

### **Analisis Tinjauan Tentang Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian**

**Daffa Fa'adillah**

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

\*Email Korespodensi: daffafaadillah@students.unnes.ac.id

Diterima: 21-03-2025 | Disetujui: 24-03-2025 | Diterbitkan: 05-04-2025

---

#### **ABSTRACT**

*This research examines various aspects related to the responsibilities of a notary, including the obligation to provide clear explanations to the parties, ensure that all information submitted is correct, and maintain the confidentiality of documents and information obtained during the deed-making process. Notaries as authorized public officials, this responsibility also includes the obligation to comply with applicable laws and regulations, including Law no. 2 of 2014 concerning the Position of Notaries, which regulates the ethics and professionalism of notaries. Notaries have a central role in ensuring the legality and validity of agreement documents made between the parties. In the context of civil procedural law, a notarial deed not only functions as written evidence, but also has binding legal force, which can be used in the judicial process if a dispute occurs. By considering the perspective of civil procedural law, this research also discusses the legal implications of notarial deeds in the litigation process, as well as how these deeds can function as strong evidence in court. It is hoped that the results of this analysis can provide recommendations for the development of better notarial practices, as well as increasing public understanding of the importance of notarial deeds in legal transactions.*

**Keywords:** *Obligation, legality and validity, legal, Accountable and transparent, Notaries.*

### ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji berbagai aspek yang terkait dengan tanggung jawab notaris, termasuk kewajiban untuk memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak, memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan adalah benar, serta menjaga kerahasiaan dokumen dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang, Tanggung jawab ini mencakup juga kewajiban untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang etika dan profesionalisme notaris. Notaris memiliki peran sentral dalam memastikan legalitas dan keabsahan dokumen perjanjian yang dibuat antara para pihak. Dalam konteks hukum acara perdata, akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang dapat digunakan dalam proses peradilan jika terjadi sengketa. Dengan mempertimbangkan perspektif hukum acara perdata, penelitian ini juga membahas implikasi hukum dari akta notaris dalam proses litigasi, serta bagaimana akta tersebut dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pengembangan praktik notaris yang lebih baik, serta peningkatan pemahaman masyarakat tentang pentingnya akta notaris dalam transaksi hukum.

**Kata Kunci:** Obligasi, Legalitas dan Keabsahan, Notaris, Transparan dan Akuntabel, Sengketa.

## PENDAHULUAN

Pembuatan akta perjanjian. Sebagai pejabat umum, notaris bertugas untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin keabsahan dokumen yang dibuatnya. Dalam konteks ini, akta perjanjian bisa mencakup berbagai jenis perjanjian, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan perjanjian lainnya yang memerlukan pengesahan hukum. Notaris di Indonesia yang menganut stelsel kontinental yang berarti pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN. Penjabaran mengenai kewenangan notaris berkaitan dengan tugas jabatannya adalah sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) UUJN serta kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Tata cara pembuatan akta otentik, baik yang dalam bentuk akta pihak (Partij) maupun dalam bentuk akta berita acara (relaas) telah ditentukan secara terperinci di dalam UUJN.

Kebutuhan akan jasa Notaris dalam pembuatan akta perjanjian semakin meningkat seiring dengan berkembangnya aktivitas bisnis dan transaksi dalam masyarakat. Akta perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs) dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal ini menjadikan peran Notaris sangat krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam ranah hukum perdata. Dalam menjalankan tugasnya, seorang Notaris dituntut untuk bertindak secara profesional dengan berpedoman pada prinsip kehati-hatian (prudential principle), ketelitian, dan netralitas. Notaris harus mampu memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, serta memenuhi ketentuan formal dan materiil pembuatan akta notaris sesuai dengan UUJN.

Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perjanjian tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab perdata, pidana, dan etika profesi. Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak mengandung cacat hukum yang dapat merugikan para pihak di kemudian hari. Hal ini mengingat konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta, yang dapat mengakibatkan akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum.

Perkembangan teknologi dan dinamika masyarakat juga membawa tantangan baru bagi profesi Notaris, terutama dalam era digital saat ini. Notaris dituntut untuk dapat beradaptasi dengan perkembangan zaman sambil tetap menjaga integritas dan keautentikan akta yang dibuatnya. Hal ini menjadi semakin relevan dengan adanya tren digitalisasi dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam pembuatan dan penyimpanan dokumen hukum.

Kewenangan notaris di dalam melaksanakan jabatannya adalah di tempat kedudukan, yakni di daerah kabupaten atau kota dan wilayah jabatannya adalah seluruh provinsi dari tempat kedudukannya. Pembuatan akta perjanjian oleh notaris dilakukan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada proses pembuatan akta, tetapi juga mencakup tugas untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian memahami isi dan konsekuensi dari akta tersebut. Hal ini penting untuk mencegah sengketa di masa depan yang dapat muncul akibat ketidaktahuan atau kesalahpahaman mengenai isi perjanjian.

Dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib mematuhi prinsip-prinsip etika dan profesionalisme. Mereka harus bersikap netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak, serta menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta. Tanggung jawab ini semakin kompleks mengingat

banyaknya jenis perjanjian yang dapat dibuat dan beragamnya konteks sosial, ekonomi, dan budaya di mana perjanjian tersebut berlangsung. Kebebasan untuk membuat perikatan tersebut di atas dijamin oleh undang-undang Pada Pasal 1338, Pasal 1319, Pasal 1320 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Di samping itu, perkembangan teknologi informasi telah membawa perubahan signifikan dalam praktik notaris. Digitalisasi dokumen dan penggunaan tanda tangan elektronik mulai diterapkan, memberikan kemudahan bagi notaris dan klien. Namun, hal ini juga menuntut notaris untuk terus memperbarui pengetahuan dan keterampilan mereka agar tetap relevan dan mampu menghadapi tantangan baru dalam menjalankan tugasnya. Dalam analisis ini, kita akan mengeksplorasi lebih dalam mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian, termasuk aspek hukum yang mengatur profesi notaris, tantangan yang dihadapi, serta dampak dari perubahan teknologi terhadap praktik notaris. Melalui tinjauan ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang posisi notaris dalam sistem hukum dan pentingnya akta perjanjian sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan pendahuluan yang diatas sudah kita ketahui, maka rumusan masalah yang didapatkan yaitu: Bagaimana peran notaris dalam memastikan keabsahan akta perjanjian, Sebutkan dan jelaskan peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian, Apa yang dimaksud dengan Perjanjian dan Notaris, Apa perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan, Jelaskan apa yang dimaksud dengan Akta Notaris, Apa yang dimaksud dengan legalisasi akta, minuma akta dan grosse akta.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: a. Pendekatan perundangundangan (statute approach): mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian. b. Pendekatan konseptual (conceptual approach): menganalisis konsep-konsep hukum terkait notaris, akta perjanjian, dan tanggung jawab profesi. c. Pendekatan kasus (case approach): menelaah kasus-kasus terkait peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian.

Sumber Data: Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari: a. Bahan hukum primer: peraturan perundang-undangan terkait notaris dan akta perjanjian, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan terkait lainnya. b. Bahan hukum sekunder: buku-buku, jurnal hukum, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terkait notaris dan akta perjanjian. c. Bahan hukum tersier: kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber lain yang mendukung penelitian. Teknik Pengumpulan Data: Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan mengumpulkan, mempelajari, dan menganalisis bahan-bahan hukum yang relevan dengan topik penelitian. Teknik Analisis

Data: Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan teknik deskriptif analitis. Langkah-langkah analisis meliputi:

- a. Mengidentifikasi aturan hukum dan konsep terkait peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian.
- b. Menganalisis dan menginterpretasikan aturan hukum dan konsep tersebut.
- c. Mengevaluasi penerapan aturan hukum dalam praktik notaris
- d. Menarik kesimpulan dan memberikan rekomendasi berdasarkan hasil analisis. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan konsep-konsep hukum yang relevan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peran Notaris dalam memastikan keabsahan Akta Perjanjian

Notaris memiliki peran yang sangat krusial dalam memastikan keabsahan dan kekuatan hukum suatu akta perjanjian. Beberapa peran utama notaris antara lain: Pembuatan Akta: Notaris berwenang membuat akta otentik yang memuat isi perjanjian antara para pihak. Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Pencocokan Identitas: Notaris berkewajiban untuk memastikan identitas para pihak yang melakukan perjanjian sesuai dengan dokumen identitas yang sah. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya penipuan atau pemalsuan identitas. Penjelasan Isi Akta: Notaris wajib menjelaskan isi akta secara jelas kepada para pihak agar mereka memahami hak dan kewajiban masing-masing. Hal ini bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman dan sengketa di kemudian hari.

Penandatanganan Akta: Notaris akan meminta para pihak untuk menandatangani akta di hadapannya sebagai tanda persetujuan atas isi perjanjian. Penyimpanan Akta: Notaris akan menyimpan salinan asli akta sebagai bukti otentik. Hal ini penting untuk menjaga keamanan dan ketersediaan akta jika diperlukan di kemudian hari. Kewenangan Khusus: Notaris memiliki kewenangan khusus dalam melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu, seperti pengumuman waris, pelelangan, dan sebagainya. Untuk memastikan keabsahan suatu akta, notaris akan melakukan beberapa langkah, antara lain: Verifikasi Identitas: Notaris akan memeriksa identitas para pihak secara teliti dengan membandingkan dengan dokumen identitas asli.

Pemeriksaan Kapasitas Hukum: Notaris akan memastikan bahwa para pihak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum, seperti tidak berada di bawah umur atau dalam keadaan tidak waras. Klarifikasi Isi Perjanjian: Notaris akan bertanya kepada para pihak mengenai maksud dan tujuan dari perjanjian yang dibuat, serta memastikan bahwa tidak ada unsur paksaan atau tekanan dalam pembuatan akta. Pencocokan Isi Akta: Notaris akan memastikan bahwa isi akta sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak.

### Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum di tengah masyarakat dan pemerintah dengan kewajiban mandiri serta tidak berpihak dilandasi dari kebutuhan masyarakat yang menghendaki adanya alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka sehingga terciptalah sebuah kelembagaan yang ditugaskan oleh kekuasaan umum dengan kewenangan membuat alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian autentik. Secara sederhana notaris dapat diartikan sebagai sebuah

jabatan yang memiliki fungsi utama untuk melayani kepentingan masyarakat dengan tugas pembuatan suatu akta autentik atau kewenangan lain yang diberikan kepadanya dalam Undang-Undang. Kewenangan Notaris yang begitu penting dalam memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak juga dibebani oleh tanggung jawab yang besar.

Di mana apabila akta yang dibuatnya ternyata tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan, maka berdasarkan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, Notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban ataupun dituntut oleh pihak yang dirugikan olehnya. Tidak hanya itu, akta yang tidak dibuat sesuai dengan peraturan perundang undangan dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Kesalahan ini dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak hanya mengakibatkan notaris dapat dituntut secara pidana ataupun pidana, tetapi juga bisa dipertanggungjawabkan sesuai dengan kode etik profesi notaris yang mengakibatkannya dapat dikenai sanksi berupa : a. Teguran lisan, b. Teguran tertulis, c. Pemberhentian sementara, d. Pemberian dengan hormat; atau e. Pemberhentian dengan tidak hormat. Berdasarkan penjelasan tersebut, Notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang ditugaskan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain dalam Undang-Undang harus berhati-hati dan saksama dalam menjalankan tugasnya.

### **Pengertian Akta Notaris**

Hukum perjanjian dikendalikan dalam 3 (tiga) prinsip yaitu :

1. prinsip bahwa perjanjian pada umumnya tidak formal, melainkan dengan dilakukan secara konsensual yang dapat dibentuk hanya dengan pernyataan kehendak para pihak (consensus). Prinsip ini disebut sebagai prinsip konsensualisme. Prinsip ini diatur dalam Pasal 3:37 ayat (1) NBW;
2. Prinsip bahwa para pihak harus memenuhi yang telah mereka perjanjian atau seperti Pasal 1374 BW/1338 KUH Perdata sebutkan sebagai kekuatan mengikat dari perjanjian (verbindende kracht der overeenkomsten). Prinsip ini diatur dalam Pasal 6:248 ayat (1) NBW (perjanjian memiliki akibat hukum bagi para pihak yang berjanji);
3. Prinsip kebebasan berkontrak, prinsip ini membolehkan orang pada umumnya memilih perjanjian sesuai dengan pilihan bebasnya. Ini berarti bahwa setiap pihak bebas apakah ingin membuat perjanjian atau tidak, dengan siapa ia berjanji, isinya, daya kerja dan persyaratan menurut yang dikehendakinya, bentuk formalitasnya, serta memilih ketentuan undang-undang yang mana mereka akan tunduk. Prinsip kebebasan berkontrak ini sebagian disebut dalam undang-undang (Pasal 1374 paragraf 1 BW/1338 paragraf 1 KUH Perdata, Pasal 6:248 ayat (1) NBW), tapi telah menjadi seluruh fondasi dari hukum perdata Belanda. Setiap kehidupan bersama yang ingin berkembang maju, harus mengakui adanya kebebasan berkontrak.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Pengertian akta autentik tercantum di dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan

akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat. Akta sebagai dokumen tertulis adalah sebagai tanda bukti adanya hubungan hukum antara para pihak, dengan tercantum hak dan kewajiban yang wajib dilakukan oleh masing-masing pihaknya yang dikenal dengan istilah prestasi.

Sehingga apabila terjadi suatu permasalahan, pihak yang dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban atas hal yang telah tertuang dalam akta tersebut. Hal inilah yang menjadi salah satu kewenangan dari notaris dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak, yakni kepastian akan para pihaknya, objek perjanjiannya, serta kepastian akan hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Menurut R. Subekti, akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Surat tanda bukti merupakan tulisan yang sengaja dibuat untuk menyatakan kebenaran dari sesuatu peristiwa atau perbuatan hukum. Pejabat yang berwenang merupakan orang yang diberikan kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta.

Dalam pembuatan akta bukan saja dibuat oleh notaris atau PPAT namun ditugaskan kepada pejabat lain oleh undang-undang dikecualikan pembuatannya, yaitu: 1) Pasal 281 KUH Perdata, pada ketentuannya selain notaris, juga pegawai catatan sipil membuat akta pengakuan anak luar kawin; 2) Pasal 1227 KUH Perdata, juru sita juga berwenang membuat berita acara karena adanya penolakan atau keterlambatan pendaftaran hipotik oleh pegawai penyimpanan yang berwenang; 3) Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata, penawaran pembayaran karena adanya penolakan dari yang berpiutang, yang dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh notaris atau juru sita; 4) Pasal 145 dan Pasal 218 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), adanya kewajiban juru sita membuat akta protes wesel dan cek; 5) Pasal 4 KUH Perdata, kewajiban pegawai catatan sipil untuk membuat register kelahiran, pemberitahuan kawin, perceraian serta kematian.

### **Pengertian Notaris dan Perjanjian**

Notaris di Indonesia yang menganut stelsel kontinental yang berarti pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN. Penjabaran mengenai kewenangan notaris berkaitan dengan tugas jabatannya adalah sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) UUJN serta kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Tata cara pembuatan akta otentik, baik yang dalam bentuk akta pihak (Partij) maupun dalam bentuk akta berita acara (relaas) telah ditentukan secara terperinci di dalam UUJN. Kewenangan notaris di dalam melaksanakan jabatannya adalah di tempat kedudukan, yakni di daerah kabupaten atau kota dan wilayah jabatannya adalah seluruh provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris sebagai pejabat umum ditegaskan dalam ketentuan umum pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Karakteristik notaris sebagai jabatan adalah sesuai dengan mahzab notaris yang dianut di Indonesia yaitu mahzab notaris latin.

Dalam mahzab notaris latin, notaris memiliki corak sebagai notaris fungsional (Notariat Fonctionnel) dengan ciri-ciri atau karakteristik sebagai berikut: Adanya pendelegasian kewenangan (gedelegeerd) oleh negara; Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian formal, Akta notaris mempunyai daya atau kekuatan

eksekusi. Dengan memperhatikan ketentuan diatas bahwa undang-undang telah memberikan kewenangan kepada notaris terutama untuk membuat akta otentik. Dari kewenangan tersebut, notaris mempunyai tugas jabatan yang dapat dibagi menjadi 1) menjalankan tugas perundang-undangan adalah tugas utama dari notaris, yaitu pembuatan akta otentik. Di dalam menjalankan jabatannya notaris tidak saja mendengarkan apa yang diinginkan oleh kliennya dan mencantumkan di dalam aktanya, tetapi notaris “yang benar” mencantumkan pula hal-hal yang tidak dikemukakan oleh kliennya, tapi tersirat di dalam keterangan yang diberikan oleh kliennya; 2) menjalankan tugas di luar tugas perundang-undangan adalah kegiatan notaris lainnya selain pembuatan akta otentik. Misalnya menguruskan pendaftaran perseroan komanditer dan ada pula bersedia. Mengurus izin usaha dan lain-lain. Menjalankan tugas di luar tugas perundang undangan oleh UUJN tidak diwajibkan kepada notaris. Peran notaris sebagai pembuat akta otentik dibutuhkan masyarakat yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dipercaya, yang tanda tangan beserta caranya dapat memberikan jaminan dan kekuatan pembuktian yang kuat. Notaris atas perannya dapat menjaga kerahasiaan suatu perjanjian dan melindunginya di hari-hari yang akan datang apabila terjadi sengketa.

Istilah perjanjian sebenarnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam kepastakaan ilmu hukum di Indonesia sendiri terbagi berbagai macam pendapat di kalangan para sarjana. “sebagian para sarjana menerjemahkan sebagai kontrak dan sebagian lainnya menerjemahkan sebagai perjanjian”. Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian lazimnya merupakan suatu tindakan hukum, tindakan hukum dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu: 1) Tindakan hukum sepihak contohnya membuat wasiat, pengakuan anak kandung, penarikan diri dari perjanjian dan pernyataan wanprestasi; dan 2) Tindakan hukum banyak pihak, dimana banyak pihak memerlukan kerja sama dua orang atau lebih agar tindakan itu menimbulkan akibat hukum. Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Perikatan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis. Maka dalam hal ini, pengertian perjanjian dengan persetujuan sama-sama mempunyai pengertian bahwa kedua belah pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu yang disepakati bersama. Namun, dari definisi-definisi di atas tersebut memberikan perbedaan yang secara tegas bahwa pada perikatan masing-masing pihak mempunyai hak hukum untuk menuntut pelaksanaan prestasi dari masing-masing pihak yang telah bersepakat untuk saling terikat. Sedangkan dari perjanjian tidak menegaskan tentang hak hukum yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang berjanji apabila salah satu dari pihak yang berjanji tersebut ternyata ingkar janji (wanprestasi). Hukum perjanjian dikendalikan dalam 3 (tiga) prinsip yaitu: 1) prinsip bahwa perjanjian pada umumnya tidak formal, melainkan dengan dilakukan secara konsensual yang dapat dibentuk hanya dengan pernyataan kehendak para pihak (consensus). Prinsip ini disebut sebagai prinsip konsensualisme. Prinsip ini diatur dalam Pasal 3:37 ayat (1) NBW; (2) Prinsip bahwa para pihak harus memenuhi yang telah mereka perjanjikan atau seperti Pasal 1374 BW/1338 KUH Perdata sebutkan sebagai kekuatan mengikat dari perjanjian (*verbindende kracht der overeenkomsten*). Prinsip ini diatur dalam Pasal 6:248 ayat (1) NBW (perjanjian memiliki akibat hukum bagi para pihak yang berjanji); 3) Prinsip kebebasan berkontrak, prinsip ini membolehkan orang pada umumnya memilih perjanjian sesuai dengan pilihan

bebasnya. Ini berarti bahwa setiap pihak bebas apakah ingin membuat perjanjian atau tidak, dengan siapa ia berjanji, isinya, daya kerja dan persyaratan menurut yang dikehendakinya, bentuk formalitasnya, serta memilih ketentuan undang-undang yang mana mereka akan tunduk.

Prinsip kebebasan berkontrak ini sebagian disebut dalam undang-undang (Pasal 1374 paragraf 1 BW/1338 paragraf 1 KUH Perdata, Pasal 6:248 ayat (1) NBW), tapi telah menjadi seluruh fondasi dari hukum perdata Belanda. Setiap kehidupan bersama yang ingin berkembang maju, harus mengakui adanya kebebasan berkontrak. Perjanjian yang dibuat secara sah harus memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: 1) Sepakat; 2) kecakapan; 3) Hal tertentu; dan 4) Causa (sebab, isi) yang halal. Dengan hanya disebutkan “sepakat” saja tanpa dituntut nya sesuatu bentuk cara (formalitas) apa pun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sah lah sudah perjanjian itu atau mengikat lah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Keempat syarat tersebut dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif, yaitu sebagai berikut: 1) Syarat subjektif ialah syarat untuk orangnya (subjek hukum), yaitu terdiri dari: a) Kesepakatan para pihak; dan b) Kecakapan para pihak. 2) Syarat objektif ialah syarat bendanya (objek hukum), yang terdiri dari: a) adanya hal tertentu yang diperjanjikan; dan b) Adanya suatu sebab yang halal. Dalam hal ini apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum merupakan yang dari semula sudah batal (dianggap tidak pernah ada). Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya.

### **Perbedaan antara Akta Otentik dengan Akta di bawah tangan**

Akta otentik harus memenuhi apa yang diprasyarkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Pasal ini menyatakan bahwa suatu akta harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan cakap. Kedua, akta resmi harus memenuhi persyaratan bentuk yang ditetapkan oleh hukum. Jika suatu akta tidak memenuhi salah satu dari kedua syarat tersebut, akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Namun, akta tersebut masih memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak yang terlibat. Selain itu, Pasal 1870 KUHPerdata juga menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya atau bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta resmi memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Artinya, akta resmi memiliki kekuatan probatif yang kuat dan dianggap sebagai bukti yang akurat mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya. Dengan demikian, akta resmi memiliki sifat kumulatif karena harus memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, baik dari segi pembuatannya maupun bentuknya.

Akta resmi memberikan bukti yang sempurna dan memiliki kekuatan probatif yang kuat bagi para pihak yang terlibat serta pihak-pihak yang memiliki kepentingan atau hak dari akta tersebut. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tertulis untuk pembuktian oleh para pihak yang terlibat tanpa bantuan dari notaris ataupun pejabat umum lainnya. Akta di bawah tangan tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam pasal 1874 KUHPerdata, yang berbunyi, “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Ada ketentuan khusus mengenai akta di bawah tangan, yaitu akta di bawah tangan yang memuat pernyataan utang sepihak, pembayaran sejumlah uang, atau

penyerahan suatu benda harus ditulis sepenuhnya dengan tangan oleh orang yang menandatangani. Selain tanda tangan, harus ada pula penjelasan yang ditulis dengan tangan sendiri oleh penandatangan mengenai jumlah atau banyaknya yang harus dipenuhi, semuanya menggunakan huruf. Jika ketentuan ini tidak dipenuhi, maka akta di bawah tangan tersebut hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis.

Dalam hal ini, kedua akta ini memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan diakui sebagai bukti yang sah di pengadilan, serta biasanya lebih sulit untuk dibantah keabsahannya. Sementara dalam Akta di bawah Tangan, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Namun, berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara yang menyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Jadi kedua Akta tersebut tetaplah sama-sama diperlukan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberi wewenang oleh penguasa, untuk membantu dan mencatat apa yang dimintakan oleh orang yang berkepentingan sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana dibuat”. Pejabat yang dimaksud antara lain ialah Notaris. Namun, selain notaris akta autentik juga bisa dibuat oleh hakim, panitera, juru sita di pengadilan, pegawai catatan sipil, dan sebagainya. Akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak, ahli waris ataupun orang-orang bersangkutan yang akan mendapatkan hak dari padanya. Contoh Akta Otentik: Akta Notaris, Akta Kelahiran, Akta Kematian, Akta Nikah, Akta Cerai, Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Wakaf, Akta Pendirian Perusahaan. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris, di tempat di mana akta itu dibuat. Pejabat yang membuat akta ini harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh undang-undang. Akta di bawah Tangan tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur bagaimana akta di bawah tangan dibuat; mereka dibuat oleh pihak yang terkait tanpa campur tangan pejabat umum. Akta resmi dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang dan harus mematuhi peraturan yang berlaku. Akta di bawah Tangan tidak ada ketentuan yang mengatur secara khusus bentuk akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dapat berupa surat, daftar, surat urusan rumah tangga, atau tulisan apa pun. Akta otentik dianggap sebagai alat bukti yang sah dan memiliki nilai pembuktian yang tinggi di mata hukum. Akta Di bawah Tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih rendah daripada akta otentik. Akta di bawah tangan harus dilengkapi dengan bukti tambahan agar dapat digunakan sebagai bukti.

### **Pengertian Legalisasi Akta, Minuma Akta dan Grosse Akta.**

Proses Legalisasi adalah dimana akta di bawah tangan yang belum ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, dibawa kepada notaris untuk selanjutnya ditandatangani oleh para pihak dihadapan notaris dan notaris akan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya kedalam buku khusus. Legalisasi merupakan pengesahan suatu akta yang dibuat di bawah tangan di mana akta tersebut diserahkan kepada notaris dengan keadaan yang belum ditandatangani oleh para pihak dan pada saat itu juga notaris akan membacakan dan menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak yang kemudian menandatangani akta tersebut di hadapan notaris (Prastomo & Khisni, 2017:729). Tujuan dari tindakan tersebut yakni untuk menjelaskan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam buku legalisasi, para pihak telah membuat perjanjian di bawah tangan dan menghadap padanya untuk menandatangani surat tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a UU JN. Pasal 15 ayat (2) huruf a UU 2/2014

menerangkan bahwa notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak, di atas kertas yang bermaterai cukup, dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus, yang disediakan oleh notaris. Menurut Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. (penulis sebelumnya), ringkasnya, poin dari legalisasi adalah, para pihak membuat suratnya, dibawa ke notaris, lalu menandatangani di hadapan notaris, kemudian dicatatkan dalam buku legalisasi.

Lebih lanjut, tanggal pada saat penandatanganan di hadapan notaris itulah yang merupakan tanggal terjadinya perbuatan hukum atau yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak. Kemudian, notaris dapat pula menjelaskan isi dari surat tersebut atau hanya mengesahkan tanda tangan dan kepastian tanggalnya saja. Namun, yang menjadi poin pentingnya adalah adanya pengesahan tanda tangan para pihak, penetapan kepastian tanggal, dan pencatatan dalam buku khusus atau buku legalisasi. Hanya sebatas itulah pertanggungjawaban notaris atas legalisasi. Ketentuan waarmeding diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UU 2/2014 yang menerangkan bahwa notaris dalam jabatannya berwenang pula membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Buku khusus tersebut disebut dengan Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Dalam keseharian, kewenangan ini dikenal juga dengan sebutan pendaftaran surat di bawah tangan dengan kode: "Register" atau Waarmeding atau Waarmed. Poin dari pendaftaran atau waarmeding ini, para pihak telah menandatangani suratnya, baik sehari ataupun seminggu sebelumnya, kemudian membawa surat tersebut ke notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.

Fungsinya, terhadap perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati dan ditandatangani dalam surat tersebut, selain para pihak, ada pihak lain yang mengetahui adanya perjanjian/kesepakatan itu. Hal ini dilakukan agar meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari pihak lain. Kemudian, hak dan kewajiban antara para pihak muncul pada saat penandatanganan surat yang telah dilakukan oleh para pihak tersebut, bukan saat pendaftaran kepada notaris. Pertanggungjawaban notaris sebatas pada membenarkan bahwa para pihak membuat perjanjian atau kesepakatan pada tanggal yang tercantum dalam surat yang didaftarkan. Adapun menurut A. A. Andi Prajitno dalam bukunya Kewenangan Notaris: Contoh Akta-Akta Notaris dalam Perbuatan Hukum Keperdataan Perorangan (hal. 31), pencatatan atau waarmeding mempunyai arti akta di bawah tangan yang dicatatkan, dan didaftar pada protokol kantor notaris. Akta tersebut sudah sempurna atau sudah selesai, sudah ada tanda tangan para pihak dalam akta dan kemungkinan tanggal selesainya akta tersebut jauh sebelum tanggal didaftarkan atau dilakukan waarmeding. Jadi, terdapat kemungkinan tanggal pembuatan akta dan tanggal waarmeding tidak sama. Kesimpulannya, pada legalisasi, dengan telah dilegalisasi nya suatu akta atau surat, maka para pihak dengan sendirinya telah memberikan penegasan tentang kebenaran tanda tangan mereka, dan hal tersebut berarti ada penegasan tentang kebenaran tanggal. Setelah itu, akta dicatatkan dalam buku legalisasi Untuk legalisir sendiri merupakan kewenangan notaris dalam mengesahkan fotokopi akta dengan akta aslinya yang sebelumnya sudah dicocokkan.

## SIMPULAN

1. Peran Notaris: Notaris memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam pembuatan akta perjanjian, notaris bertindak sebagai fasilitator yang menjamin legalitas dan keabsahan suatu perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran ini mencakup memberikan nasihat hukum, memastikan para pihak memahami isi perjanjian, serta menyusun akta sesuai prinsip kehati-hatian.
2. Tanggung Jawab Notaris: Tanggung jawab notaris meliputi aspek hukum dan etik. Secara hukum, notaris bertanggung jawab memastikan akta yang dibuat sah, tidak cacat hukum, dan mencerminkan kehendak para pihak. Secara etik, notaris wajib menjaga netralitas, kerahasiaan, dan tidak memihak. Pelanggaran tanggung jawab ini dapat berakibat pada sanksi administratif, perdata, hingga pidana, tergantung tingkat pelanggaran.
3. Fungsi Akta Otentik: Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik dalam hal materiil maupun formal. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian, sekaligus meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari.
4. Tantangan Notaris: Notaris sering menghadapi tantangan seperti ketidaksesuaian data, potensi manipulasi oleh pihak tertentu, dan tekanan untuk melanggar kode etik. Oleh karena itu, notaris harus menjaga integritas dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya. Dengan demikian, peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian adalah menjaga kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, sambil memastikan akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan etika profesi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abiandri Fikri Akbar, Akhmad Budi Cahyono, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Volume 07, Nomor 02, Juli-Desember (2021), Halaman 234-251, PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DALAM BAHASA ASING BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS, PALAR (Pakuan Law Review) <https://journal.unpak.ac.id>
- Adjie, Habib. (2019). "Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." Bandung: Refika Aditama.
- Bachrudin, Hukum Kenotariatan Perlindungan Hukum dan Jaminan Bagi Notaris sebagai Pejabat Umum dan Warga Negara, (Yogyakarta: Thema Publishing, 2021), Hlm. 25. R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet-12, (Jakarta: PT. Intermasa, 1990), hlm. 34.
- BPBMK UMA. (2024, 07 Juli). Peran Notaris dalam Hukum Perdata : Sistem Hukum Legalitas dan Keabsahan Dokumen. [bpbmkm.uma.ac.id](http://bpbmkm.uma.ac.id)
- Budiono, Herlien. (2020). "Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan." Bandung: Citra Aditya Bakti.

- By Annisa, (18agustus2024), Akta Otentik: Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian, dan Perbedaan Akta Dibawah Tangan, fh umsu, <https://fahum.umsu.ac.id/akta-otentikpengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>
- Darus, M. Luthfan Hadi. (2021). "Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris." Yogyakarta: UII Press.
- Fica Candra Isnani, S.H., (2022), Perbedaan Legalisasi, Waarmerking dan Legalisir Akta di Notaris, pdp lawfirm.id, <https://pdb-lawfirm.id/perbedaan-legalisasi-waarmerkingdan-legalisir-akta-di-notaris/>
- G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Jakarta : Erlangga, 2019), hal. 2.
- Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Cet. 2, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017).
- Melisa Junita Padang, (23agust2024), Perbedaan Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan, detiksumut, detik.com, <https://www.detik.com/sumut/hukum-dan-kriminal/d->
- Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Prasetyo, A. (2022). Tugas dan Kewenangan Notaris Terhadap. Jurnal Syntax Literate, 13(1).
- Rachman Setiawan, Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian, (Bandung: Yrama Widya, 2020),Hlm.
- Renata Christha Auli, S.H. (2024), Perbedaan Legalisasi dan Waarmerking oleh Notaris, hukum online.com, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-legalisasi-danwaarmerking-1t54b7b0bedaa2a/>
- Rizky Rubyansyah. (2020), PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA KEMITRAAN DI INDONESIA. Jurnal Universitas Islam Malang.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. (2020). "Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta." Bandung: CV. Mandar Maju.
- Sumini. (2021), Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil. Jurnal UNISSULA.