
Kedudukan *Premisse* dalam Anatomi Akta Notaris

Nadhia Apriana

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta Indonesia
nadhiaapriana24@gmail.com

Key Word:

Premise, Anatomy of a Notarial Deed

Abstract

A notarial deed is an authentic deed made based on procedures and procedures that have been determined by law, Article 38 of the Notary Public Law (UUJP) provides the anatomy of a notarial deed which should consist of the opening part of the deed, the body of the deed and the closing of the deed, apart from what is confirmed in the article that there is a premise which has an important role similar to the rest of the deed anatomy though is not stated explicitly in the anatomy. Based on the issue, this research employs the normative or doctrinal method, in which the object is regulation with case study and statutory approaches. The primary legal materials in this research are statutory regulations and the secondary legal materials are books and journals. The results of this research indicate that the position of the premise in the anatomy of a notarial deed is located in the body of the deed between the comparison and the content of the deed which explains the statements of the parties and the facts relating to the deed to be made and secondly that the urgency of the position of the premise in the anatomy of the deed is to explain events that have occurred before the deed is made and needs to be included in writing in the deed. The author's recommendation in this research is to include the premise in the anatomy of the deed similar to the comparison and the contents of the deed as the legal basis for the premise

Kata-kata Kunci:

Premis, Anatomi Akta Notaris

Abstrak

Akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat berdasarkan prosedur dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, Pasal 38 UUJP tentang anatomi akta notaris terdiri dari awal akta, badan akta dan penutup akta, selain daripada yang ditegaskan dalam pasal tersebut bahwa terdapat *premise* yang memiliki peran penting layaknya anatomi akta tersebut akan tetapi tidak dinyatakan tegas dalam anatomi. Berdasarkan permasalahan tersebut metode penelitian ini adalah normatif atau doktrinal yang objeknya adalah peraturan perundang-undangan dengan pendekatan kasus dan doktrin kemudian bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder ialah buku serta jurnal. Hasil penelitian ini adalah kedudukan *premise* dalam anatomi akta notaris adalah pada bagian badan akta antara komparasi dan isi akta yang menjelaskan tentang keterangan-keterangan para pihak maupun fakta-fakta yang berhubungan dengan akta yang hendak dibuat dan kedua bahwa urgensi kedudukan *premise* dalam anatomi akta adalah untuk menerangkan kejadian yang telah terjadi sebelum dibuat akta dan perlu dicantumkan secara tertulis dalam akta. Saran penulis adalah *premise* dimasukan dalam anatomi akta layaknya komparasi dan isi akta sehingga terwujud dasar hukum bagi *premise*.

Pendahuluan

Akta otentik dibuat untuk mengantisipasi adanya sengketa yang muncul, kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna selama akta tersebut tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Akta otentik termasuk dalam alat bukti surat yang ditegaskan oleh undang-undang, Pasal 1868 KUHPdata menjelaskan bahwa suatu akta dikatakan

otentik jika akta tersebut dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti dokumen berupa akta otentik yang selanjutnya disebut akta notariil. Akta notaris ada dua jenis yaitu berbentuk *partij* akta atau akta pihak dan *relaas* akta atau akta berita acara. Akta-akta tersebut memiliki peran yang berbeda sesuai dengan fungsi masing-masing jenis akta tersebut akan tetapi semua akta yang dibuat oleh notaris dengan prosedur dan tata cara yang sama sesuai dengan hukum yang berlaku.

Jabatan notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UJNP, dalam konsideran menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Sebagaimana ketentuan akta otentik bahwa akta notaris dibuat berdasarkan undang-undang yaitu dalam Pasal 38 UJNP tentang anatomi akta notaris yang terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta. Selain daripada yang disebutkan dalam anatomi akta notaris bahwa *premise* merupakan keterangan pendahuluan dari para penghadap (jika ada).¹ Bagian akta tersebut tidak ditegaskan dalam anatomi akta ataupun UJNP dan kenyataannya bahwa *premise* memiliki peranan penting yang secara tidak langsung hadir dalam setiap pembuatan akta notaris.

Nilai pembuktian akta otentik antara lain lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), Formal (*formale bewijskracht*) dan Materil (*materiele bewijskracht*).² Begitu pula dengan akta notaris yang kelak akan dipergunakan oleh para pihak sebagai bukti ketika terjadi sengketa, oleh sebab itu akta notaris harus dibuat dengan prinsip saksama atau kehati-hatian sebagaimana sumpah dan kewajiban notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Pembuktian dengan surat atau akta biasa di ungkap dalam persidangan perkara perdata yang mencari kebenaran formal, pembuktian tersebut terkait dengan kebenaran formal dalam persidangan perkara perdata, sebab hukum acara perdata dianut sistem pembuktian positif yaitu sistem pembuktian yang menyadarkan diri pada alat bukti saja, yakni alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang, gugatan dapat dikabulkan hanya didasarkan pada alat-alat bukti yang sah dan keyakinan hakim sama sekali diabaikan karena yang dicari adalah kebenaran formal.³

Berdasarkan hal tersebut mengenai pembuktian surat atau akta dalam perkara perdata, kedudukan *premise* dapat bermanfaat untuk memberikan informasi yang sungguh-sungguh terjadi antara para pihak yang kemudian dicantumkan dalam akta notariil dan hal ini dapat membantu hakim maupun notaris dalam mengali kebenaran materiil sehubungan dengan akta yang hendak dibuat oleh penghadap. Kebenaran sejati atau materiil (*materiel waarheid*) biasa ditelusuri oleh hakim pada pengadilan pidana guna

¹ Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hlm. 32.

² Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 18-20.

³ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, Penernit Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 25-26.

terang suatu pembuktian, sehingga hakim dapat memberikan putusan seadil-adilnya,⁴ bahwa kebenaran materiil dibutuhkan kepada Notaris untuk dapat membuat akta seadil-adilnya sehingga bermanfaat bagi semua pihak.

Sebagai negara hukum yang identik dengan dasar hukum bahwa segala kebijakan yang diberlakukan di negara haruslah berdasarkan hukum yang berlaku, hal tersebut selaras dengan Pasal 1868 tentang syarat daripada akta di katakana otentik bahwa kedudukan *premise* dalam anatomi akta notaris perlu ditegaskan dalam UUJN sehingga notaris memiliki ketentuan baku untuk mengali kebenaran materiil dalam setiap akta yang hendak dibuatnya. Notaris adalah jabatan kepercayaan masyarakat yang bertugas dan menjabat langsung melayani masyarakat sehingga notaris juga dapat melakukan penemuan hukum ketika di hadapkan kepada masalah-masalah masyarakat yang menghadap kepadanya. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan akta Notaris tersebut dapat menjadi pedoman oleh para pihak.⁵

Ketentuan yang ditegaskan dalam Undang-undang Jabatan Notaris maupun ketentuan lain yang berlaku harus dijalankan dan ditaati oleh Notaris ketika membuat akta, jika tidak maka berakibat akta notaris tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan bahkan batal demi hukum. Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.⁶

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pendahuluan yang telah penulis sampaikan bahwa dapat disimpulkan rumusan masalah dari penulisan ini yaitu: *Pertama*, apa kedudukan *premise* dalam anatomi akta notaris? *Kedua*, apa urgensi kedudukan daripada *premise* dalam anatomi akta notaris.

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut tujuan penulisan ini pertama yaitu untuk mengetahui apa kedudukan *premise* dalam anatomi akta notaris dan kedua untuk mengetahui apa urgensi kedudukan daripada *premise* dalam anatomi akta notaris.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini adalah normatif atau doktrinal dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan

⁴ Syaiful Bakhri, *Beban Pembuktian*, Depok, Gramata Publishing, 2012, hlm. 20.

⁵ Soegondo Notodisojo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 49.

⁶*Ibid*, hlm. 19.

menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani sedangkan pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁷ Bahan hukum penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sedangkan bahan hukum adalah buku-buku mengenai tindak pidana, jabatan Notaris serta karya ilmiah yang berkaitan dengan judul penulisan ini.

Cara mengolah dan mengumpulkan data yakni maka cara mengelolah data adalah dengan cara statistik data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yaitu data umum tentang konsepsi bahan hukum baik berupa asas-asas hukum, postulat serta ajaran-ajaran atau doktrin dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta hukum kemudian teknik analisis data kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.⁸

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kedudukan *Premise* dalam Anatomi Akta Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik, suatu akta atau surat dibuat dengan dasar sebagai pembuktian jika terjadi sengketa atau dibuat para pihak untuk menuangkan kesepakatannya ke dalam bukti tertulis secara otentik. Berbeda dengan akta di bawah tangan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, selain itu pada akta otentik terkandung nilai-nilai antara lain:

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*), jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah;

2. Formal (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta;

3. Materil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau

⁷ Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta, Kencana, 2021, hlm. 82-84

⁸ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hlm. 219- 230

mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).⁹

Ketiga kekuatan sebuah akta otentik yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tersebut merupakan kesempurnaan kedudukan sebuah akta notaris sebagai alat bukti pada hukum pembuktian khususnya dalam hukum acara perdata dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut.¹⁰ Bentuk daripada akta notaris ada dua jenis yaitu berbentuk *partij* akta atau akta pihak dan *relaas* akta atau akta berita acara. *Partij* akta adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris yang merupakan kehendak dari penghadap/para penghadap/para pihak yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang yang di ceritakan di hadapan notaris sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penghadap/para penghadap/para pihak contoh: Akta Jual Beli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, dan lain-lain sedangkan *relaas* atau *ambtelijke* akta ialah juga disebut akta pejabat yaitu akta yang dibuat oleh Notaris yang berisikan segala sesuatu yang didengar, dilihat, dialami oleh Notaris untuk dituangkan ke dalam suatu akta, contoh Berita Acara RUPS, Pembuatan Pernyataan hak mewarisi WNI keturunan Tionghoa, Undian dan lain-lain.¹¹

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Akta notaris yang selanjutnya disebut minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tandatangan para penghadap, saksi, dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris. Minuta akta dibuat oleh notaris berdasarkan prosedur dan tata cara yang telah ditentukan dalam undang-undang, dalam Pasal 38 UJJP tentang anatomi akta disebutkan sebagai berikut:

- a. Setiap akta Notaris terdiri dari: awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir dan penutup akta;
- b. Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris;
- c. Badan akta memuat: nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka waili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenali;
- d. Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta; uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal, dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang

⁹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 18-20

¹⁰ Rosnidar Sembiring, Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata, *Jurnal Acta Comitatus*, 2016, hlm. 14

¹¹ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala, Yogyakarta, 2021, hlm. 60-61

terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Berdasarkan anatomi tersebut bahwa tidak disebutkan adanya keberadaan *premise* dalam anatomi akta notaris akan tetapi dalam praktik dalam membuat akta kedudukan *premise* diakui oleh para notaris. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia *premise* adalah sebuah penghubung yang menghubungkan antara komparisi dengan isi dari ata atau perjanjian.¹² Badan akta yang telah diuraian diatas terdiri dari komparisi, *premisses*, dan isi akta.¹³ *Premises* atau *recitals* biasa dipergunakan sebagai pendahuluan suatu akta atau pengantar yang menunjukkan maksud utama para pihak dan menyatakan alasan mengapa akta perjanjian itu dibuat, premis juga merupakan suatu pernyataan yang merupakan konsiderans/pertimbangan, latar belakang mengapa sampai lahir suatu pengikatan.¹⁴

Berarti sebelum memasuki isi daripada akta dan setelah komparisi bahwa *premisses* diperlukan untuk memberikan fakta-fakta yang berhubungan dengan akta yang hendak dibuat. Komparisi adalah tindakan/kedudukan para pihak (subjek hukum orang atau badan hukum) dalam/untuk membuat/ menandatangani perjanjian/kontrak/akta yang dilakukan di hadapan notaris.¹⁵ Sedangkan isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan dan biasanya di deskripsikan dengan beberapa klausula yang berupa pasal demi pasal. Dalam sistematika akta, *premisses* akta terletak pada sebelum uraian isi akta dan setelah komparisi, premis akta juga dibedakan menjadi dua sifat yaitu premis bersifat satu arah dan premis bersifat dua arah atau para pihak.¹⁶ *Premisses* akta satu arah yaitu premis yang berisikan keterangan satu komparasi saja atau bersifat satu arah sedangkan *premisses* akta pihak yaitu termuat latar belakang yang sifatnya dua arah.¹⁷ Suatu keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang nantinya akan diatur di dalam akta *premisses* menguraikan hal-hal berupa alasan terjadinya perjanjian yang diinginkan oleh para pihak sehingga memudahkan alur sebab dan maksud dibuatnya akta dan pada umumnya menggunakan bahasa deskriptif karena sifat uraian alasan tersebut dan biasanya dimulai dengan frasa "bahwa".¹⁸

Dari penjelasan mengenai badan akta bahwa *premisses* akta tidak disebutkan dan dijelaskan kedudukannya akan tetapi dalam dunia praktik dan sumber data dari karya ilmiah bahwa *premisses* akta berada antara komparasi dan isi akta. Keberadaan *premisses* memiliki manfaat untuk menguraikan kejadian-kejadian yang telah terjadi dan berhubungan dengan akta yang hendak dibuat. Bahwa keterangan yang diberikan penghadap kepada notaris sangat membantu dalam membuat akta, sebab dari keinginan

¹² www.google.com dengan kata kunci *premisses* akta, diakses 10 Mei 2023

¹³ Gde Kosika Yasa dan Made Aditya Pramana Putra, "Kedudukan *Premisses* Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 7 No. 02 Agustus 2022, hlm. 284

¹⁴ Edi Krisharyanto, "Anatomi Suatu Perjanjian", *Jurnal Perspektif*, Volume X No 1 Tahun 2005, Januari, hlm. 38.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 333

¹⁶ Moechthar Oemar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017, hlm. 84-96.

¹⁷ *Ibid*.

¹⁸ Herlina Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 27.

dan keperluan penghadap notaris membuat akta, dalam memberikan keterangan tersebut notaris memiliki kewenangan sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum. Menjaga kepentingan pihak memiliki arti bahwa notaris dengan menggali kebenaran materiil tersebut bertujuan agar akta dapat bermanfaat bagi semua pihak. dan kebenaran materiil tersebut dapat dituangkan dalam akta pada bagian *premise*.

Urgensi Kedudukan *Premisse* dalam Anatomi Akta Notaris

Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Akta yang dibuat notaris tidak lepas daripada perbuatan hukum yaitu perjanjian atau kontrak, syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 harus dijalankan oleh notaris maupun para pihak yang hendak berkontrak. Jika saja unsur syarat tersebut tidak dijalankan maka akta tersebut dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum. Dalam suatu perjanjian unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalialia* minimal harus tercantum dalam akta perjanjian berikut penjelasan :

- 1) Bagian *essentialia* merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika ternyata tidak ada, sebagai contoh pada perjanjian jual beli bagian *essentialia* adalah kata sepakat para pihak, objek jual beli, dan harga jual beli;
- 2) Bagian *naturalia* merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian (bernama) dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak, *naturalia* bersifat mengatur sehingga dari bunyi ketentuan undang-undang dapat dilakukan penyimpangan oleh para pihak dan mengaturnya sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;
- 3) Bagian *accidentalialia* pada suatu perjanjian adalah bagian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya cara pembayaran, pemilikan domisili dan lain-lain.¹⁹

Bahwa bagian-bagian daripada perjanjian tersebut kemudian dituangkan dalam akta pada bagian isi akta yang ditegaskan dengan klausul-klausul yang ditulis dengan kalimat pasal demi pasal. Selain itu untuk membuat akta selain dari pada anatomi akta ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta notaris, antara lain:

- a) Latar belakang yang akan diperjanjikan;
- b) Identifikasi para pihak (subjek hukum);
- c) Identifikasi objek yang akan diperjanjikan;
- d) Membuat kerangka akta;
- e) Merumuskan substansi akta;
- f) Kedudukan para pihak;
- g) Batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum;

¹⁹ Herlina Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 27-30.

- h) Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya;
- i) Pilihan hukum dan pilihan pengadilan;
- j) Klausula penyelesaian sengketa;
- k) Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada).²⁰

Selain daripada itu isi daripada akta mengandung hak dan kewajiban para pihak. Adapun hal-hal lain yang berhubungan dengan akta yang tidak kalah penting dan perlu dicantumkan secara tertulis agar para pihak mengetahui apa yang telah terjadi sehingga muncul kesepakatan adalah fakta-fakta yang berhubungan dengan akta yang hendak dibuat sehingga dalam hal ini oleh notaris dituangkan dalam *premissse*. *Premis* dimasukkan untuk menjelaskan alasan, dasar, dan pertimbangan para pihak untuk melakukan perjanjian yang diceritakan secara runtut dan logis hingga sampai pada pokok perjanjiannya, sebagai contoh urgensi premis dalam akta pengikat jual beli merupakan keterangan penghadap yang akan menandatangani suatu akta notaris, alasan mengapa perjanjian tersebut dibuat juga memuat keterangan-keterangan termasuk penghadap kepada notaris, kedudukan premis memiliki peran sentral dalam sebuah akta karena memuat informasi-informasi penting dalam hal pembuatan akta menuju ke badan (isi) akta yang dibuat.²¹ Berikut hal-hal yang biasa dituangkan dalam bagian *premissse* adalah sebagai berikut:

- a) Fakta-fakta yang telah terjadi sebelum dibuatnya akta otentik;
- b) Keterangan pendahuluan sebelum masuk isi daripada akta;
- c) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- d) Berdirinya suatu perkumpulan sebelum dibuat akta pendirian;
- e) Keterangan tentang hubungan hukum para penghadap;
- f) Keterangan bahwa telah terjadi kesepakatan para pihak sehingga melakukan suatu perjanjian.

Bahwa dalam *premissse* tidak hanya hal diatas yang dapat dicantumkan akan tetapi masih banyak hal yang di dapat dari keterangan para penghadap yang berhubungan dengan akta yang hendak dibuat, seorang notaris adalah jabatan yang memiliki kepercayaan dalam masyarakat yaitu sebagai penegak hukum khususnya hukum perdata, oleh karena itu kebenaran sejati atau materiil perlu digali dalam setiap akta yang hendak dibuat oleh notaris sehingga akta notaris dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Penutup

Berdasarkan pembahasan penulis tentang Kedudukan *Premisse* dalam Anatomi Akta Notaris dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut pertama bahwa kedudukan *premissse* dalam anatomi akta notaris adalah terdapat pada bagian badan akta yaitu setelah komparasi dan sebelum masuk dari isi akta, artinya berada pada tengah-tengah antara komparasi dan isi akta. *Premisse* tidak dinyatakan dengan tegas dalam anatomi akta pada Pasal 38 UUJNP akan tetapi dalam praktek banyak akta menggunakan *premissse*

²⁰ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 37-38

²¹ Dwi Sandi Nugraha, Kedudukan Hukum Premis Di Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Thesis*, Universitas Sriwijaya, Fakultas Kenotariatan, 2020, hlm. 53

untuk menerangkan fakta-fakta yang telah terjadi sebelum dibuatnya akta notariil. Kesimpulan kedua bahwa urgensi kedudukan *premissae* dalam anatomi akta notaris adalah untuk menuangkan keterangan-keterangan dan fakta-fakta yang berhubungan dengan akta dan hal ini sebagai upaya kewenangan notaris dalam menggali kebenaran materil.

Saran dari penulis bahwa prosedur dan tata cara pembuatan akta notaris adalah berdasarkan hukum yang berlaku yaitu yang tercantum dan ditegaskan dalam UUJN seperti halnya anatomi akta bahwa *premissae* harus dimasukkan dalam peraturan yang berlaku sehingga dasar hukum *premissae* sama halnya dengan komparasi dan isi akta.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie Habib dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.
- _____, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2011.
- _____, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2011.
- Bakhri Syaiful, *Beban Pembuktian*, Gramata Publishing, Depok, 2012.
- Budiono Herlina, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Moleong Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002.
- Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala, Yogyakarta, 2021.
- Notodisojo Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Oemar Moechthar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.
- Sasangka Hari, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2005.
- Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021.

Jurnal

- Gde Kosika Yasa dan Made Aditya Pramana Putra, "Kedudukan *Premisse* Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 7 No.02 Agustus 2022
- Rosnidar Sembiring, "Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata", *Jurnal Acta Comitatus*, 2016
- Edi Krisharyanto, "Anatomi Suatu Perjanjian", *Jurnal Perspektif*, Volume X No 1 Tahun 2005

Tesis

- Dwi Sandi Nugraha, Kedudukan Hukum Premis Di Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Thesis*, Universitas Sriwijaya, Fakultas Kenotariatan, 2020.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Internet

www.google.com dengan kata kunci *premise* akta, diakses tanggal 10 Mei 2023