

**Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil****Sumini\* , Amin Purnawan\***

\* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Email: summiinnii88@gmail.com

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRACT**

The agreement is the agreement of both parties to do an act. Agreements are very often used in everyday life, both under contract and notarial agreement. In the contents of the agreement the parties make in accordance with the principle of freedom of contract. Agreement under the hands of frequent problems caused by parties because the strength of the agreement is binding. Therefore, the need of Notary's role in making the notarial agreement deed so that the parties can achieve their respective objectives and secure if one day there will be one of the parties wanprestasi then notariil agreement can be used as legal evidence. The purpose of writing this journal is to know and analyze the role of Notary in making the deed of notarial agreement. The theory used is the theory of legal protection related to notarial agreement deed made Notary can protect the parties in case of dispute or wanprestasi. The method used in the writing of this journal is literature method review books against books related to the theme of the journal that I created and also sourced from several journals from the internet. In making the notarial agreement deed, the notary needs to pay attention to the things that are prohibited in making the agreement, therefore the role of the Notary is very important in the making of Notariil agreement deed.

**Keywords:** *Notary's Role, Agreement, Notary Act, Notary*

**ABSTRAK**

Perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan suatu perbuatan. Perjanjian sangat sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari, baik perjanjian dibawah tangan maupun perjanjian notariil. Dalam isi perjanjian para pihak membuat sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian dibawah tangan sering saja terjadi masalah santar pihak karena tidak kuatnya perjanjian itu mengikat. Untuk itu diperlukannya peran Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil agar para pihak dapat mencapai tujuan masing-masing dan aman jika suatu saat nanti ada salah satu pihak yang wanprestasi maka akta perjanjian notariil tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah. Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian notariil. Teori yang digunakan adalah teori perlindungan hukum yang berkaitan dengan akta perjanjian notariil yang dibuat Notaris dapat melindungi para pihak jika terjadi sengketa ataupun wanprestasi. Metode yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah metode literatur kaji pustaka terhadap buku-buku yang berhubungan dengan tema jurnal yang saya buat dan juga bersumber dari beberapa jurnal dari internet. Dalam membuat akta perjanjian notariil, notaris perlu memperhatikan hal-hal yang dilarang dalam membuat perjanjian, untuk itu peran Notaris sangatlah penting dalam pembuatan akta perjanjian Notariil.

**Kata kunci:** *Peran Notaris, Perjanjian, Akta Notariil, Notaris*

**PENDAHULUAN**

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata. Dalam hal ini jika ada salah satu pihak dalam perjanjian ada yang dirugikan maka sangat sulit untuk mengajukan gugatan, dikarenakan tidak sahnya suatu perjanjian yang mereka buat. Untuk itu peran Notaris sangat diperlukan dalam membuat Akta perjanjian Notariil, agar para pihak terpenuhi dan tercapai tujuannya agar tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari. Selama perjanjian masih berlaku para pihak harus tunduk terhadap

pasal-pasal dalam perjanjian yang mereka sepakati sampai berakhirnya perjanjian tersebut. Dalam pembuatan pasal-pasal dalam suatu akta perjanjian, notaris berperan untuk mengarahkan agar tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Adapun asas-asas perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tahapan dalam berkontrak dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yakni :<sup>1</sup> 1) Tahapan *Pracontractual*, yaitu tahapan sebelum perjanjian dibuat, dimana adanya penerimaan dan penawaran. pada tahapan ini berlaku asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik yang bersifat subyektif; 2) Tahapan *Contractual*,

<sup>1</sup>Salim H.S, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 34.

yaitu tahapan pada saat perjanjian dibuat, disini terjadi kesesuaian pernyataan kehendak antara para pihak. Pada tahapan ini berlaku asas konsensualisme, asas pacta sunservanda; 3) Tahapan *Past Contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian, disini berlaku asas itikad baik yang bersifat obyektif.

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>2</sup>

Kata sepakat yang dimaksud adalah para pihak yang mengadakan perjanjian telah setuju atau seia sekata mengenai hal-hal dari perjanjian yang mereka adakan. Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu : 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) Suatu hal tertentu, dan 4) Suatu sebab yang halal.

Kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih melahirkan perjanjian. Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian berupa hak dan kewajiban para pihak. Para pihak berhak mendapatkan haknya dan para pihak wajib memenuhi kewajibannya.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian notariil. Maka permasalahan yang dibahas dalam penulisan jurnal ini, yaitu Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian notariil?

## PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil kajian pustaka yang diteliti maka dapat dikemukakan bahwa Peran Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil sangat berguna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik formil maupun materil. Seorang Notaris harus menguasai pengetahuan mengenai perjanjian dan teknik pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut UUJN.

Akta perjanjian notariil<sup>3</sup> adalah merupakan bukti tertulis, dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Hakim harus mengaggap sebagai bukti yang sempurna yang tidak memerlukan bukti tambahan sepan-

jang ternyata tidak terbukti sebaliknya.<sup>4</sup>

Peran Notaris dalam perjanjian akta notariil yaitu seorang pejabat publik yang meringkai kesepakatan kedua belah pihak atau lebih untuk dijadikan suatu akta perjanjian yang notariil dan tidak dibawah tangan. Isi dari akta perjanjian tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak yang menghadap kepada Notaris, bukan kehendak dari Notaris.

Bahwa pencantuman nama Notaris pada akta Notaris, tidak berarti pihak didalamnya atau turut serta atau menyuruh atau membantu melakukan suatu tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tapi hal tersebut merupakan aspek formal akta Notaris sesuai UUJN.<sup>5</sup> Dan Notaris tidak terkait dengan isi akta dan juga tidak mempunyai kepentingan hukum dengan isi akta yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Dalam pembuatan akta perjanjian notariil, Notaris perlu membangun struktur akta dan menyusun sebuah akta Notaris sesuai anatomi akta. Ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta Notaris, antara lain :<sup>7</sup> 1) Latar belakang yang akan diperjanjikan; 2) Identifikasi para pihak (subjek hukum); 3) Identifikasi objek yang akan diperjanjikan; 4) Membuat kerangka akta; 4) Merumuskan substansi akta: a) Kedudukan para pihak; b) Batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum; c) Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya; d) Pilihan hukum dan pilihan pengadilan; e) Klausula penyelesaian sengketa; f) Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada).

Yang dimaksud anatomi akta perjanjian notariil adalah apa saja yang harus dimuat dan dengan urutan yang bagaimana dalam membuat akta perjanjian yang dibuat oleh/atau dihadapan Notaris.<sup>8</sup>

Sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) dan (2) UU no.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Setiap akta Notaris terdiri atas:<sup>9</sup> 1) Awal akta atau kepala akta; 2) Badan akta, dan 3) Akhir atau penutup akta.

Akta/Perjanjian notariil lebih menguntungkan salah satu fungsi/kegunaan dibuatnya perjanjian dengan akta Notaris adalah: 1) Mempunyai kekuatan pembuktian baik formil maupun materil dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hakim tidak memerlukan bukti tambahan dalam hal

<sup>4</sup> *Ibid*, Hal. 1-2

<sup>5</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, Hal. 4

<sup>6</sup> *Ibid*, Hal. 4

<sup>7</sup> *Ibid*, Hal. 37-38

<sup>8</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Tehnik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, Hal. 2-3

<sup>9</sup> *Ibid*, Hal. 3

<sup>2</sup> Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Hal. 27

<sup>3</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Tehnik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, Hal. 1

sudah ada akta perjanjian notariil; 2) Apabila salinan akta perjanjian notariil tersebut karena satu dan lain hal hilang maka bisa minta salinan akta perjanjian lagi ke kantor Notaris dimana perjanjian tersebut dibuat.<sup>10</sup>

Subyek hak adalah pendukung hak dan kewajiban bisa dibedakan antara perorangan dan badan hukum, sedangkan Obyek hak adalah yang menjadi obyek dalam suatu perjanjian yang dimiliki/dipunyai oleh subyek hak.<sup>11</sup>

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta adalah:<sup>12</sup> 1) Adanya kata sepakata mereka yang mengikatkan diri; 2) Adanya kecakapan bertindak dari masing-masing subyek hak yang mengadakan perjanjian; 3) Adanya suatu hal tertentu; 4) Adanya kausa yang halal dalam arti dibenarkan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Syarat sahnya perjanjian diluar Pasal 1320 KUHPerduta:<sup>13</sup> 1) Harus dilakukan dengan etikad baik; 2) Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan; 3) Harus berdasar atas asas kepatuhan/kepentasan; 4) Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Ada asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam perjanjian yaitu:<sup>14</sup>

- Asas *nemo plus iuris*; Artinya bahwa orang/ badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki.<sup>15</sup>
- Asas *pacta sun servanda*; Artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi siapa yang membuatnya.<sup>16</sup>
- Asas kebebasan berkontrak; Artinya bahwa dalam berkontrak/berjanji:<sup>17</sup>
  - Orang atau para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/atau tidak mengadakan perjanjian.
  - Orang/pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun/pihak manapun.
  - Orang/para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh/tidak dibenarkan bertentangan dengan undang-

undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan, Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum dan/atau kesusilaan, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.

- Asas personaitas; Artinya bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri dan suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.<sup>18</sup>
- Asas proporsionalitas; Artinya bahwa didalam perjanjian pada hakekatnya adalah pertukaran hak dan kewajiban secara adil (proporsional)/ secara seimbang.<sup>19</sup>
- Asas etikad baik; Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Etikad baik adalah merupakan sikapbatin oleh karenanya didalam pelaksanaan perjanjian harus dimaknai secara obyektif dalam arti penilaiannya ada kerasionalan dan kepatutan/kepentasan.<sup>20</sup>
- Asas konsensualitas; Artinya bahwa perjanjian itu lahir atau dapat terjadi dengan adanya kata sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan dari para pihak, yang dengan demikian otomatis tidak adanya unsur penipuan, kekhilafan maupun unsure paksaan.<sup>21</sup>
- Asas sistem terbukanya hukum perjanjian; Artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III BW merupakan kaidah pelengkap yang boleh tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana dibolehkan penyimpangan itu, berkaitan dengan asas-asas lainnya.<sup>22</sup>
- Asas force majeure; Artinya debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi, akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa itu ialah keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi.<sup>23</sup>
- Asas *exceptio non adimpleti contractus*; Yaitu asas pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan krediturpun lalai. Asas ini terutama berlaku di dalam suatu perjanjian timbal balik.<sup>24</sup>

Notaris dalam membuat akta perjanjian

<sup>10</sup> *Ibid*, Hal. 11

<sup>11</sup> *Ibid*, Hal. 32

<sup>12</sup> *Ibid*, Hal. 33

<sup>13</sup> *Ibid*, Hal. 34

<sup>14</sup> *Ibid*, Hal. 35-37

<sup>15</sup> *Ibid*, Hal. 36

<sup>16</sup> *Ibid*, Hal. 36

<sup>17</sup> *Ibid*, Hal. 36

<sup>18</sup> *Ibid*, Hal. 36

<sup>19</sup> *Ibid*, Hal. 37

<sup>20</sup> *Ibid*, Hal. 37

<sup>21</sup> *Ibid*, Hal. 37

<sup>22</sup> *Ibid*, Hal. 37

<sup>23</sup> *Ibid*, Hal. 37

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal. 37

notariil harus jujur, cermat, teliti, tidak memihak salah satu pihak dan memahami semua peraturan yang berhubungan dengan akta yang akan dibuatnya. Adapun larangan-larangan dalam membuat perjanjian bagi Notaris. Larangan bagi Notaris dalam membuat perjanjian:<sup>25</sup>

- a. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak.
- b. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta yang dibuat sebelumnya.
- c. Notaris dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa).
- d. Notaris dilarang memberitahukan isi (segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
- e. Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan Notaris sedangkan halaman terakhir ditanda tangani para pihak, para saksi dan Notaris.
- f. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
- g. Notaris dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU.

Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, Bagian kedelapan, Bab IV (Pasal 1446-Pasal 1456 KUHPerdara). Bagian ini hanya secara sumier mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang dibawah umur, ditaruh dibawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan dan penyalahgunaan keadaan.<sup>26</sup>

Kebatalan suatu perjanjian dibedakan antara:

1. Dapat dibatalkan, dalam hal tidak dipenuhinya syarat subyektif yaitu : Tidak adanya kata sepakat, dan Tidak adanya kecakapan bertindak dan pihak-pihak yang membuat perjanjian.
2. Batal demi hukum, dalam hal tidak dipenuhinya syarat obyektif, yaitu: Tidak ada *causa*/obyek perjanjian, dan Tidak mengandung *causa* yang dibenarkan menurut hukum.

3. Batal demi hukum karena *Non existent*, yaitu disebabkan karena: a) Tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut; b) Tiada dipenuhinya syarat yang diharuskan oleh UU sebagai contoh: PT, Yayasan didirikan tidak dengan akta Notaris (tidak notariil); c) Perjanjian fidusia dibuat hanya secara dibawah tangan (tidak notariil); d) Pendirian CV tidak ada Persero Komanditernya.<sup>27</sup>

Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil wajib mengikuti aturan yang telah ditentukan baik aturan dari undang-undang maupun norma-norma yang lain. Sehingga tidak terjadi penyalahgunaan wewenang sebagai pejabat publik dalam membuat suatu akta perjanjian notariil. Oleh karena itu aspek-aspek lahir, formal dan materil akta-akta harus dipenuhi sebagaimana aturan untuk akta-akta yang bersangkutan.

## SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang diangkat dalam jurnal ini, dapat diambil kesimpulan bahwa Peran Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil sangat berguna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik formil maupun materil. Meskipun Notaris membubuhkan tandatangan di dalam akta perjanjian notariil, namun kedudukan Notaris bukanlah sebagai pihak melainkan seorang pejabat publik yang meringkai kesepakatan kedua belah pihak atau lebih untuk dijadikan suatu akta perjanjian yang notariil dan tidak dibawah tangan. Itulah peran Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil.

## DAFTAR PUSTAKA

- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, Hal. 4
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Salim H.S, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

<sup>25</sup> *Ibid*, Hal. 17

<sup>26</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, Hal. 4

<sup>27</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, Hal. 44-45