>

Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli, notaris yang bersangkutan dinyatakan oleh Majelis Hakim menyatakan bahwa notaris tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Penulis setuju dengan putusan Majelis Hakim dalam putusan tersebut karena unsur-unsur PMH telah terpenuhi. Dengan demikian notaris tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berdasarkan Pasal 1365 ia diwajibkan untuk mengganti kerugian yang terjadi akibat PMH yang dilakukannya. Atas dasar PMH, pihak yang merasa dirugikan (dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat I) dapat menuntut notaris tersebut untuk mengganti kerugian yang dideritanya.

Selain pertanggungjawaban secara perdata, notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban administratif dengan penjatuhan sanksi administratif sesuai ketentuan UUJN. Penjatuhan sanksi administrasi ini merupakan kewenangan Majelis Pengawas Notaris. Berdasarkan Pasal 16 ayat 11 UUJN, otaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>25</sup> Dengan demikian notaris yang tidak membacakan akta dihadapan penghadap dan dua orang saksi terutama penghadap yang buta huruf dapat dijatuhi sanksi administratif mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris.

Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana apabila dalam pembuatan aktanya notaris tersebut terbukti melakukan pemalsuan (membuat surat palsu) atau melakukan atau turut serta mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik. Hal-

---

<sup>23</sup> Muhammad Tiantanik Citra Mido, I Nyoman Nurjaya & Rachmad Safa'at. “Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap,” *Lentera Hukum* (2018) 5:1 171–188., hlm 185

<sup>24</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 36.

<sup>25</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris, Ps. 16 ayat (11).

hal ini diancam pidana dalam Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHP. Notaris dalam membuat akta sewa menyewa yang merupakan akta partij harus menjamin kebenaran formil akta tersebut. Notaris wajib menjamin kepastian dan kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang disebutkan di awal akta dan menjamin bahwa para pihak datang menghadap dan menandatangani akta tersebut pada hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang tercantum dalam akta serta semua prosedur pembuatan akta telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>26</sup> Notaris juga menjamin dan bertanggung jawab bahwa isi akta tersebut benar sesuai dengan keterangan para pihak yang bersangkutan atau para penghadap. Apabila ternyata pihak dalam akta tersebut merasa apa yang tercantum dalam minuta akta tersebut tidak sesuai dengan keterangannya saat ia menghadap ke notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun dan jam dalam akta tersebut, maka pihak yang mengingkari kebenaran akta notaris itu dapat menggugat atau menuntut notaris dan dapat diduga notaris yang bersangkutan melakukan tindak pidana pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 jo 55 atau 56 KUHP.

Oleh karena itu, kewajiban pembacaan akta oleh notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m wajib benar-benar dilakukan oleh notaris pada saat sebelum penandatanganan akta kepada para penghadap dengan dihadiri dua orang saksi. Apalagi dalam pembuatan akta partij, seperti akta sewa menyewa dan penghadapnya buta huruf. Dalam akta partij, isi akta tersebut harus benar dan sesuai dengan apa yang diterangkan atau dinyatakan oleh para pihak. Pembacaan akta juga wajib dilakukan untuk mencegah adanya kekhilafan dalam diri penghadap terkait isi akta yang akan ditandatangani tersebut dan mencegah adanya konflik atau sengketa di masa menandatangani.

#### D. Kesimpulan

Notaris yang tidak membacakan akta sewa menyewa yang merupakan akta partij dihadapan penghadap buta huruf melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Implikasi hukum dari tidak dibacakannya akta tersebut adalah akta tersebut bukan lagi merupakan akta otentik tetapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN dan ketentuan Pasal 1869 KUHP. Selain itu akta notaris yang tidak dibacakan dapat mengakibatkan adanya kekhilafan dalam diri penghadap dalam menandatangani akta sehingga syarat subjektif suatu perjanjian menjadi tidak terpenuhi dan perjanjian atau akta di bawah tangan tersebut menjadi dapat dibatalkan. Hakim juga dapat menyatakan bahwa akta tersebut menjadi batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dianggap bahwa perjanjian atau perikatan tersebut tidak pernah ada.

Apabila suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan pengadilan karena adanya kesalahan atau kelalaian notaris tersebut yang tidak menjalankan jabatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (UUJN) dan kode etik notaris, seperti tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada penghadap yang buta huruf dengan dihadiri dua orang saksi,

<sup>26</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 23.

notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif, hingga pidana.

Secara perdata, notaris dapat dituntut oleh pihak yang mengalami kerugian penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Secara administratif, notaris dapat dijatuhi sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris mulai dari sanksi peringatan tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila penghadap mengingkari isi akta dan menyatakan bahwa isi akta tidak sesuai dengan keterangannya, notaris dapat diduga melakukan tindak pidana pemalsuan dan dituntut dengan Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 jo 55 atau 56 KUHP.

Berdasarkan analisis dan pembahasan dalam jurnal ini, saran yang dapat diberikan antara lain:

Notaris sebaiknya benar-benar menjalankan jabatannya dengan tidak memihak dan menjalankan kewajibannya untuk membacakan akta dan menjelaskan isi akta terutama di hadapan penghadap yang buta huruf. Majelis Pengawas Notaris seharusnya bertindak aktif untuk menjatuhkan sanksi bagi notaris yang aktanya dibatalkan oleh putusan pengadilan karena kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan jabatan dan melanggar UUJN atau Kode Etik Notaris.

#### **E. Biodata Singkat Penulis**

**Karina Alexandra, S.H.** lulus dari FH UI pada tahun 2021 dengan peminatan Hukum Ekonomi dan Teknologi. Sekarang Ia sedang melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia sejak 2021.

**Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N.** merupakan staf pengajar Bidang Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak tahun 1988. Beliau memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tahun 1986, Magister Hukum pada tahun 1996, dan Doktor Ilmu Hukum pada tahun 2006 dari Universitas Indonesia. Beliau juga aktif dalam mengikuti pelatihan baik Nasional maupun Internasional. Saat ini Beliau masih menjadi anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta (2019-2022), dan anggota Dewan Pengupahan Kota (Depeko) Depok sejak 2018.

#### **F. Ucapan Terimakasih.**

Terima kasih kepada Ibu Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N. atas bantuannya untuk membimbing penulis dalam menuliskan hingga menyelesaikan pembuatan jurnal ini. Terima kasih juga kepada orang tua, kakak, dan sahabat-sahabat penulis yang setia mendukung penulis sepanjang pembuatan jurnal ini.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*. Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Mamudji, Sri, et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 2015.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*, Cet. 11. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cet.21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan ke IV. Jakarta: Erlangga, 1996.

### B. Jurnal

- Bernada Tetanoe, dan Siti Hajati Hoesin, "Akibat Hukum Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/Pdt/2018)", *Jurnal Indonesian Notary*, 2019: 1-24.
- Kurniawan, I Wayan Arya. "Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Penghadap." *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 3, No. 3 (Desember, 2018): 489-499.
- Mido, Muhammad Tiantanik Citra, I Nyoman Nurjaya & Rachmad Safa'at. "Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap," *Lentera Hukum* (2018) 5:1 171-188.
- Palit, Richard Cisanto "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan", *Lex Privatum*, Volume 3 - Nomor 2, (April - Juni 2015): 141.

### C. Tesis

- Taihuttu, Glorius Frits "Pembatalan Akta Sewa Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009)." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2011.

### D. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN. No. 104, Tahun 1960 TLN No. 2043.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014. LN. No. 3, Tahun 2014 TLN No. 5491.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

### E. Putusan Pengadilan

- Pengadilan Negeri Bangli. Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/Pn Bli.

### F. Internet



Ayunda Pininta Kasih, "2,9 Juta Penduduk Indonesia Masih Buta Aksara, Terbanyak di Papua," <https://edukasi.kompas.com/read/2021/09/06/170506771/29-juta-penduduk-indonesia-masih-buta-aksara-terbanyak-di-papua>, diakses pada 22 Maret 2022.

Viva Budy Kusnandar, "Masih Ada 9,24% Penduduk Usia 45 Tahun ke Atas yang Buta Huruf pada 2021," <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/12/28/masih-ada-924-penduduk-usia-45-tahun-ke-atas-yang-buta-huruf-pada-2021>, diakses pada 23 Maret 2022.